

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 4 FEBBRAIO 2019

(proposta dalla G.C. 22 gennaio 2019)

Sessione Ordinaria

Convocato il Consiglio nelle prescritte forme sono intervenuti nell'aula consiliare del Palazzo Civico, oltre al Presidente SICARI Francesco e alla Sindaca APPENDINO Chiara, le Consigliere ed i Consiglieri:

ALBANO Daniela	FOGLIETTA Chiara	MENSIO Federico
AMORE Monica	FORNARI Antonio	MORANO Alberto
ARTESIO Eleonora	GIACOSA Chiara	NAPOLI Osvaldo
AZZARÀ Barbara	GIOVARA Massimo	PAOLI Maura
BUCCOLO Giovanna	GOSETTO Fabio	POLLICINO Marina
CANALIS Monica	GRIPPO Maria Grazia	RICCA Fabrizio
CARRETTA Domenico	IARIA Antonino	ROSSO Roberto
CARRETTO Damiano	IMBESI Serena	RUSSI Andrea
CHESSA Marco	LAVOLTA Enzo	SGANGA Valentina
CURATELLA Cataldo	LO RUSSO Stefano	TEVERE Carlotta
FASSINO Piero	MAGLIANO Silvio	TRESSO Francesco
FERRERO Viviana	MALANCA Roberto	VERSACI Fabio

In totale, con il Presidente e la Sindaca, n. 38 presenti, nonché le Assessorate e gli Assessori:  
DI MARTINO Antonietta - FINARDI Roberto - LAPIETRA Maria - LEON Francesca Paola -  
MONTANARI Guido - PISANO Paola - ROLANDO Sergio - SACCO Alberto - SCHELLINO  
Sonia - UNIA Alberto.

Risultano assenti il Consigliere e le Consigliere: LUBATTI Claudio - MONTALBANO Deborah  
- TISI Elide.

Con la partecipazione del Vice Segretario Generale ROUX dr. Flavio.

SEDUTA PUBBLICA

OGGETTO: FONDO IMMOBILIARE "CITTÀ DI TORINO". LIQUIDAZIONE AD  
INIZIATIVA DELLA SOCIETÀ DI GESTIONE "PRELIOS SGR S.P.A.". ASSEMBLEA DEI  
PARTECIPANTI. APPROVAZIONE.

Proposta della Sindaca Appendino e dell'Assessore Rolando.

Il Comune di Torino partecipa al 100% nella società "FCT Holding S.p.A.", a Socio Unico (d'ora in poi anche "FCT"), con sede in Torino, piazza Palazzo di Città n. 1, capitale pubblico incedibile, deliberato e sottoscritto di Euro 315.000.000,00.

FCT è una società strumentale "in house" della Città avente ad oggetto attività di carattere prevalentemente finanziario volte sia alla gestione delle partecipazioni societarie comunali, prevalentemente costituite per la gestione di servizi pubblici, sia ad attività riconducibili all'acquisto, gestione e locazione di immobili.

La Città di Torino, nell'ambito del processo di razionalizzazione e valorizzazione dei beni immobili di proprietà avviato in attuazione delle Linee Programmatiche 2006-2011, approvò con il provvedimento consiliare n. 57 del 18 giugno 2007 (mecc. 2007 01474/008) gli indirizzi per una dismissione straordinaria di asset immobiliari individuando, quale strumento più idoneo alla valorizzazione di una prima serie di diciotto immobili (o complessi immobiliari) - questi ultimi individuati con deliberazione n. 118 del Consiglio Comunale in data 26 novembre 2007 (mecc. 2007 07358/008) - quello dell'apporto ad un "fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso" ritenuto confacente a realizzare e tutelare adeguatamente gli interessi della Civica Amministrazione nel processo di valorizzazione da effettuarsi nel corso del 2007.

Nel rispetto delle indicazioni fornite dai provvedimenti consiliari citati, con propria deliberazione in data 4 luglio 2007 (mecc. 2007 04430/008) la Giunta Comunale assumeva i necessari provvedimenti attuativi del procedimento consistente nella individuazione, mediante procedura ad evidenza pubblica (trattativa privata previa pubblicazione di bando di cui all'articolo 56 del D.Lgs. 163/2006), di una "società di gestione del risparmio" qualificata per l'istituzione, gestione e collocamento delle quote del Fondo. In esito alla procedura negoziata n. 88/2008 è stata individuata come SGR la società "Pirelli & C. Real Estate Opportunities Società di Gestione del Risparmio" S.p.A., oggi denominata "Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A." (d'ora in poi "SGR") - controllata da "Prelios S.p.A." a socio unico "Lavaredo S.p.A." - con sede legale in Milano, viale Piero e Alberto Pirelli n. 25 (codice fiscale e numero iscrizione Registro Imprese di Milano 13465930157).

Al fine del perfezionamento dell'operazione, la SGR ha messo a disposizione della Città un fondo già costituito, successivamente denominato "Fondo Città di Torino" (di seguito il "Fondo"), fondo di investimento alternativo (FIA) italiano immobiliare di tipo chiuso, riservato ad investitori qualificati ed avente per scopo la gestione dinamica del proprio patrimonio e quale obiettivo la massimizzazione del risultato netto da ripartire tra i partecipanti al fondo stesso.

Istituito come fondo immobiliare speculativo di tipo chiuso ai sensi dell'articolo 16 del previgente Decreto Ministeriale 228/1999, il Fondo "Città di Torino" è oggi un fondo alternativo italiano immobiliare (FIA) di tipo chiuso ai sensi dell'articolo 12 del Decreto Ministeriale 30/2015. Fatto salvo il caso di liquidazione anticipata ovvero di proroga del termine di durata, esso aveva una durata iniziale di 5 anni dalla data di costituzione dello stesso, con scadenza alla

data di chiusura del primo rendiconto trimestrale successivo alla scadenza del quinto anno dalla data di costituzione del Fondo. In data 5 settembre 2011, l'Assemblea dei Partecipanti ha approvato la prima proroga per un ulteriore periodo di tre anni; successivamente in data 11 luglio 2014 venne approvata la seconda proroga per un ulteriore periodo di tre anni. Da ultimo, in data 18 luglio 2017 è stata deliberata la terza proroga portando la scadenza alla data del 30 settembre 2021.

In data 20 dicembre 2007, con atti a rogito notaio Astore, sono stati stipulati gli atti di apporto di n. 4 lotti immobiliari di proprietà comunale, nonché di vendita degli altri n. 14 lotti immobiliari. La vendita ha consentito alla Città di incassare immediatamente un corrispettivo complessivo nella misura di oltre 98 milioni di Euro, mentre a seguito dell'apporto degli immobili da parte della Città di Torino sono state emesse quote per un valore nominale unitario di Euro 500.000,00 per complessivi Euro 33.000.000,00. Le quote sono distribuite per il 36,2 per cento in capo a Focus Investments Internazionale S.r.l., per il 29 per cento in capo a Intesa San Paolo e per il restante 34,8 per cento in capo alla precitata società FCT, interamente controllata dalla Città di Torino. Per quanto qui interessa, inoltre, il Regolamento prevede, inter alia, oltre all'emissione di Quote di classe A rappresentative dell'equity investita dai quotisti, l'emissione della cosiddetta "quota B" sottoscritta dalla Città in data 22 luglio 2009 del valore nominale di 1 Euro, non trasferibile a terzi e senza diritto di voto, salvo quanto infra, che permette alla Città stessa di compartecipare all'eventuale extra reddito alla conclusione del processo di valorizzazione degli immobili.

In data 16 gennaio 2019, la SGR ha inviato a FCT una comunicazione nella quale viene evidenziata la necessità di convocare a breve un'Assemblea dei Partecipanti per discutere e deliberare sul seguente punto all'ordine del giorno "Liquidazione del Fondo ad iniziativa della Società di Gestione. Deliberazioni inerenti e conseguenti."

Dalla nota pervenuta, risulta che attualmente il Fondo detiene un patrimonio residuo composto da 6 immobili e, precisamente l'immobile sito in Chieri, strada della Moglia 10-12 (cosiddetta "Villa Moglia"); il complesso sito in Torino, via Frejus 21 (ex Officine Diatto); le unità residenziali site in Torino, via della Basilica 3/5; l'immobile sito in Torino, via Perugia 29 (ex Mercato Fiori); l'immobile sito in Torino, strada Traforo del Pino 67 (cosiddetta "Villa Capriglio") e gli immobili siti in Torino, via Giordano Bruno, parti dell'ex Villaggio Olimpico.

Per alcuni di questi immobili sono in corso procedure finalizzate alla valorizzazione, per altri le prospettive di valorizzazione appaiono decisamente più critiche. Nel corso del terzo trimestre 2018 sono state inoltre avviate interlocuzioni con il pool delle Banche Finanziatrici del Fondo finalizzate a raggiungere un accordo di proroga del finanziamento scaduto al 31 dicembre 2017 nonché ad illustrare un'ipotesi di operazione a valere sul complesso immobiliare, sede dell'ex Villaggio Olimpico denominato ex MOI, sito in Torino, via Giordano Bruno 189/1 attualmente oggetto di parziale occupazione abusiva.

Occorre evidenziare che, sulla base della relazione di gestione al 30 settembre 2018, il fondo presenta, a fronte dell'indicato attivo, un debito finanziario ingente, pari a circa 66,4

milioni.

A parere degli Amministratori della SGR, il raggiungimento nel breve periodo del suddetto accordo di proroga con le Banche Finanziatrici e la prosecuzione nell'attività di commercializzazione del portafoglio immobiliare residuo, fanno ritenere - come si legge nella già citata relazione infrannuale di gestione al 30 settembre 2018 - di poter proseguire nelle attività di dismissione degli immobili finalizzate al soddisfacimento delle obbligazioni assunte dal Fondo nei confronti dei creditori nei limiti del valore del portafoglio immobiliare.

L'articolo C.7.2. del Regolamento recita "in qualsiasi momento nel corso del termine di durata del Fondo stesso, la Società di Gestione, con delibera del consiglio di amministrazione e previa approvazione del Comitato Consultivo, può decidere la liquidazione anticipata del Fondo quando ciò sia nell'interesse dei Partecipanti, anche in relazione a una congiuntura di mercato favorevole per la liquidazione del patrimonio immobiliare del Fondo, ovvero quando si verificano circostanze tali da ostacolare il conseguimento degli scopi del Fondo con pregiudizio per i Partecipanti (quali la riduzione del Patrimonio del Fondo al di sotto di un importo tale da non consentire un'efficiente prestazione dei servizi amministrativi e di gestione), previa approvazione da parte dell'Assemblea dei Partecipanti, che sarà convocata, su richiesta del Consiglio di Amministrazione della Società di Gestione e comunque prima che tale Consiglio deliberi".

Pertanto, vista la situazione attuale del Fondo, con particolare riferimento alle prospettive di dismissione del patrimonio immobiliare residuo e al prosieguo del dialogo con le Banche finanziatrici in relazione a una ristrutturazione del finanziamento finalizzata a una liquidazione in bonis del Fondo, la SGR ritiene che ricorrano le circostanze affinché la Società, nell'interesse dei Partecipanti, avvii l'iter per porre il Fondo in liquidazione anticipata ai sensi del sopraccitato articolo C.7.2 del Regolamento di gestione.

In particolare, nella nota del 16 gennaio 2019 di cui sopra, la SGR evidenzia che "la messa in liquidazione - motivata ai sensi del regolamento di gestione del Fondo, dal verificarsi di circostanze tali da ostacolare il raggiungimento degli scopi - potrebbe costituire un forte elemento di incentivo e di accelerazione del processo autorizzativo con particolare riguardo alla prospettata vendita del MOI, secondo le modalità descritte, da parte delle Banche finanziatrici, creditrici ipotecarie del Fondo.

Si chiarisce che la liquidazione del Fondo ad iniziativa della Società non comporta la nomina di un liquidatore; le attività gestorie del Fondo continueranno ad essere regolarmente svolte dalla Società. Inoltre la messa in liquidazione, in nessun modo, comporterà una modifica del profilo di rischio per i Partecipanti a carico dei quali non si produrranno obblighi ulteriori rispetto a quelli ora sussistenti".

Inoltre, ai sensi dell'articolo C.1.2.2 (d) in materia di " Deliberazioni dell'Assemblea dei Partecipanti", è necessario il voto favorevole di tanti Partecipanti che rappresentino almeno l'85% delle Quote di Classe A emesse per deliberare la liquidazione anticipata del Fondo per volontà dei Partecipanti titolari di Quote di Classe A prima della scadenza del Termine di Durata del Fondo

ovvero della sua eventuale proroga.

Oltre al voto favorevole dei Partecipanti del Fondo nella sede della convocanda assemblea, l'articolo C.1.2.2 (f) del Regolamento precisa che vi sono alcune proposte di deliberazione che si considerano approvate solamente con il voto favorevole della Città di Torino, titolare dell'unica quota di Classe B del Fondo: tra queste vi è anche quella relativa alla liquidazione anticipata.

Pertanto:

- preso atto delle circostanze attuali del Fondo immobiliare risultanti dalla nota di aggiornamento della Società di Gestione del Fondo del 16 gennaio 2019;
- considerato, altresì, che la procedura di messa in liquidazione proposta dalla società "Prelios SGR S.p.A." è stata individuata quale strumento più idoneo per tutelare l'interesse dei Partecipanti e per migliorare l'operatività gestionale del Fondo, salvaguardando nel contempo anche gli interessi dei creditori del Fondo, con particolare riferimento alle Banche finanziatrici;
- vista la clausola dell'articolo C.1.2.2 (d) ed (f) che richiede il raggiungimento del quorum dell'85% ai fini dell'approvazione da parte dell'Assemblea dei Partecipanti della proposta di liquidazione anticipata del Fondo, nonché il necessario voto favorevole della Città di Torino, quale titolare dell'unica quota di Classe B;

si ritiene necessario approvare la proposta della Società di Gestione "Prelios SGR S.p.A." di liquidazione anticipata del Fondo Immobiliare "Città di Torino" che sarà sottoposta all'approvazione della convocanda assemblea dei Partecipanti, autorizzando altresì la Società "FCT Holding S.p.A.", quale titolare delle n. 24 Quote di Classe A, a partecipare a detta assemblea per votare in tal senso.

Tutto ciò premesso,

#### LA GIUNTA COMUNALE

Visto il Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nel quale, fra l'altro, all'art. 42 sono indicati gli atti rientranti nella competenza dei Consigli Comunali;

Visto il Regolamento del "Fondo Città di Torino - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso";

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:

favorevole sulla regolarità tecnica;

favorevole sulla regolarità contabile;

Con voti unanimi, espressi in forma palese;

#### PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE

per le motivazioni espresse in narrativa e che qui integralmente si richiamano:

- 1) di approvare la proposta della Società di Gestione "Prelios SGR S.p.A." di liquidazione anticipata del Fondo Immobiliare "Città di Torino" che sarà sottoposta all'approvazione della convocanda assemblea dei Partecipanti;
- 2) di autorizzare la Città di Torino, quale titolare dell'unica quota di Classe B, rappresentata dalla Sindaca o da suo delegato, a partecipare all'Assemblea dei Partecipanti del Fondo che sarà convocata per discutere e deliberare sul seguente punto all'ordine del giorno "Liquidazione del Fondo ad iniziativa della Società di Gestione. Deliberazioni inerenti e conseguenti" per votare favorevolmente in tal senso;
- 3) di autorizzare la Società "FCT Holding S.p.A.", quale titolare delle n. 24 Quote di Classe A, a partecipare all'Assemblea dei Partecipanti del Fondo che sarà convocata per discutere e deliberare sul seguente punto all'ordine del giorno "Liquidazione del Fondo ad iniziativa della Società di Gestione. Deliberazioni inerenti e conseguenti" per votare favorevolmente in tal senso;
- 4) di dare atto che la liquidazione volontaria del Fondo nei termini di cui all'articolo C.7.2 del Regolamento di gestione del Fondo non comporta la nomina di un liquidatore e che tutte le attività gestorie del Fondo continueranno ad essere regolarmente svolte dalla Società "Prelios SGR S.p.A.";
- 5) di dare atto che il presente provvedimento non rientra nelle disposizioni in materia di valutazione dell'impatto economico come risulta da documento allegato (all. 1 - n.            );
- 6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

LA SINDACA  
F.to Appendino

L'ASSESSORE AL BILANCIO  
TRIBUTI PERSONALE PATRIMONIO  
F.to Rolando

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

IL DIRIGENTE DI AREA  
PARTECIPAZIONI COMUNALI  
F.to Pizzichetta

Si esprime parere favorevole sulla regolarità contabile.

per IL DIRETTORE FINANZIARIO  
La Dirigente Delegata  
F.to Gaidano

---

Il Presidente pone in votazione il provvedimento.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Artesio Eleonora, Canalis Monica, Carretta Domenico, Fassino Piero, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio, Rosso Roberto, Sganga Valentina, Tresso Francesco

PRESENTI 22

VOTANTI 22

FAVOREVOLI 22:

Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Iaria Antonino, Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, Paoli Maura, Pollicino Marina, Russi Andrea, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata la proposta della Giunta.

Il Presidente pone in votazione l'immediata eseguibilità del provvedimento.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

procede alla votazione nei modi di regolamento, ai sensi di legge.

Al momento della votazione risultano assenti dall'aula o considerati assenti ai sensi dell'art. 128 comma 2 del Regolamento del Consiglio Comunale:

Artesio Eleonora, Canalis Monica, Carretta Domenico, Fassino Piero, la Vicepresidente Ferrero Viviana, Foglietta Chiara, Grippo Maria Grazia, il Vicepresidente Vicario Lavolta Enzo, Lo Russo Stefano, Magliano Silvio, Morano Alberto, Napoli Osvaldo, Ricca Fabrizio, Rosso Roberto, Sganga Valentina, Tresso Francesco

PRESENTI 22

VOTANTI 22

FAVOREVOLI 22:

Albano Daniela, Amore Monica, la Sindaca Appendino Chiara, Azzarà Barbara, Buccolo Giovanna, Carretto Damiano, Chessa Marco, Curatella Cataldo, Fornari Antonio, Giacosa Chiara, Giovara Massimo, Gosetto Fabio, Iaria Antonino, Imbesi Serena, Malanca Roberto, Mensio Federico, Paoli Maura, Pollicino Marina, Russi Andrea, il Presidente Sicari Francesco, Tevere Carlotta, Versaci Fabio

Il Presidente dichiara approvata l'immediata eseguibilità del provvedimento.

---

Sono allegati al presente provvedimento i seguenti:  
allegato 1.

---

In originale firmato:

IL SEGRETARIO  
Roux

IL PRESIDENTE  
Sicari

---