



COMUNE DI MILANO

AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE

DELIBERAZIONE N. 1 DEL 31/01/2019

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Linee di indirizzo per la prosecuzione del percorso di valorizzazione immobiliare del Fondo Immobiliare "Comune di Milano II", mediante conferimento di patrimonio comunale.

Il provvedimento non comporta spesa. Immediatamente eseguibile.

Seduta pubblica del 31/01/2019 - seconda convocazione

CONSIGLIERI IN CARICA

SALA GIUSEPPE	Sindaco	GIUNGI ALESSANDRO GIUSEPPE ALFONSO	Consigliere
BERTOLE' LAMBERTO	Presidente	LIMONTA PAOLO	"
ABBIATI GABRIELE LUIGI	Consigliere	MARCORA ENRICO	"
ABDEL QUADER SUMAYA	"	MOLTENI LAURA	"
AMICONE LUIGI TOMMASO	"	MONGUZZI CARLO	"
ARIENTA ALICE	"	MORELLI ALESSANDRO	"
BARBERIS FILIPPO PAOLO	"	OSCOLATI ROBERTA	"
BASTONI MASSIMILIANO	"	PACENTE CARMINE	"
BEDORI PATRIZIA	"	PAGLIUCA LUIGI	"
BOSSI EMILIA	"	PALMERI MANFREDI	"
BUSCEMI ELENA	"	PANTALEO ROSARIO LEONARDO	"
CECCARELLI BRUNO	"	PARISI STEFANO	"
CENSI ARIANNA MARIA	"	PIROVANO ANITA	"
COMAZZI GIANLUCA MARCO	"	RIZZO BASILIO VINCENZO	"
CONTE EMMANUEL	"	SARDONE SILVIA SERAFINA	"
CORRADO GIANLUCA	"	SOLLAZZO SIMONE	"
D'ALFONSO FRANCO MARIA ANTONIO	"	SPECCHIO LAURA	"
D'AMICO SIMONETTA	"	STRADA ELISABETTA	"
DE CHIRICO ALESSANDRO MATTEO	"	TATARELLA PIETRO	"
DE MARCHI DIANA ALESSANDRA	"	TOSONI NATASCIA	"
DE PASQUALE FABRIZIO	"	TURCO ANGELO	"
FORTE MATTEO	"	UGLIANO ALDO	"
FUMAGALLI MARCO CARLO	"	UGUCCIONI BEATRICE LUIGIA ELENA	"
GELMINI MARIATELLA	"	VASILE ANGELICA	"
GENTILI DAVID	"	"	"

SCAVUZZO ANNA	Vice Sindaco	A	LIPPARINI LORENZO	Assessore	A
COCCO ROBERTA	Assessore	A	MAJORINO PIERFRANCESCO	"	A
DEL CORNO FILIPPO RAFFAELE	"	A	MARAN PIERFRANCESCO	"	A
GALIMBERTI LAURA	"	A	RABAIOTTI GABRIELE	"	A
GRANELLI MARCO	"	A	TAJANI CRISTINA	"	P
GUAINERI ROBERTA	"	A	TASCA ROBERTO	"	A

Fatto eseguire l'appello nominale dalla Presidenza, il Presidente Bertolé Lamberto che assume la presidenza, accerta che risultano assenti all'appello il Sindaco SALA e i Consiglieri: Abdel Qader, Bastoni, Bossi, Censi, Conte, Corrado, D'Alfonso, De Chirico, Forte, Fumagalli, Gelmini, Marcora, Molteni, Morelli, Pagliuca, Palmeri, Parisi, Strada, Vasile.

Partecipa all'adunanza il Vice Segretario Generale del Comune Maria Elisa Borrelli

Il Presidente accertato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta alle ore 14.30

at

Iscrizione o.d.g.: n. 117

II CONVOCAZIONE

Il Presidente Bertolé invita il Consiglio a procedere alla trattazione dell'argomento in oggetto, di cui alla proposta di deliberazione che si allega e già notificata ai Consiglieri comunali, illustrata e discussa nelle sedute del 28 e 30 gennaio 2019.

(Sono stati presentati n. 25 emendamenti, di cui 4 respinti, 13 ritirati, 1 decaduto e 7 dichiarati inammissibili)

Omissis

Partecipa alla seduta la Vicesegretario Generale Maria Elisa Borrelli. Dalle ore 15:42 partecipa, altresì, la Vicesegretario Generale Vicario Mariangela Zaccaria.

(Risultano presenti in Aula i seguenti Consiglieri in numero di 28:

Abbiati, Abdel Qader, Arienta, Barberis, Bertolé, Buscemi, Ceccarelli, Censi, Conte, Corrado, D'Amico, De Chirico, De Marchi, Forte, Fumagalli, Gentili, Limonta, Marcora, Monguzzi, Osculati, Pacente, Sollazzo, Specchio, Strada, Tatarella, Tosoni, Turco, Uguccioni.

Risultano assenti in Aula il Sindaco Giuseppe Sala e i seguenti Consiglieri in numero di 20:

Amicone, Bastoni, Bedori, Bossi Moratti, Comazzi, D'Alfonso, De Pasquale, Gelmini, Giungi, Molteni, Morelli, Pagliuca, Palmeri, Pantaleo, Parisi, Pirovano, Rizzo, Sardone, Ugliano, Vasile.

E' altresì presente in Aula l'assessore Tasca).

Il Presidente Bertolé pone in votazione la proposta di deliberazione N/117 in oggetto.

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Ceccarelli, Ugliano, Tatarella), la votazione dà il seguente esito:

Presenti	n. 28	
Astenuti	n. 03	(Abbiati, Corrado, Sollazzo)
Votanti	n. 25	
Voti favorevoli	n. 25	
Voti contrari	n. 00	

Il Presidente Bertolé ne fa la proclamazione.

- - -

Omissis

Esce dall'Aula il consigliere Forte: i presenti sono, pertanto, 27.

Il Presidente Bertolé pone in votazione, ai sensi dell'art. 134, IV comma, del Decreto Legislativo 18.8.2000, n. 267, l'immediata eseguibilità della deliberazione testé adottata.

Al riscontro dei voti (scrutatori i consiglieri Ceccarelli, Ugliano, Tatarella), la votazione dà il seguente esito:

Presenti	n. 27	
Astenuti	n. 01	(Tosoni)
Votanti	n. 26	
Voti favorevoli	n. 26	
Voti contrari	n. 00	

Il Presidente Bertolé proclama la deliberazione N/117 immediatamente eseguibile.

- - -



Comune di
Milano

ESAMINATA FAVOREVOLMENTE NELLA
SEDUTA DI GIUNTA DEL 21 DIC. 2018
NULLA OSTA PER L'INOLTRO ALLA
PRESIDENZA DEL CONSIGLIO COMUNALE
PER I SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

N. 117 della circolare

Linee di indirizzo per la prosecuzione del percorso di valorizzazione immobiliare del Fondo Immobiliare "Comune di Milano II", mediante conferimento di patrimonio comunale.

Il provvedimento non comporta spesa.

DIRETTORE

AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE

Massimo Marzolla

(firmato digitalmente)

DIREZIONE PARTECIPATE

E PATRIMONIO IMMOBILIARE

Silvia Brandodoro

(firmato digitalmente)

L' ASSESSORE

A BILANCIO E DEMANIO

Roberto Tasca

(firmato digitalmente)

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58, del 17 ottobre 2007, l'Amministrazione Comunale ha avviato un percorso di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare attraverso lo strumento del *Fondo comune di investimento immobiliare*. Si tratta di una opzione finanziaria di valorizzazione adottata a seguito di un apposito "Studio delle opzioni strategiche per la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale", allegato alla citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 58/2007, commissionato a Cassa Depositi e Prestiti e basata sulla costituzione di un Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati, della durata massima di anni 30;
- l'istituzione e gestione del Fondo è stata affidata alla società BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A., società di gestione del risparmio (nel seguito, per brevità, la SGR), selezionata con procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto delle linee guida approvate dalla Giunta Comunale con atto n. 2446 del 24 ottobre 2007;
- il Fondo Immobiliare - Comune di Milano I è stato costituito in data 28 dicembre 2007, con il trasferimento allo stesso di un portafoglio immobiliare costituito da 76 beni (aree e fabbricati), per un valore complessivo pari ad € 255.000.000,00, di cui € 152.999.900,00 quale corrispettivo in denaro corrisposto dal Fondo al Comune nell'anno 2008 (somme reperite dal Fondo tramite indebitamento), i rimanenti € 102.000.100,00 in quote emesse dal Fondo stesso;
- con provvedimento n. 357691/2008 la Banca d'Italia ha definitivamente approvato il relativo Regolamento di gestione, che - tra gli altri aspetti - prevedeva una durata di anni 5 (cinque), ossia fino al 31 dicembre 2013. Con deliberazione di Consiglio Comunale n.33 del 12/9/2016 la durata del Fondo I è stata ulteriormente estesa al 31/12/2019;
- l'apporto al detto Fondo ha rappresentato solo la prima tappa di detto percorso di valorizzazione del patrimonio comunale poiché, con deliberazione di Giunta Comunale n.2664 del 23.10.2009, sono state approvate le linee d'indirizzo per la costituzione del "*Fondo Immobiliare Comune di Milano II, Fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato*", con l'obiettivo di valorizzare, attraverso procedimenti di dismissione, un altro importante e consistente portafoglio immobiliare, già incluso nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (ex art.58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008) approvato dal Consiglio Comunale con atto n.61/2008 quale allegato del bilancio di previsione;

- il predetto Fondo è stato costituito dalla SGR, esercitando la facoltà prevista nel capitolato tecnico che regola i rapporti tra il Comune di Milano e la società, ai sensi della quale quest'ultima ha assunto l'impegno di costituire e gestire fondi immobiliari dedicati al Comune di Milano;
- il Fondo II include un portafoglio immobiliare di 65 *asset* (immobili collocati fuori dai confini cittadini, edifici cielo/terra non residenziali, unità immobiliari in condominio) per un valore complessivo pari ad Euro 99.455.000,00, stimato dall'Esperto Indipendente del Fondo REAG SpA e congruito dall'Agenzia del Territorio;
- con atti notarili del 31/12/2010 gli immobili sono stati trasferiti al Fondo con la duplice modalità della vendita e apporto, come di seguito specificato:
 - Il 50% del portafoglio è stato apportato al Comune in data 31 dicembre 2010; a fronte dell'apporto, il Comune di Milano ha ricevuto 592 quote di classe A, a ciascuna del valore nominale di euro 100.000,00 e 100 di classe B ciascuna del valore nominale di euro 1;
 - Il restante 50% del portafoglio immobiliare è stato acquistato dal Fondo, contestualmente all'atto di apporto, mediante la sottoscrizione di due atti di compravendita, previa corresponsione al Comune di Euro 60.095.469,00:
 - 1) il primo con efficacia immediata, avendo ad oggetto immobili non soggetti al vincolo di interesse culturale di cui al D.Lgs 42/2004;
 - 2) il secondo, soggetto a condizione sospensiva, concernente gli immobili dichiarati di interesse culturale e quindi sottoposti alle disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs 42/2004;
- i diritti di proprietà per l'intero portafoglio sono stati trasferiti al Fondo in data 12 aprile 2011 con effetto 31/12/2010;
- la scadenza del Fondo II, prevista al 31/12/2015, è stata prorogata mediante deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR al 31/12/2018, ai sensi dell'art.2 del Regolamento del Fondo e successivamente prorogata di altri tre anni, fino al 31/12/2021 con delibera di Consiglio Comunale n.41 del 3 dicembre 2018;

Dato atto che:

come esplicitato nella Relazione tecnico-istruttoria, allegata al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale (allegato n. 1), le attività di valorizzazione e conseguente alienazione del patrimonio immobiliare conferito al Fondo II, avviate dal 2012, hanno ad oggi portato un capital gain immobiliare (differenza tra il ricavo da vendita e valore di trasferimento degli immobili al Fondo) di Euro € 1.013.640,77, ma nel contempo hanno

evidenziato una serie di criticità che hanno rallentato il processo di alienazione degli immobili da parte della SGR e la valorizzazione degli asset del Fondo;

L'Amministrazione Comunale ha sostenuto nel tempo il percorso di valorizzazione al fine di favorirne la massimizzazione, stante il suo evidente interesse quale unico quotista del Fondo *de quo*. Le linee guida per il processo di dismissione sono state definite nel rispetto delle garanzie sociali previste dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 2664/2009 nonché della deliberazione di Consiglio Comunale n.54 dell' 1/12/2009, recante le cd regole per la dismissione;

Considerato che:

L'obiettivo del Fondo è procedere, anche in relazione alle attività di revisione del Piano di Governo del Territorio, tuttora in corso, alla dismissione dell'intero portafoglio, apportato o trasferito al Fondo;

tale decisione consente di concretizzare in modo efficace e nell'interesse del Comune, il sostegno al percorso di valorizzazione immobiliare per la massimizzazione dei ricavi già in corso, scongiurando il rischio di dover rimborsare alla banca finanziatrice la quota residua di finanziamento gravante sul Fondo a fine vita del Fondo medesimo, stante il consistente numero di beni invenduti, in un momento storico caratterizzato, come noto, da difficoltà finanziarie da parte di tutti gli Enti locali riconducibili prevalentemente alla riduzione dei trasferimenti statali;

Ritenuto, altresì, che l'Amministrazione al fine di risolvere le criticità emerse nel corso dell'attività di dismissione, intende trasferire al Fondo II i sottoelencati immobili, alcuni dei quali già inseriti nei Piani di Alienazione e Valorizzazione già approvati dal Consiglio Comunale;

Piano di Alienazione	Comune	Ubicazione	Oggetto	foglio	mappale	sub	stima	data stima
D.C.C.n. 24 del 29/6/2012	Milano	Civitavecchia	Area	150, 205, 152	parte 148, 26, 19, mapp incensiti	/	1.160.000,00	19/10/2011
D.C.C.n.40 del 14/11/2013	Cerano d'Intelvi	Roma 29	villa + giardino	9 e 4	2493 - 2495	/	1.340.000,00	24/06/2015

D.C.C.n. 20 del 15/7/2015	Cesenatico	Carducci 320	Ex colonia	39	186, 236	/	2.820.000,00	28/06/2016
D.C.C.n.41 del 3/12/2018	Milano	Zama 23	Scuola in disuso	487	53 - 54	1,2,3	4.200.000,00	26/10/2018
/	Milano	Trivulzio 18	12 appartamenti con pertinenze (12 cantine e 12 box)	379	370	Vari	2.675.000,00	26/07/2012
/	Milano	Ghini 8	Area	550	327	/		
/	Milano	Betti 71	Area	173	44	/		
/	Milano	Martinetti 23	Area	377	191, 192, 193p, 285 p	/		
D.C.C.n.41 del 3/12/2018	Milano	Scaldasole 5	Edificio	474	449 p	/		

Trattasi di complessi immobiliari che, per la particolare ubicazione o per le condizioni manutentive in cui versano, come meglio esplicitato nella Relazione Tecnico -istruttoria, non possono essere facilmente valorizzati dall'Amministrazione.

Prima del conferimento al Fondo Immobiliare si procederà a richiedere o aggiornare le stime mediante gli uffici dell'Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree o dell'Agenzia delle Entrate.

Visti:

- l'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267;
- l'art. 36 dello Statuto Comunale;
- la deliberazione Consiglio Comunale n.61/2008 di approvazione del Bilancio di previsione 2008;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n.36/2009 di variazione del Bilancio di Previsione;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 2664 del 23/10/2009;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 54 1/12/2009;

- la deliberazione di Consiglio Comunale n.13 del 12/3/2018 “Documento Unico di Programmazione (Dup) e Bilancio di previsione 2018/2020;
- La deliberazione di Consiglio Comunale n. 41 del 3/12/2018;

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi, ai sensi dell’art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267, rispettivamente dal Direttore dell’Area Patrimonio Immobiliare e dal Ragioniere Generale, allegati al presente provvedimento quali parte integrante e sostanziale;

Visto il parere espresso dal Segretario Generale, allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale;

Delibera

1. di approvare, per le motivazioni indicate nella Relazione tecnico- istruttoria allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale (allegato 1) il conferimento al Fondo dei succitati immobili indicati in premessa;
2. di autorizzare l’alienazione degli immobili non inseriti nei piani di Alienazione e Valorizzazione già approvati dal Consiglio Comunale, integrando il piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari anno 2018, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 12 marzo 2018;
3. di dare atto che le stime immobiliari saranno predisposte e aggiornate dall’ Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree o dall’Agenzia delle Entrate, prima del conferimento al Fondo Immobiliare;
4. di dare atto che gli Organi competenti provvederanno a dare attuazione agli indirizzi contenuti nel presente provvedimento.

Firmato digitalmente da MARZOLLA MASSIMO, BRANDODORO SILVIA, TASCA ROBERTO



ALLEGATO N.1 PARTE INTEGRANTE
ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
COMPOSTO DI N.6 PAGINE
IL DIRETTORE
Massimo Marzolla
Firmato digitalmente

RELAZIONE TECNICO ISTRUTTORIA

Linee di indirizzo per la prosecuzione del percorso di valorizzazione immobiliare del Fondo Immobiliare "Comune di Milano II" mediante conferimento di patrimonio comunale.

FONDO IMMOBILIARE - COMUNE DI MILANO II

PREMESSE

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 58 del 17 ottobre 2007, l'Amministrazione Comunale ha avviato un percorso di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, attraverso lo strumento del *Fondo comune di investimento immobiliare*.

Si tratta di una opzione finanziaria di valorizzazione adottata a seguito di un apposito "Studio delle opzioni strategiche per la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale", allegato alla citata deliberazione di Consiglio Comunale n. 58/2007, commissionato a Cassa Depositi e Prestiti basata sulla costituzione di un Fondo Comune di Investimento Immobiliare di tipo chiuso riservato ad investitori qualificati, della durata massima di anni 30.

L'istituzione e gestione del Fondo è stata affidata alla società BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy SGR p.A., società di gestione del risparmio (nel seguito, per brevità, la SGR), selezionata con procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto delle linee guida approvate dalla Giunta Comunale con atto n. 2446 del 24 ottobre 2007.

Il Fondo immobiliare "Comune di Milano I" è stato costituito in data 28 dicembre 2007 con il trasferimento allo stesso di un portafoglio immobiliare costituito da 76 beni (aree e fabbricati), per un valore complessivo pari ad € 255.000.000,00, di cui € 152.999.900,00 quale corrispettivo in denaro corrisposto dal Fondo al Comune nell'anno 2008 (somme reperite dal Fondo tramite indebitamento), ed i rimanenti € 102.000.100,00 in quote emesse dal Fondo stesso.

Con provvedimento n. 357691/2008 la Banca d'Italia ha definitivamente approvato il relativo Regolamento di gestione, che - tra gli altri aspetti - prevedeva una durata di anni 5 (cinque), ossia fino al 31 dicembre 2013. Con deliberazione di Consiglio Comunale n.33 del 12/9/2016 la durata del Fondo I è stata ulteriormente estesa al 31/12/2019.

L'apporto al detto Fondo ha rappresentato solo la prima tappa di detto percorso di valorizzazione del patrimonio comunale poiché, con deliberazione di Giunta Comunale n. 2664 del 23.10.2009,

sono state approvate le linee d'indirizzo per la costituzione del "*Fondo Immobiliare Comune di Milano II, Fondo di investimento alternativo immobiliare di tipo chiuso riservato*", con l'obiettivo di valorizzare, attraverso procedimenti di dismissione, un altro importante e consistente portafoglio immobiliare, già incluso nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari (ex art.58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008) approvato dal Consiglio Comunale atto 61/2008 quale allegato del bilancio di previsione.

Il predetto Fondo è stato costituito dalla SGR, esercitando la facoltà prevista nel capitolato tecnico che regola i rapporti tra il Comune di Milano e la società, ai sensi della quale quest'ultima ha assunto l'impegno di costituire e gestire fondi immobiliari dedicati al Comune di Milano.

Il Fondo II include un portafoglio immobiliare di 65 *asset* (immobili collocati fuori dai confini cittadini, edifici cielo/terra non residenziali, unità immobiliari in condominio) per un valore complessivo minimo pari ad Euro 99.455.000,00, stimato dall'Esperto Indipendente del Fondo, REAG SpA e congruito dall'Agenzia del Territorio.

Con atti notarili del 31/12/2010 gli immobili sono stati trasferiti al Fondo con la duplice modalità della vendita e apporto, come di seguito specificato:

- Il 50% del portafoglio è stato apportato al Comune in data 31 dicembre 2010; a fronte dell'apporto, il Comune di Milano ha ricevuto 592 quote di classe A, a ciascuna del valore nominale di euro 100.000,00 e 100 di classe B ciascuna del valore nominale di euro 1;
- Il restante 50% del portafoglio immobiliare è stato acquistato dal Fondo, contestualmente all'atto di apporto, mediante la sottoscrizione di due atti di compravendita, previa corresponsione al Comune di Euro 60.095.469,00:
 - 1) il primo con efficacia immediata, avendo ad oggetto immobili non soggetti al vincolo di interesse culturale di cui al D.Lgs 42/2004;
 - 2) il secondo, soggetto a condizione sospensiva, concernente gli immobili dichiarati di interesse culturale e quindi sottoposti alle disposizioni di tutela contenute nel D.Lgs 42/2004.

I diritti di proprietà per l'intero portafoglio sono stati trasferiti al Fondo in data 12 aprile 2011 con effetto 31/12/2010.

La scadenza del Fondo II prevista al 31/12/2015 è stata prorogata mediante deliberazione del Consiglio di Amministrazione della SGR al 31/12/2018, ai sensi dell'art.2 del Regolamento del Fondo.

ALIENAZIONI EFFETTUATE DAL FONDO IMMOBILIARE COMUNE DI MILANO II

Le vendite degli immobili conferiti al Fondo sono iniziate nel 2012 e proseguite nei diversi anni come da prospetto riassuntivo di seguito riportato.

Le vendite complessivamente hanno registrato un capital gain immobiliare (differenza tra il ricavo da vendita e valore di trasferimento degli immobili al Fondo) di € 1.013.640,77 pari al 1,67 %, sul valore di trasferimento degli immobili al Fondo.

Anno	N. Unità vendute	Prezzo di vendita	Valore di apporto	Gross Capital Gain	% Capital Gain
2012	6	€ 4.942.215,00	€ 3.425.757,68	€ 1.516.457,32	44,27%
2013	2	€ 422.132,00	€ 361.307,85	€ 60.824,15	16,83%
2014	7	€ 28.933.692,00	€ 30.093.235,67	- € 1.159.543,67	-3,85%
2015	8	€ 5.207.260,00	€ 4.994.756,23	€ 212.503,77	4,25%
2016	6	€ 2.721.935,00	€ 2.545.783,80	€ 176.151,20	6,92%
2017	3	€ 17.850.000,00	€ 17.124.727,00	€ 725.273,00	4,24%
Giugno 2018	1	€ 1.500.000,00	€ 2.018.025,00	- € 518.025,00	- 25,67%
Totale	33	€ 61.577.234,00	€ 60.563.593,23	€ 1.013.640,77	1,67%

CRITICITÀ

Le criticità che si sono manifestate dopo la costituzione del Fondo hanno rallentato il processo di alienazione degli immobili da parte della SGR e di valorizzazione degli asset del Fondo medesimo.

Le criticità sono essenzialmente riconducibili a due ordini di ragioni:

- 1) la crisi immobiliare degli ultimi anni ha comportato la quasi scomparsa per alcuni anni degli sviluppatori immobiliari (principali acquirenti degli asset offerti dal Fondo);
- 2) la complessità dell'iter di valorizzazione urbanistica, che ha dovuto attendere l'adozione e poi l'applicazione di un nuovo PGT, rendendo incerta l'applicazione degli strumenti originariamente previsti e pertanto irrealizzabile la dismissione dell'intero portafoglio nei tempi previsti.

1) MERCATO IMMOBILIARE/ INVESTIMENTI

La crisi del mercato finanziario ed immobiliare ha causato variazioni, ovviamente in negativo, dei valori di compravendita. Infatti si deve riscontrare che, in generale, l'andamento delle vendite e il valore degli immobili del Fondo hanno risentito dell'impatto negativo dovuto alla grave crisi che ha interessato i mercati finanziari e il mercato immobiliare italiano. In relazione alla crisi del

mercato immobiliare, si rileva come il suddetto mercato ha subito dal 2007 in poi una forte riduzione delle transazioni con un andamento negativo progressivo nel tempo. Tale situazione di mercato ha portato ad un inevitabile impatto sugli obiettivi iniziali di vendita e di redditività del Fondo Immobiliare.

Dal 2017 si registra un'inversione di tendenza: a Milano, come in Italia, il mercato immobiliare mostra importanti segnali di ripresa e le performance del Retail hanno registrato significativi valori in aumento. Nel 2017 il mercato investimenti a Milano ha registrato un incremento del 17% rispetto al 2016. Si conferma la tradizionale concentrazione dei volumi nel settore uffici, che a Milano rappresenta circa il 60 % del totale investito nel corso di tutto il 2017. Si rileva altresì che il 2017 è stato caratterizzato anche da una straordinaria dinamicità in termini di numero di transazioni.

Per il mercato residenziale il 2016 si è chiuso con una crescita del numero delle transazioni del 12% circa. Tale contesto positivo si è protratto anche nella prima parte del 2017, seppure su livelli più contenuti rispetto a quello registrato nel 2016. Nonostante lo scenario espansivo il Settore pare destinato a mantenersi su livelli di attività nettamente inferiori ai picchi pre- crisi.

2) CRITICITA' TECNICHE E URBANISTICHE

Il nuovo Piano di Governo del Territorio, entrato in vigore nel novembre 2012, ha richiesto complessi approfondimenti circa l'inquadramento urbanistico di molti asset del Fondo. Con l'adozione e poi l'applicazione del nuovo PG sono sorti i dubbi interpretativi in merito all'applicazione degli strumenti originariamente previsti, rendendo di conseguenza irrealizzabile la dismissione dell'intero portafoglio nei tempi preventivati.

La revisione del PGT da parte degli uffici dell'Area Urbanistica, tuttora in corso, costituirà un'opportunità per far chiarezza sulle discipline urbanistiche degli immobili ceduti al Fondo ed avviarli in tempi certi al procedimento di dismissione.

In ordine ai procedimenti di alienazione in corso e in fase di definizione, si menzionano - a titolo meramente esemplificativo - l'immobile di via Missaglia 46, il cui rallentamento nel procedimento di vendita è stato determinato da complesse problematiche edilizie, le aree ubicate nel comune di Assago, interessate da un procedimento espropriativo di MM spa, l'area di via Cabella, per la quale si sta valutando la possibilità di uno sviluppo immobiliare in funzione della realizzazione di parcheggi interrati, l'area di via Razza, oggetto di approfondimenti istruttori con la Direzione Urbanistica in ordine alla slp, l'area di Piazzale Abbiategrasso interessata da un contenzioso al Tar, l'area di via San Dionigi.

In sintesi, molteplici problematiche di carattere urbanistico, edilizio, legale e ambientali hanno rallentato il procedimento di dismissione.

FINANZIAMENTO

L'andamento delle vendite e le difficoltà sopra esposte hanno avuto riflessi anche nella ridefinizione dei rapporti tra il Fondo e la banca finanziatrice del Fondo medesimo. Il finanziamento per la costituzione del Fondo II è stato erogato da BNL nel duplice ruolo di banca finanziatrice e di banca agente. Il Finanziamento risulta articolato in una linea principale (la Tranche A) per l'importo euro 60.254.289, finalizzata al pagamento da corrispettivo degli immobili dei citati atti di trasferimento e due linee di liquidità per i costi di gestione e valorizzazione cespiti.

A causa del perdurata contingenza di mercato e del conseguente rallentamento delle vendite, il contratto di finanziamento è stato più volte modificato, in considerazione della previsione di inadempimento del Fondo in termini di LVT e della necessità di cassa per permettere il progressivo saldo dei debiti operativi arretrati. Nel 2017 è stato sottoscritto un atto di modifica del contratto di finanziamento che ha consentito la modifica del LTV *covenant* da 60% al 65% e la riduzione del *release price* dall'80% al 50% per tutte le vendite perfezionate fino al 30.6.2018.

Al 31.12.2017 il debito *outstanding* è di Euro 32.200.000,00 ovvero pari al 61, 6% del valore degli immobili.

ESTENSIONE DELLE DURATA DEL FONDO II

Nel quadro sopra rappresentato, permane la necessità che il Comune di Milano sostenga le attività di valorizzazione degli immobili conferiti al Fondo, adottando tutte le misure che possano risultare utili per il completamento della dismissione dei beni con la massimizzazione dei ricavi, considerando che anche in caso di beni invenduti a fine vita del Fondo, il Comune - unico titolare delle quote del Fondo immobiliare Milano II - sarebbe chiamato a rimborsare alla banca finanziatrice la quota residua di finanziamento gravante sul Fondo, come da vigente contratto di finanziamento, in un momento storico caratterizzato, come noto, da difficoltà finanziarie da parte di tutti gli Enti locali riconducibili prevalentemente alla riduzione dei trasferimenti statali.

L'estensione della durata del Fondo approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.41 del 3/12/2018 contribuirà a far sì che la dismissione degli immobili sia completata efficacemente e con ritorni il più possibile in linea con le attese, anche facendo affidamento sul miglioramento delle prospettive del mercato nei prossimi anni.

Al fine inoltre di risolvere le criticità emerse nel corso dell'attività di dismissione, si propone di trasferire al Fondo i sottoelencati complessi immobiliari, alcuni dei quali già inseriti nei Piani di Alienazione e Valorizzazione già approvati dal Consiglio Comunale. Altri immobili sono stati aggiunti quali:

- 1) le aree di Via Ghini 8 (6.076,00 mq) via Betti 71(4.124,00) via Martinetti 23(2.230,00 mq), terreni dismessi a seguito della demolizione delle scuole sovrastanti, che necessitano di onerosi interventi di bonifica e pertanto sono di difficile valorizzazione per l'Amministrazione comunale;
- 2) Appartamenti in via Trivulzio 18 con relative pertinenze, da anni inutilizzati in quanto in scadente stato di conservazione e lasciati a rustico dall'impresa costruttrice;
- 3) Edificio di modeste dimensioni in via Scaldasole 5, in stato di abbandono e di pessimo stato manutentivo.

Per tutti gli immobili del sottostante elenco saranno predisposte e aggiornate dall' Area Pianificazione Tematica e Valorizzazione Aree o dall'Agenzia delle Entrate, prima del conferimento degli immobili al Fondo Immobiliare:

Piano di Alienazione	Comune	Ubicazione	oggetto	Foglio	mappale	Sub	Stima	data stima
D.C.C.n. 24 del 29/6/2012	Milano	Civitavecchia	area	150, 205, 152	parte 148, 26, 19, mapp incensiti	/	1.160.000,00	19/10/2011
D.C.C.n.40 del 14/11/2013	Cerano d'Intelvi	Roma 29	villa + giardino	9 e 4	2493 - 2495	/	1.340.000,00	24/06/2015
D.C.C.n. 20 del 15/7/2015	Cesenatico	Carducci 320	Ex colonia	39	186, 236	/	2.820.000,00	28/06/2016
D.C.C.n.41 del 3/12/2018	Milano	Zama 23	Scuola	487	53 - 54	1,2,3	4.200.000,00	26/10/2018
/	Milano	Trivulzio 18	12 appartamenti con pertinenze (12 cantine e 12 box)	379	370	Vari	2.675.000,00	26/07/2012
/	Milano	Ghini 8	area	550	327	/		
/	Milano	Betti 71	area	173	44	/		
/	Milano	Martinetti 23	area	377	191, 192, 193p, 285 p	/		
D.C.C.n.41 del 3/12/2018	Milano	Scaldasole 5	edificio	474	449 p	/		

IL DIRETTORE

(Arch. Massimo Marzolla)

Firmato digitalmente

Firmato digitalmente da MARZOLLA MASSIMO in data 19/12/2018

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO:

LINEE D'INDIRIZZO PER LA PROSECUZIONE DEL PERCORSO DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE DEL FONDO IMMOBILIARE "COMUNE DI MILANO II" MEDIANTE CONFERIMENTO DI PATRIMONIO COMUNALE.
IL PROVVEDIMENTO NON COMPORTA SPESA

Numero progressivo informatico:

PARERE DI REGOLARITÀ' TECNICA

ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000

FAVOREVOLE

IL DIRETTORE
AREA PATRIMONIO IMMOBILIARE
Massimo Marzolla
(firmato digitalmente)

Firmato digitalmente da massimo marzolla in data 19/12/2018

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO: Linee di indirizzo per la prosecuzione del percorso di valorizzazione immobiliare del Fondo Immobiliare "Comune di Milano II", mediante conferimento di patrimonio comunale. Il provvedimento non comporta spesa.

Numero progressivo informatico: 5098

Direzione Bilancio ed Entrate

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

ai sensi dell'art. 49 del T.U. n. 267/2000

Favorevole

IL RESPONSABILE DI RAGIONERIA

Firmato digitalmente da FORNO BRUNA in data 20/12/2018

FOGLIO PARERI RELATIVO ALLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE AVENTE IL SEGUENTE OGGETTO: Linee di indirizzo per la prosecuzione del percorso di valorizzazione immobiliare del Fondo Immobiliare "Comune di Milano II", mediante conferimento di patrimonio comunale. Il provvedimento non comporta spesa.

Numero proposta: 5098

PARERE DI LEGITTIMITA'

(Art.2- comma 1 – Regolamento del Sistema sui Controlli Interni)

Favorevole

IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato digitalmente da Fabrizio Dall'Acqua in data 21/12/2018

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 1 DEL 31/01/2019

IL PRESIDENTE
Lamberto Bertolé
Firmato digitalmente

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
Mariangela Zaccaria
Firmato digitalmente

Copia della presente deliberazione, verrà affissa in pubblicazione all'Albo Pretorio ai sensi dell'art.124, comma 1, del D.Lgs 267/2000 e vi resterà per 15 giorni consecutivi.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE VICARIO
Mariangela Zaccaria
Firmato digitalmente

