

Oggetto: INDIZIONE DI PROCEDURA PER LA DISMISSIONE DI BENI IMMOBILI

- **PREMESSO** che Sviluppo Investimenti Territorio s.r.l. (di seguito, anche “**SIT**” o la “**Società**”) è una società di emanazione regionale, soggetta a direzione e coordinamento da parte di Finpiemonte Partecipazioni S.p.A., e ha la funzione istituzionale di operare nell’ambito della Programmazione Regionale, anche in coerenza con le linee di pianificazione territoriale ed economica del sistema degli Enti Locali;
- **CONSIDERATO** che, nell’ambito della *mission* istituzionale della Società, costituiscono attività fondamentali la riqualificazione urbanistica mediante interventi di recupero edilizio e nuova edificazione, la reindustrializzazione siti produttivi esistenti e realizzazione di aree industriali attrezzate ed infrastrutture connesse per l’industria, l’artigianato e la logistica;
- **CONSIDERATO** che, nell’ambito dello svolgimento delle proprie attività istituzionali, la Società dispone della proprietà di un significativo insieme di beni immobiliari, le cui caratteristiche, tenuto conto del contesto storico, delle contingenze socio-economiche e degli attuali scenari del mercato delle imprese e del lavoro, hanno reso necessario considerare l’ipotesi di una loro collocazione sul mercato;

- **CONSIDERATO** in particolare, a tale riguardo, che a seguito di approfondita istruttoria è emerso che la proprietà dei suddetti beni immobiliari non assume attualmente una funzione strategica rispetto alla *mission* della Società e che, per converso, dalla proprietà discendono significativi e rilevanti oneri economici, come meglio dettagliato anche nel prosieguo;

- **CONSIDERATO**, in particolare, che le unità immobiliari risultano le seguenti:

1. Ex Embraco, via Pietro Andriano 12, Riva Presso Chieri (TO)

Sito industriale in comproprietà con altri soggetti di complessivi mq 56.000 circa.

Superficie di proprietà: Capannone industriale di mq. 25.012 con aree esterne di pertinenza (di cui mq. 2.028 per uffici).

Palazzina uffici e servizi di mq. 2.028

Fabbricato sorveglianza di mq. 50

Terreno fondiario di mq. 3.500

Superficie attualmente occupata con contratto di compravendita: 3.477 mq.

2. Vitali Park, Via Orvieto 12, Torino

Edificio multipiano sito sulla Spina 2 di Torino nei pressi del fiume Dora, costituito da 8 moduli disposti intorno ad una corte coperta centrale su quattro piani, a destinazione terziario avanzato o produttivo.

È disponibile un lotto con finiture interne di mq 531 corredato da 3 posti auto coperti.

3. Parco Dora Baltea Business Park Ivrea, via Cesare Pavese, Ivrea (TO)

Edificio multipiano sito nell’area ex Montefibre, nei pressi del fiume Dora a ridosso del centro storico della città. Il sito ospita attività istituzionali e amministrative, Procura, Tribunale, Agenzia delle Entrate e uffici di società private. Gli spazi di proprietà sono interni ad un’unica palazzina disposta su quattro piani ciascuno con sei moduli dalla superficie ognuno di circa 260 mq.

I moduli di proprietà di Sviluppo Investimenti Territorio sono complessivamente 17 di cui 13 locati ad aziende private. Fanno inoltre parte della proprietà 12 box auto doppi interrati e 53 posti auto nelle aree interne condominiali.

4. Lotti edificabili a destinazione produttiva via Vernea, Nichelino (TO)

Tre lotti a destinazione produttiva e commerciale all'interno del PIP di Nichelino di via Vernea, dotati di indice di edificabilità pari al 50%, così articolati:

- Lotto 5/a comprendente capannone al rustico di mq 920 e terreno circostante di mq 2.980.
- Lotto 6 terreno di mq 4.150 a destinazione commerciale.
- Lotto 7 terreno di mq. 2.580 a destinazione produttiva.

5. Lotti edificabili a destinazione produttiva via Rebba, Ovada (AL)

Tre lotti a destinazione produttiva all'interno del PIP.

Nello specifico i lotti, con indice di edificabilità pari al 50%, hanno dimensioni variabili tra mq 2.650 e 11.394, per un totale complessivo di mq. 27.324.

6. Lotto edificabile a destinazione produttiva zona Industriale Porporata Pinerolo (TO)

Un lotto a destinazione servizi o produttiva all'interno del PIP con indice di edificabilità pari al 50%, di mq 7.111.

7. Lotto edificabile a destinazione produttiva zona Industriale Riorba Strambino (TO)

Un lotto a destinazione produttiva attualmente (e fino al 2035) soggetto a diritto di superficie, di 46.000 mq circa, occupato da un impianto fotovoltaico di produzione elettrica.

- **CONSIDERATO**, inoltre, che le condizioni giuridiche e materiali degli immobili in argomento determinano per la Società significativi impegni di spesa, sia con riferimento agli interventi di manutenzione e messa in sicurezza, sia con riguardo agli oneri fiscali e tributari.

In dettaglio gli immobili in argomento implicano i seguenti costi:

- Nichelino: La gestione della Commessa nell'ultimo quinquennio è costata circa € 840 mila oltre ad € 278 mila di spese societarie generali ribaltate sulla commessa; la spesa è stata fortemente influenzata dalle tasse indirette: il carico Imu e Tasi è stato superiore a € 165 mila. Nel 2020 i costi complessivi sono stati di circa € 110 mila ed € 18 di spese societarie ribaltate sulla commessa, l'incidenza dell'Imu è stata di € 22 mila. La diminuzione dei costi sostenuti nell'ultimo anno, rispetto alla media del quinquennio precedente è dovuta al fatto che sono stati alienati alcuni lotti.
- Ovada: La gestione della Commessa nell'ultimo quinquennio è costata circa € 66 mila dei quali oltre € 33 mila solo per Imu e Tasi. Nel 2020 i costi complessivi sono stati di circa € 6 mila euro, sostanzialmente tutti per Imu. La diminuzione di costi rispetto alla media del quinquennio precedente è dovuta al fatto che sono stati alienati alcuni lotti.
- Pinerolo: La gestione della Commessa nell'ultimo quinquennio è costata circa € 150 mila oltre a € 195 mila di spese societarie generali imputate sulla commessa e gli oneri di Imu e Tasi sono stati oltre € 30 mila. Nel 2020 i costi complessivi sono stati di circa € 25 mila e € 5 mila di spese societarie ribaltate, mentre l'incidenza dell'Imu è di € 5 mila. La diminuzione di costi rispetto alla media del quinquennio precedente è dovuta al fatto che sono stati alienati alcuni lotti.

- Vitali: La gestione della Commessa nell'ultimo quinquennio è costata circa € 977 mila oltre ad € 347 mila di spese societarie imputate indirettamente; l'onere per Imu e Tasi è stato oltre a € 17 mila. Nel 2020 i costi complessivi sono stati di circa € 481 mila oltre a € 12 di spese societarie ribaltate alla commessa di cui € 3 mila euro solo per Imu.
- Embraco: La gestione della Commessa nell'ultimo quinquennio è costata circa € 798 mila dei quali circa € 533 mila solo per Imu e Tasi. Nel 2020 i costi complessivi sono stati di circa € 335 mila euro di cui € 130 mila euro solo per Imu.
- Ivrea: La gestione della Commessa nell'ultimo quinquennio è costata circa € 514 mila oltre a € 370 mila di spese societarie ribaltate, l'incidenza dell'Imu e della Tasi è stata di circa € 235 mila. Nel 2020 i costi complessivi sono stati di circa € 148 mila oltre a € 40 mila spese societarie imputate; di cui € 45 mila euro solo per Imu.

I costi della società nel quinquennio 2016-2020 sono ammontati complessivamente a € 2,62 milioni, dei quali € 1,63 milioni ribaltati alle commesse (nel 2020, € 371 mila dei quali € 95 mila ribaltati). La Società ha anche sostenuto oneri finanziari per € 941 mila (€ 113 mila nel 2020) ma rileva un saldo positivo netto degli interessi figurativi interni per € 1,64 milioni (€ 273 mila nel 2020)

- **RITENUTO** che il quadro ora sintetizzato induca a ritenere l'opzione della dismissione come quella maggiormente coerente con le finalità della Società e con gli interessi di carattere pubblicistico dalla stessa tutelati e perseguiti;
- **RITENUTO**, quindi, che il doveroso rispetto dei principi di efficienza, efficacia, economicità e corretta allocazione delle risorse pubbliche concorra a far ritenere la dismissione degli immobili una soluzione appropriata rispetto all'attuale situazione della Società e del suo patrimonio;
- **CONSIDERATO** che i suddetti immobili sono stati oggetto di perizie valutative redatte da primari operatori di mercato e che, sulla base di queste stime, emergono i seguenti valori

Ex Embraco, via Pietro Andriano 12, Riva Presso Chieri (TO)

valore minimo € 2.639.145

valore massimo € 3.642.245

valori che – si precisa – sono stati ricostruiti scorporando da quelli individuati nella perizia avente ad oggetto l'area Ex Embraco la porzione utilizzata da Cartotecnica SIT, nonché una parte di 4.000 mq del magazzino attualmente utilizzato sia dalla Cartotecnica sia dalla Regione Piemonte, e ciò in ragione dell'esclusione dalla vendita della porzione di area utilizzata dalla medesima Cartotecnica SIT, come sarà meglio specificato nel prosieguo;

Vitali Park, Via Orvieto 12, Torino

valore minimo € 509.400

valore massimo € 621.600

Parco Dora Baltea Business Park Ivrea, via Cesare Pavese, Ivrea (TO)

Unità immobiliare valore minimo € 4.004.000

valore massimo € 5.005.000

12 box interrati valore minimo € 192.000

valore massimo € 240.000

53 posti auto valore minimo € 212.000

valore massimo € 265.000

Lotti edificabili a destinazione produttiva via Vernea, Nichelino (TO)

- *Lotto 5/a comprendente capannone al rustico di mq 920*

valore minimo € 266.800

valore minimo € 331.200

- *e terreno circostante di mq 2.980.*

valore minimo € 89.400

valore massimo € 119.200

- *Lotto 6 terreno di mq 4.150 a destinazione commerciale.*

valore minimo € 84.640

valore massimo € 126.960

- *Lotto 7 terreno di mq 2.580 a destinazione produttiva.*

valore minimo € 103.200

valore massimo € 129.000

Lotti edificabili a destinazione produttiva via Rebba, Ovada (AL)

valore minimo € 655.776

valore massimo € 819.720

Lotti edificabili a destinazione produttiva zona Industriale Porporata Pinerolo (TO)

valore minimo € 134.700

valore massimo € 179.600

Lotti edificabili a destinazione produttiva Strambino (TO) (attualmente e fino al 2035 in diritto di superficie)

valore minimo € 800.000

valore massimo € 950.000

- **CONSIDERATO** che l'assoluta peculiarità dell'attuale congiuntura economica e la contingente strutturazione del mercato immobiliare inducono a ritenere preferibile, almeno in una prima fase e salve le precisazioni che seguono, l'offerta al mercato dei summenzionati immobili in lotto unico, al fine di evitare che eventuali parcellizzazioni delle offerte possano pregiudicare il valore complessivo astrattamente ottenibile dalla dismissione;

- **CONSIDERATO**, in limitata e parziale deroga a quanto precede, che

(a) con riferimento all'unità immobiliare precedentemente contrassegnata con il numero 1. ("**Ex Embraco, via Pietro Andriano 12, Riva Presso Chieri (TO)**"), (i) sussiste una controversia con la società attualmente occupante una porzione di tale area posta sul lato Sud-Est del fabbricato, (ii) è in avanzato stadio di definizione una possibile soluzione transattiva della controversia, (iii) sussiste quindi un interesse pubblico all'esclusione di tale porzione dalla presente procedura di alienazione, atteso che detta esclusione non appare pregiudizievole rispetto alla procedura stessa mentre, al contrario, l'inclusione della medesima porzione nell'oggetto della procedura potrebbe generare detrimento rispetto alla possibile soluzione transattiva della summenzionata controversia, il che – come si può evincere da apposito parere legale acquisito dalla Società – potrebbe determinare un contenzioso maggiormente oneroso per SIT, (iv) risulta quindi nel complesso opportuno escludere dalla predetta unità immobiliare la di essa porzione identificata posta sul lato Sud-Est del fabbricato;

(b) con riferimento all'unità immobiliare precedentemente contrassegnata con il numero 4. ("**Lotti edificabili a destinazione produttiva via Vernea, Nichelino (TO)**") è pervenuta alla Società una proposta di acquisto, i cui termini per l'accettazione sono tuttora pendenti, per un corrispettivo pari al valore di perizia, sicchè, ai fini di garantire omogeneità e comparabilità delle offerte, e allo scopo di

evitare la caducazione di tale proposta, si rende opportuno scindere dal complesso degli altri beni la suddetta unità immobiliare, eleggendola a lotto separato per il quale richiedere offerte migliorative specificamente formulate su di esso (pur ammettendo la possibilità che il medesimo offerente presenti anche, distintamente, offerta per le restanti unità immobiliari, cumulativamente raggruppate in altro lotto);

- **RITENUTO**, al fine della massima valorizzazione degli immobili, di individuare come prezzo di riferimento per la dismissione il valore corrispondente a quello minimo risultante dalle citate perizie estimative e di non ammettere offerte al ribasso;

- **DATO ATTO** che le unità immobiliari *supra* descritte, con esclusione dell'unità immobiliare identificata *sub* n. 1), sono interessate da contratti di associazione in partecipazione in progresso di tempo stipulati dalla Società con altri soggetti e che per conseguenza, ai fini della presente procedura, il prezzo di cessione degli immobili sarà soggetta alla esplicita valutazione da parte degli associati in partecipazione;

- **CONSIDERATO** che la natura di società a partecipazione pubblica comporti il ricorso alle procedure di dismissione come regolate dal R.D. 23 maggio 1924, n. 827, visto il R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e ritenuto, in particolare, di ricorrere al metodo delle offerte segrete, in quanto maggiormente rispondente ai principi di efficacia, efficienza ed economicità;

- **VISTO** il D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50;

- **VISTO** il D.l. 16 luglio 2020, n. 76, conv. in l. n. 11 settembre 2020, n. 120;

- **VISTA** la Legge 7 agosto 1990, n. 241;

- **VISTO** lo Statuto della Società;

- **RITENUTO** di dover dare adeguata pubblicità alla procedura di dismissione degli immobili in appresso indicati mediante pubblicazione del relativo avviso sul sito istituzionale della società e, per estratto, su n. 2 quotidiani a diffusione nazionale;

- **DATO ATTO** della copertura economico-finanziaria;

- **DATO ATTO** che il presente provvedimento può essere impugnato dinanzi al TAR Piemonte con ricorso giurisdizionale nel termine di 30 giorni dalla sua pubblicazione;

per i predetti motivi,

DETERMINA

- che la premessa narrativa rappresenta parte integrante e sostanziale del presente atto;

- di autorizzare a indire, ai sensi del R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e del R.D. 18 novembre 1923, n. 2440, procedura per la dismissione degli immobili indicati in premessa, mediante la pubblicazione di apposito Avviso, nei termini e alle condizioni risultanti dalle premesse medesime.

Torino, 2 novembre 2021

Firmato in originale

L'Amministratore Unico
Dott.ssa Monica De Marchi