



Direzione Gestione Patrimonio da Reddito

Tel. 02.4029.208 – fax 02.4029.352

patrimonio@pioalbergotrivulzio.it

23 giugno 2010

Prot.
(da citare nella risposta)

Egregio
Presidente
Prof. Emilio [redacted]

Egregio
Direttore Generale
Dott. Fabio [redacted]

Caro Presidente, Caro Direttore,

come ben sapete, l'obiettivo del 2010 che l'Ente si è posto al fine di trovare le risorse finanziarie necessarie per finanziare l'importante piano di sviluppo immobiliare su cui si fonda il futuro della qualità e l'accreditamento dei posti letto, necessari per consolidare la posizione del nostro Ente come *leader* nel settore dell'assistenza socio-sanitario geriatrica, si fonda su un'importante attività di alienazioni immobiliari, deliberata con provvedimento del 24/2/2010 (Approvazione Budget 2010), che è stata articolata al fine di reperire con attività patrimoniali circa 18,5 milioni di euro, necessari per coprire gli impegni finanziari di ristrutturazione dell'Ente.

Nel corso dei primi sei mesi dell'anno, oltre a concludere le vendite iniziate nell'anno 2009, è stato possibile – ad oggi – espletare tutto l'iter di pubblicazione di un bando vendite (analisi degli immobili, valutazioni immobiliari, verifiche documentali, richieste agli Enti Ministeriali, redazioni bandi e procedure di gara) contenente un obiettivo economico di circa 4,5 milioni di euro.

Parallelamente, in ottemperanza alla normativa di alienazione di blocchi immobiliari con vendita diretta agli inquilini che si costituiscono in Organismo Associativo per l'acquisto dell'intero blocco immobiliare, stiamo impostando le procedure per la vendita dei compendi immobiliari in Torino [redacted] e Milano – via De Marchi Cherini 5, per un obiettivo di circa 4 milioni di euro.

Infine, accogliendo l'interesse della Società [redacted] SpA per l'acquisto dell'area di Colturano, stiamo dando corso ad una trattativa di circa 3 milioni di euro che ad oggi, sebbene caratterizzata dalla buona volontà e dalla buona fede delle parti per definire l'acquisto entro il 31 dicembre 2010, presenta difficoltà tecniche ed urbanistiche che non ne garantiscono il perfezionamento entro la suddetta data.

Se a questo aggiungiamo che da gennaio 2010 ad oggi sono state realizzate vendite per circa 1 milione di euro, il valore complessivo delle vendite in fase di lavorazione ammonta a circa 9,5 milioni di euro.

www.iltrivulzio.it

ASP IMMES E PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it

PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



Alla luce di quanto sopra, sebbene si stia lavorando un volume complessivo così importante (a fronte di uno storico degli anni passati di 2,9 milioni nell'anno 2007 - 3,8 milioni nell'anno 2008 e 8,9 milioni nell'anno 2009), non posso nascondervi una profonda preoccupazione sulla possibilità di raggiungere un così alto volume di vendita annuale.

Tale preoccupazione è infatti supportata dal fatto che l'implementazione della seconda procedura di pubblicazione non è così immediata da garantire di realizzare i restanti 9 milioni di euro sostanzialmente nel trimestre ottobre/novembre/dicembre 2010.

Tale sensazione è inoltre supportata dalle informazioni che mi giungono costantemente da altri colleghi ed operatori del settore, i quali mi confermano che il mercato immobiliare sicuramente non è in fase di crollo, ma è ancora - ad oggi - certamente in fase di stallo, il che mi lascia dubitare sull'esito dell'immediata realizzazione dei volumi di vendita che abbiamo in budget quest'anno.

Il dovere professionale che caratterizza il mio quotidiano contributo all'Ente per cui lavoriamo, mi impone, quindi, di suggerirvi la valutazione di uno scenario alternativo (da definirsi auspicabilmente entro il prossimo Consiglio di Amministrazione del 30 giugno) basato sulla vendita di un solo immobile di pregio, che consenta - insieme alla vendita di altri immobili per cui ho la ragionevole certezza di trovare acquirenti seri, finanziariamente solidi e concretamente capaci - il volume complessivo di vendita previsto nel budget.

In tal senso sinteticamente Vi riporto una possibile proposta di modifica del Piano Vendite 2010 che tiene in considerazione:

- la ricezione di una concreta disponibilità da parte di un operatore (da considerarsi serio interlocutore) all'acquisto di alcuni immobili del nostro patrimonio aziendale; in particolare, l'intero fabbricato di Piazza Santo Stefano n. 12 e l'intero fabbricato di Vicolo Santa Caterina n. 3/5, in Milano (vedi allegato);
- la più volte manifestata disponibilità da parte dei conduttori ad acquisire i fabbricati costituenti la casa padronale del fondo agricolo "Grande" in Comune di Colturano (MI);
- l'indirizzo, nell'ambito del redigendo Piano di Governo del Territorio dell'Amministrazione del Comune di Livraga (LO), di attribuire potere edificatorio a terreni di proprietà dell'Azienda per i quali già esiste un reale interesse da parte di operatori della zona all'acquisto finalizzato alla trasformazione degli stessi.

In particolare, l'opportunità di alienare i due immobili in Milano cui si riferisce la proposta ricevuta (che è subordinata all'acquisto di entrambi gli interi stabili) si basa sul fatto che pur essendo beni appetibili in quanto collocati in posizione di pregio, versano complessivamente in condizioni tali per cui l'Azienda da subito dovrebbe farsi carico di ingenti costi per la ristrutturazione/restauro.

Nel dettaglio, l'immobile di Piazza Santo Stefano n. 12, attualmente in gran parte sfitto nella sua porzione residenziale, necessiterebbe di un completo rifacimento dei prospetti, delle scale, del cortile, dell'intera copertura e notevoli manutenzioni straordinarie per la messa a norma impiantistica e per le dotazioni di base di uno stabile residenziale, prima di una soddisfacente messa a reddito dello stesso.

L'immobile di Vicolo Santa Caterina n. 3/5, invece, libero da vincoli di affitto ed inserito in un complesso monumentale, versa in uno stato di abbandono tale da costituire un serio pericolo. Lo stabile necessita di un vero e proprio intervento di restauro, da realizzarsi in tempi brevi, poiché interessa la facciata (che costituisce un serio pericolo, visto l'intenso flusso di studenti della vicina università), la copertura del fabbricato, oltre a tutti i locali, gli impianti e le dotazioni minime per renderlo nuovamente utilizzabile.

ASP IMME E PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it

PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966

www.iltrivulzio.it



ch

Interventi al quali l'Azienda oggi difficilmente sarebbe in grado di fare fronte in considerazione dell'onere di **oltre 2 milioni di euro** inseriti nel piano triennale e dell'organizzazione che sarebbe necessaria.

Per quanto riguarda l'offerta ricevuta, riferita ai due stabili di Piazza Santo Stefano n. 12 e Vicolo Santa Caterina n. 3/5 e formulata in modo da intendersi come unico lotto, sarebbe nostra intenzione procedere alla stima dei due stabili al fine di verificare la congruità dell'offerta complessiva ricevuta. Nel caso in cui detta stima risultasse superiore al valore di offerta chiederei alla società offerente di adeguarla almeno a detto valore. Se la società riterrà di poter proporre almeno il valore di stima, provvederei ad avviare un'unica procedura negoziata di alienazione, rispettosa dei principi generali previsti dal R.D. 23 maggio 1924 n. 827: 1) Il prezzo offerto diventerebbe la base d'asta, che sarà pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale Repubblica Italiana, sul BURL e sui quotidiani; 2) nel caso in cui venga presentata almeno un'offerta in aumento rispetto al prezzo base, si avvierebbe una *gara informale* a mezzo di offerte migliorative *palesi*. Nel caso in cui *non* pervengano offerte migliorative, l'immobile verrebbe aggiudicato al prezzo offerto dal soggetto che ha presentato l'offerta di riferimento.

~~Per quanto riguarda, invece, gli immobili in Comune di Colturano e l'area in Comune di Livraga, trattandosi di due soli lotti, ritengo estremamente realistica la possibilità di alienazione con la procedura ordinaria di asta pubblica.~~

Da ultimo, debbo precisare che essendo tutti gli immobili in questione tutelati, in quanto beni di interesse storico-artistico-architettonico, gli uffici del Dipartimento si sono in diverse riprese attivati per ottenere le necessarie autorizzazioni ad alienare da parte degli Organi competenti.

Di seguito viene riportata la tabella riepilogativa dei valori:

		IMMOBILE	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	DESCRIZIONE	STRATEGIA DI VENDITA
1	a	Milano - Piazza Santo Stefano 12	offerta da verificare attraverso valutazione indipendente € 7.000.000,00	Intero fabbricato a destinazione residenziale con piano terra commerciale di complessivi 1.800 mq circa di sup.commerciale. Necessita di ingenti interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria	l'offerta ricevuta è da considerarsi vincolante circa l'acquisto di entrambi gli immobili ed è valida per 60gg
	b	Milano - Vicolo Santa Caterina 3/5	offerta da verificare attraverso valutazione indipendente € 1.000.000,00	Intero fabbricato a destinazione residenziale con piano terra commerciale di complessivi 350 mq circa di sup.commerciale. Necessita di importante intervento di restauro globale	
2		Colturano (MI) -ex Casa Padronale del "Podere Grande"	stima Agenzia del Territorio € 660.000,00	Complessivamente 867 mq di superficie ragguagliata tra abitazione principale e magazzini	I conduttori hanno più volte manifestato un forte interesse all'acquisizione dei fabbricati

www.iltrivulzio.it

ASP IMMES E PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it

PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966



A

3	Livraga (LO) - aree edificabili	stima dell'ufficio tecnico da verificare attraverso valutazione indipendente	€ 675.000,00	Area di trasformazione 2 "polo produttivo di livello sovralocale" in comproprietà (quota 30%) con altro soggetto. Quota Superficie Lorda di Pavimento - mq. 27.700	le nuove previsioni degli strumenti urbanistici hanno prodotto informali manifestazioni di interesse all'acquisto delle aree
---	------------------------------------	--	--------------	--	--

TOTALE	€ 9.335.000,00
---------------	-----------------------

Con i migliori saluti.

IL DIRETTORE DEL DIPARTIMENTO TECNICO

(Dott. ~~Alessandro Lombardi~~)



ASP IMMES E PAT

Via Marostica 8, 20146 Milano Tel. 02.4029.1

E-mail ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.it

PEC ufficio.protocollo@pioalbergotrivulzio.legalmail.it

Codice Fiscale/Partita IVA: 04137830966

www.iltrivulzio.it

