

**Azienda di Servizi alla Persona
 ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE
 E PIO ALBERGO TRIVULZIO**
 Via Antonio Tolomeo Trivulzio, n.15 – 20146 Milano

Milano, 21 novembre 2024

Provvedimento del Commissario Straordinario n. 119/2024
 (in materia di competenza del Consiglio di Indirizzo)

DIREZIONE PROPONENTE		
Responsabile del procedimento		
Visto di regolarità contabile (art. 34, comma 7, lett. b), Reg. Org. Cont.)	Il Dirigente Responsabile dell'Area di Programmazione Economico-Finanziaria (Dott.ssa Rossana Coladonato)	<i>Il presente provvedimento non comporta oneri di spesa</i>
Attestazione in ordine alla legittimità dell'atto (art. 34, comma 7, lett. c), Reg. Org. Cont.)	Il Direttore del Dipartimento Amministrativo (Dott.ssa Rossana Coladonato)	Omissis
Prot.	Oggetto:	Determinazione in ordine alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'ASP IMMES e PAT.

Il Commissario Straordinario,

richiamata:

- la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/884 dell'8.08.2023 con la quale – ad esito della verifica straordinaria sulla situazione aziendale dell'ASP IMMES e PAT (di seguito anche solo "Azienda" o "Ente") effettuata dalla Giunta medesima con Deliberazione n. XII/295 del 15.05.2023 – nel procedere allo scioglimento del Consiglio di Indirizzo dell'ASP IMMES e PAT ai sensi dell'art. 15, co.5, della Legge Regionale n. 1/2003, si disponeva contestualmente la nomina, a decorrere dalla data di efficacia della Deliberazione stessa per un periodo di 6 mesi, rinnovabile ai sensi dell'art. 15, co.6, della Legge Regionale n. 1/2003, quale Commissario Straordinario dell'ASP IMMES e PAT, il Prof. Avv. Francesco Paolo Tronca;
- la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/1829 del 05.02.2024 con la quale è stato disposto il rinnovo per un periodo di 6 mesi, ai sensi dell'art. 15 comma 6, della legge regionale n. 1/2003, dell'incarico del Prof. Avv. Francesco Paolo Tronca quale Commissario Straordinario dell'ASP IMMES e PAT;
- la Deliberazione n. XII / 2067 della Giunta della Regione Lombardia del giorno 18.03.2024 con il quale è stato conferito mandato al Commissario Straordinario di procedere con le attività programmate – in coerenza con il quadro normativo vigente – in relazione al mandato ricevuto con la nomina del giorno 8 agosto 2023;
- la Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/2894 del 05.08.2024 con la quale è stata disposta la proroga della nomina di Commissario Straordinario in capo al Prof. Avv. Francesco Paolo Tronca;

evidenziato che:

- nella surrichiamata Deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/884 del giorno 08 agosto 2023, è stato affidato al Commissario Straordinario il compito, tra l'altro di:
 - avviare un percorso teso al riequilibrio e al consolidamento economico dell'ASP IMMeS e PAT con particolare riferimento alla gestione caratteristica;
 - elaborare un piano di sviluppo che, in linea con i bisogni sanitari e sociosanitari della città di Milano concordati con l'ATS di riferimento, consenta il pieno rilancio erogativo dell'ASP IMMeS e PAT;
 - elaborare un piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare della struttura in oggetto con contestuale piano di alienazione 2023 programmando le stesse in relazione alle coperture delle perdite pregresse;

rilevato che nell'ambito degli obiettivi soprarichiamato, l'Ente ha intrapreso una serie di attività di approfondimento volte a dare attuazione agli obiettivi sopra richiamati;

rilevato che con riferimento al compito di elaborazione di un piano di conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare, l'Ente si è determinato e ha indirizzato la propria attività amministrativa nella valutazione e scelta di uno strumento volto a dare piena attuazione alla valorizzazione e conservazione del patrimonio immobiliare evitando di ricorrere ad altre procedure, quali ad esempio la vendita dei beni immobili, che avrebbero avuto irrimediabili conseguenze sulla titolarità del patrimonio;

rilevato che l'Ente ha individuato la possibilità di partecipare alla strutturazione di una operazione finalizzata alla istituzione di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato o di un comparto di un fondo di investimento alternativo italiano immobiliare riservato esistente;

dato atto che:

- Investimenti Immobiliari Italiani Sgr S.p.A. (di seguito anche solo "INVIMIT" o "SGR" o il "Gestore") è una società di gestione del risparmio del Ministero dell'Economia e delle Finanze che ha ad oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione e di altri organismi di investimento collettivo, italiani ed esteri, ivi comprese le funzioni di natura amministrativa, nonché la gestione di fondi immobiliari;
- INVIMIT istituita nel mese di marzo 2013, è stata autorizzata a fornire il servizio di gestione collettiva del risparmio, con provvedimento Banca d'Italia dell'8 ottobre 2013, ed è iscritta al n. 305 dell'albo delle SGR. Secondo quanto previsto dagli artt. 33 e 33-bis del Decreto Legge 98/2011, INVIMIT può operare sia tramite c.d. "Fondi di Fondi", investendo in fondi target istituiti dagli Enti Territoriali, come anche in qualità di promotore e gestore di Fondi immobiliari diretti finalizzati a ridurre il debito pubblico e a generare economie di scala sul territorio, favorendone, anche lo sviluppo;
- la missione di INVIMIT è, dunque, sintetizzabile nella volontà di contribuire positivamente allo sviluppo e alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, sia attraverso la leva urbanistico-edilizia che perseguendone una più ampia e profonda rigenerazione, anche sul piano del risparmio energetico e della riduzione dell'impatto sull'ambiente. In tal senso, e affinché il proprio posizionamento risulti chiaro e ben identificabile, INVIMIT intende assumere un ruolo di cerniera tra i soggetti pubblici, proprietari di ingenti patrimoni immobiliari, e il mercato;
- attraverso operazioni strutturate e fondi immobiliari chiusi, INVIMIT punta a preservare, valorizzare e ottimizzare l'uso degli immobili pubblici, per garantire ritorni economici agli enti apportatori, mantenendo in ogni fase la coerenza con le loro finalità istituzionali;

evidenziata l'opportunità di verificare la fattibilità di un'operazione costituita dalla sottoscrizione di quote mediante il trasferimento (conferimento/acquisto) al Fondo/Comparto di beni immobili (di seguito anche solo "Lettera di Intenti" e l'"Operazione");

dato atto che, sulla base della Lettera di Intenti, sono state effettuate delle valutazioni e degli approfondimenti con riferimento a tutto il patrimonio immobiliare da parte dell'Ente;

dato atto che è stato sottoposto un primo gruppo di unità immobiliari situate nel Comune di Milano (anche "Primo Gruppo") ad un consulente indipendente, che qui si elencano (Allegato A):

- P.zza Mirabello 1,
- P.zza Mirabello 5,
- P.zza del Carmine 1,
- P.ta Romana 116-116/A,
- Via Curtatone 14/Via Orti 29,
- Via Moscovia 25,
- Via San Marco 20/Via Montebello 7,
- Via Petrarca 2;

dato atto che:

- il Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso multicomparto, riservato ad investitori qualificati, denominato i3 – Sviluppo Italia è stato istituito da INVIMIT con delibera del Consiglio di Amministrazione del 26 novembre 2015 (di seguito anche solo il “Fondo”) il cui regolamento di gestione è stato successivamente modificato con delibere del 31 maggio 2016, del 28 settembre 2018, del 10 marzo 2021 (efficace a far data dal 21 marzo 2022), del 3 ottobre 2022, dell’8 febbraio 2023 (efficace a far data dal 21 dicembre 2022), del 30 novembre 2023, del 5 giugno 2024 e 13 novembre 2024;

dato atto che INVIMIT, sulla base di quanto sopra descritto, a seguito di analisi preliminari di carattere tecnico, legali e valutative delle unità immobiliari del Primo Gruppo, ha proposto la creazione di un comparto all’interno del Fondo;

ritenuta l’opportunità di aderire alla proposta di INVIMIT;

rilevato altresì che il Comune di Milano ha in più occasioni ravvisato la necessità che sia prestata la massima attenzione e tutela nei confronti dei conduttori delle unità immobiliari oggetto di conferimento;

evidenziato che:

- lo scopo del “Comparto PAT” (Comparto F) è l’investimento ed il reinvestimento del patrimonio dello stesso, in conformità con l’art. 33 comma 8-ter del Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98, in (a) immobili di proprietà dello Stato, anche per il tramite di società partecipate, non più utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari e (b) in immobili di proprietà di regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e di altri enti pubblici ovvero di società interamente partecipate dai predetti enti” (scheda 6, art. 2, primo comma);
- nel quadro di cui sopra, il Comparto PAT investe, all’interno di un processo di valorizzazione urbanistica, sociale ed economica del patrimonio pubblico, in asset immobiliari compatibili con quanto previsto all’art. 33 comma 8-ter Decreto Legge 6 luglio 2011, n. 98 (scheda 6, art. 2, secondo comma);
- sinteticamente il Comparto PAT regola, quindi: 1- Istituzione e denominazione del Comparto, 2- Caratteristiche del Comparto, 3- Ammontare Minimo e Ammontare Target, 4- Quote del Fondo, 5- Durata del Comparto F, 6- Governance del Comparto, 7- Commissione di gestione, 8- Oneri inerenti gli apporti, l’acquisizione e la dismissione delle attività del Comparto F, 9- Distribuzione dei Proventi Distribuibili e dei rimborsi parziali pro-quota;

evidenziato, inoltre, che:

- successivamente all’istituzione del Comparto PAT, l’Ente si impegna a fare tutte le attività necessarie funzionali alla costituzione di un fondo immobiliare specifico per ASP IMMeS e PAT (di seguito anche solo “Fondo Specifico”), non appena ottenuta l’autorizzazione dal Ministero dell’Economia e delle Finanze (MEF);
- il predetto Fondo Specifico, con l’apporto degli immobili conferiti, perseguirà le finalità di valorizzazione del patrimonio e generazione di ritorni economici, nel rispetto delle finalità istituzionali e sociali del PAT;

considerato, altresì, che:

- il conferimento di immobili del patrimonio disponibile in fondi di investimento immobiliare chiusi a norma degli artt. 33 e 33-bis del Decreto Legge n. 98/2011 costituisce forma tipica di valorizzazione del patrimonio di enti di diritto pubblico, qual è l’ASP IMMeS e PAT ai sensi dell’art. 7 della Legge Regionale n. 1/2003;
- l’ASP IMMeS e PAT non dispone al proprio interno di adeguate professionalità per conservare e aumentare nel tempo il valore del proprio patrimonio non destinato allo svolgimento delle funzioni assistenziali tipiche dell’Ente;

- il ricorso allo strumento del fondo immobiliare chiuso appare la soluzione più idonea, in un'ottica di economicità ed efficacia della gestione, di valorizzazione del patrimonio disponibile dell'ASP IMMeS e PAT, poiché – da un lato – la collocazione a uno o più sottoscrittori istituzionali terzi di quote rivendenti all'ASP IMMeS e PAT dall'apporto di beni genererà risorse da destinare alle funzioni istituzionali dell'Ente e – dall'altro lato – in fase di liquidazione del fondo l'ASP IMMeS e PAT potrà riscattare, in tutto o in parte, i beni conferiti richiedendo la distribuzione in natura del rimborso della propria quota di spettanza;
- l'ASP IMMeS e PAT non dispone, peraltro, di risorse per valorizzare il suo ingente patrimonio disponibile (circa 1450 unità immobiliari) e il ricorso al fondo di investimento immobiliare è una scelta che consente di coniugare le finalità di valorizzazione immobiliare con quelle di generazione di ritorni economici, senza distogliere risorse alle finalità istituzionali e sociali dell'ASP IMMeS e PAT;
- data la vastità ed eterogeneità di immobili che appartengono al patrimonio disponibile dell'ASP IMMeS e PAT, si rende opportuno procedere con operazioni di apporto per fasi, in momenti temporalmente differenti;
- allo stato è stato individuato un primo gruppo di unità immobiliari, che presentano caratteristiche di disponibilità idonee all'immediato apporto in fondo;

ritenuto, infine, opportuno di porre attenzione alle esigenze abitative delle città di Milano, d'intesa con INVIMIT, facendo riferimento alle tutele di cui alla Legge n. 431/1998;

visti:

- la legge regionale della Regione Lombardia 13 febbraio 2003 n. 1 “Riordino della disciplina delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza operanti in Lombardia”;
- il regolamento regionale della Regione Lombardia 4 giugno 2003 n. 11 “Regolamento di attuazione della legge regionale 13 febbraio 2003 n. 1 “Riordino della disciplina delle Istituzioni Pubbliche di Assistenza e Beneficenza operanti in Lombardia”;
- lo Statuto dell'ASP IMMeS e PAT;
- il Regolamento di Organizzazione e Contabilità dell'ASP IMMeS e PAT;

dato atto che, sulla base della suddivisione delle materie, quindi, la decisione in merito all'oggetto del presente provvedimento rientra tra le competenze del Commissario Straordinario nella funzione di Direttore Generale e di Consiglio di Indirizzo;

atteso che, con provvedimento del Commissario Straordinario n 94 del 30.09.2024 è stata formalizzata la nomina di Direttore del Dipartimento Amministrativo in capo alla Dott.ssa Rossana Coladonato, Dirigente Responsabile dell'Area Risorse Umane;

attestata la rispondenza dell'atto alle regole tecnico-amministrative ai sensi dell'art. 34, comma 7, lettera a), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità;

evidenziato che la produzione degli effetti della presente determinazione è subordinata all'attestazione in ordine alla legittimità dell'atto del Direttore del Dipartimento Amministrativo, ai sensi dell'art. 34, comma 7, lett. c), del Regolamento di Organizzazione e Contabilità e del disposto del provvedimento del Commissario Straordinario n. 94 del 2024, precedentemente citato;

richiamata la deliberazione della Giunta della Regione Lombardia n. XII/884 dell'8/8/2023, con cui è stato nominato il Prof. Francesco Paolo Tronca nel ruolo e nelle funzioni di Commissario Straordinario e di Rappresentante Legale dell'Azienda dei Servizi alla Persona istituti Milanesi Martinitt e Stelline e Pio Albergo Trivulzio, da ultimo prorogata con D.G.R. n. XII/2894 del 5.8.2024;

DISPONE

per le motivazioni tutte citate e circostanziate in premessa:

1. di aderire e trasferire – con atto di apporto misto a compravendita - nel predetto Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso multicomparto, riservato ad investitori qualificati, denominato i3 – Sviluppo Italia - Comparto PAT gli immobili di cui all'Allegato A del presente provvedimento, che fa parte integrante e sostanziale dello stesso e costituiscono il Primo Gruppo come meglio precisato nelle premesse, e cioè: P.zza Mirabello 1, P.zza Mirabello 5, P.zza del Carmine 1, P.ta Romana 116-116/A, Via Curtatone 14/Via Orti 29, Via Moscovia 25, Via San Marco 20/Via Montebello 7, Via Petrarca 2;

2. di sottoscrivere il regolamento del Fondo e qualsiasi altro accordo, impegni, garanzie, procure e contratti relativi ai termini e condizioni per il completamento dell'operazione di trasferimento (apporto/compravendita) del Primo Gruppo;
3. di dare mandato agli uffici competenti per l'espletamento di tutti gli adempimenti attuativi conseguenti all'adozione del presente provvedimento;
4. di dare atto che il presente provvedimento non comporta oneri di spesa funzionali al trasferimento degli immobili poiché tutte le spese, gli oneri notarili e ogni altra imposta e tassa relativi all'oggetto del presente provvedimento sono a carico del Comparto PAT;
5. di dichiarare immediatamente esecutivo il presente provvedimento per consentire di rispettare gli adempimenti prescritti dalla normativa.

Il Commissario Straordinario

Francesco Paolo Tronca

Omissis

Azienda di Servizi alla Persona
ISTITUTI MILANESI MARTINITT E STELLINE
E PIO ALBERGO TRIVULZIO
Via Antonio Tolomeo Trivulzio, n.15 – 20146 Milano

Allegato A: Elenco Primo Gruppo di Unità Immobiliari:

- Immobile sito nel Comune di Milano, in Piazza Mirabello 1;
- Immobile sito nel Comune di Milano, in Piazza Mirabello 5;
- Immobile sito nel Comune di Milano, in Pizze del Carmine 1,
- Immobile sito nel Comune di Milano, in Porta Romana 116-116/A;
- Immobile sito nel Comune di Milano, in Via Curtatone 14/Via Orti 29;
- Immobile sito nel Comune di Milano, in Via Moscova 25;
- Immobile sito nel Comune di Milano, in Via San Marco 20/Via Montebello 7;
- Immobile sito nel Comune di Milano, in Via Petrarca 2.