

## **DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 19 aprile 2011, n. 739**

### **L.R. n. 16/2007 Dismissione dei beni immobili non strumentali delle aziende sanitarie Avvio procedura di cartolarizzazione - Gestione immobili temporaneamente trasferiti alla Regione Puglia.**

L'Assessore alla Sanità, sulla base dell'istruttoria espletata dal Direttore dell'Area Politiche per la promozione della salute, delle persone e delle pari opportunità, riferisce quanto segue.

#### **PREMESSO CHE:**

- Con Delibera n. 1662 del 19/10/2007 la Giunta Regionale ha deliberato:

1. di affidare all'avv. Mario Fantini (nel seguito "Consulente") l'incarico per l'espletamento di uno studio di consulenza volto ad individuare le modalità operative degli interventi tesi a valorizzare, in termini finanziari, attraverso una procedura di cartolarizzazione, il patrimonio immobiliare non strumentale delle Aziende Sanitarie della Regione Puglia, così come da censimento già effettuato;
2. di affidare, ai sensi della convenzione Reg. n.6454 del 09/09/2003 come prorogata dalla convenzione Reg. n. 7041 dell'11/08/2005, all'Agenzia del Territorio Direzione Regionale della Puglia (nel seguito "AdT") l'incarico di effettuare una stima aggiornata del valore di mercato dei beni non strumentali delle aziende sanitarie pugliesi unitamente alla verifica dei titoli di proprietà dei medesimi e delle relative certificazioni catastali; incarico comprendente "anche tutte le attività da svolgersi a cura delle Agenzie Provinciali per i beni delle Aziende Sanitarie insistenti nei rispettivi territori";
3. di affidare congiuntamente ai Dirigenti dei Servizi proponenti il compito di monitorare il corretto ed efficace svolgimento dell'incarico professionale affidato e riferire tempestivamente i relativi risultati alla G.R.;

- Il Consulente ha consegnato una relazione conclusiva denominata "Report conclusivo attività di consulenza. Valorizzazione patrimonio immobiliare non strumentale A.S.L. Regione Puglia".

- In data 23 settembre 2009 l'AdT ha consegnato il primo report dell'incarico affidato. Esso contiene, come da convenzione, l'elenco degli immobili per i quali è stato possibile concludere l'attività di censimento e valutazione. L'AdT ha, tuttavia, ancora in corso una analoga attività di censimento e valutazione per quegli immobili per i quali ha riscontrato notevoli difficoltà di ricostruzione dei titoli di proprietà e, delle relative certificazioni catastali (riconducibili anche a diverse problematiche quali status giuridico di proprietà, contenziosi e permuta in atto sugli immobili oggetto di stima) che non consentono, allo stato, la definizione dell'intero parco immobiliare ed il relativo valore. Gli esiti di tale ulteriore attività, che l'AdT auspica di concludere nel più breve tempo possibile, saranno analogamente sottoposti all'attenzione della Giunta Regionale e, successivamente, inclusi nella procedura di cartolarizzazione di che trattasi.

- La procedura individuata dal Consulente è quella della cartolarizzazione ai sensi della Legge 27 dicembre 2002, n. 289, e successive integrazioni e/o modifiche, i successivi passaggi procedurali, così come impostati e programmati per la realizzazione della procedura stessa, risultano essere seguenti:

- 1) Costituzione della cd. "Società Veicolo", con la Regione Puglia unico socio;
- 2) Trasferimento dei beni (già censiti e valutati dall'Adt) delle Aziende Sanitarie alla Regione e da questa, a titolo oneroso, alla Società Veicolo;
- 3) Selezione, a cura della Società Veicolo, attraverso procedure di evidenza pubblica, del soggetto che deve strutturare l'arrangement finanziario dell'operazione e, successivamente, gestire il

patrimonio immobiliare (valorizzazione, vendita, riscossione canoni di locazione,...) ed i relativi flussi di cassa verso/dalla Società Veicolo;

- Pertanto con delibera n. 2427 del 15 dicembre 2009, la Giunta ha operato una scelta fra le due possibilità rappresentate nel report del consulente approvato ed allegato alla stessa che così si esprimeva “La SPV sarà costituita anche alla luce di tale normativa, se si considera che -a seguito della stima - potrebbero esserci risultanze tali da optare per la cessione diretta dell’asset immobiliare piuttosto che per quello finanziario” e ritenendo opportuno procedere alla cartolarizzazione ha deliberato:

“- Di approvare il “Report conclusivo attività di consulenza. Valorizzazione patrimonio immobiliare non strumentale A.S.L. Regione Puglia”, esposto dal Consulente (Allegato A), prendendo atto che gli onorari stabiliti per il professionista incaricato sono già stati liquidati con provvedimento adottato dal Dirigente del Servizio Programmazione e Gestione Sanitaria;

- Di stabilire che la cartolarizzazione dei beni immobili di che trattasi sia implementata mediante assunzione di ‘finanziamento’ secondo le modalità previste dalle leggi vigenti ed ai sensi dell’art.7 della L. 130/99;

- Di acquisire le risultanze delle attività di censimento e valutazione di mercato svolte dall’AdT sui cespiti immobiliari non strumentali appartenenti alle Aziende Sanitarie Locali della Regione Puglia, come da elenco allegato B;

- Di approvare lo statuto (Allegato C) della costituenda società veicolo di cartolarizzazione dei beni immobili in questione, avente la Regione Puglia quale unico socio, dotata di capitale pari ad euro 10.000,00 (diecimila,00) ed avente per oggetto esclusivo la “realizzazione di una o più operazioni di cartolarizzazione”;

- Di affidare allo studio del Notaio Domenico Amoruso, residente in Bari, l’incarico professionale di redigere l’atto costitutivo della “società veicolo” da denominarsi “Puglia Valore Immobiliare Società di Cartolarizzazione s.r.l.” e conseguentemente di approvarlo, provvedendo altresì a formalizzare procedure e atti pubblici finalizzati ad attuare in toto il trasferimento dei cespiti immobiliari oggetto della procedura di cartolarizzazione de qua dall’attuale titolarità delle Aziende Sanitarie Locali della Regione Puglia, nell’asse patrimoniale della medesima Regione Puglia e in un momento immediatamente successivo della neo titolarità della Regione Puglia, a titolo oneroso, alla “società veicolo”;

- Di rimandare a successivo provvedimento l’individuazione dei soggetti chiamati fiduciariamente a ricoprire le cariche sociali, stabilendo compiti, compensi e quant’altro a vario titolo, nonché di definire il relativo organico funzionale della struttura societaria ed il personale preposto;

- Di affidare al Dirigente ad interim del Servizio Controllo Strategico il compito di monitorare il corretto ed efficace svolgimento procedurale di tutta l’operazione di cartolarizzazione in itinere, autorizzandolo ad espletare tutti gli atti integrativi rientranti nella sua competenza funzionale finalizzati all’attualizzazione delle fasi procedurali, provvedendo altresì, per esplicito mandato ad acta di valenza generale ad attivare tutto quant’altro necessario e/o opportuno, nell’ambito delle risorse disponibili per la migliore e più tempestiva attualizzazione operativa della procedura in itinere finalizzata alla cartolarizzazione del patrimonio immobiliare non strumentale di titolarità delle Aziende Sanitarie Locali della Regione Puglia, dandone in merito dettagliata informativa e rendicontazione alla Giunta Regionale;”

- La società veicolo risulta costituita con la denominazione “Puglia Valore Immobiliare, Società di cartolarizzazione - s.r.l.” per atto pubblico notarile 18 gennaio 2010 registrato a Gioia del Colle il 1 febbraio 2010 n.1084/1T a rogito del Notaio Domenico Amoruso;

- I beni individuati dal prospetto predisposto dall’Agenzia del Territorio sono stati trasferiti alla Regione Puglia con atto notarile 1 febbraio 2011 repertorio n.5590, raccolta n. 4008 a rogito del notaio Domenico Amoruso.

VISTE le norme di cui all'art.84 della legge 27 dicembre 2002, n.289 con le quali è stata estesa alle procedure di cartolarizzazione dei beni delle aziende sanitarie locali l'applicabilità di talune norme contenute nella legge 23 novembre 2001, n.410 di conversione del d.l. 25 settembre 2001, n.351 che disciplinano la procedura di cartolarizzazione di beni pubblici.

Visto in particolare che le norme prevedono il trasferimento dei beni attualmente intestati alla Regione Puglia, dalla stessa alla Società veicolo denominata "Puglia Valore Immobiliare, Società di cartolarizzazione - s.r.l." e che il comma 2 dell'art.2 della legge n.410/2001 (applicabile alla fattispecie) prevede come modalità di cartolarizzazione l'emissione di titoli o l'assunzione di finanziamenti.

CONSIDERATO che nella specie non appare opportuna l'emissione di titoli poiché i costi fissi delle operazioni obbligatoriamente propedeutiche alla stessa non sarebbero giustificati dall'importo complessivo dell'operazione e che pertanto si ritiene opportuno avviare procedure di evidenza pubblica per la selezione di un progetto di finanziamento che consenta la più rapida ed efficace dismissione degli immobili cartolarizzandi e consenta il reperimento, nel tempo, della cifra di € 60.000.000 già iscritta in bilancio o di quella maggiore o minore cifra risultante al termine dell'intera operazione.

CONSIDERATO altresì che:

- la quantità degli immobili trasferiti appare ingente e che gli stessi sono localizzati in modo diffuso su tutto il territorio regionale;
- la Regione Puglia non ha conoscenza diretta dei suddetti immobili né tale grave lacuna informativa può essere colmata dalle schede predisposte dall'Agenzia del Territorio che contengono esclusivamente i dati relativi alla stima dei valori degli stessi;
- il tempo nel quale gli immobili sono destinati a permanere nella proprietà della Regione è da considerarsi molto breve, visto il già disposto immediato ritrasferimento alla Società veicolo che avrà cura di selezionare il soggetto finanziatore che dovrà occuparsi anche della gestione degli immobili stessi;
- la gestione degli immobili è stata sino ad ora condotta dalle ASL di provenienza che detengono tutte le informazioni necessarie;
- è necessario assicurare la continuità della gestione degli immobili sotto il profilo fisico e giuridico onde garantire la sicurezza e la tutela degli stessi ma anche l'incameramento delle rendite e dei frutti dagli stessi prodotti;
- il comma 2 dell'art. 3 della legge n. 410/2001 (direttamente applicabile alla fattispecie per via del combinato disposto dei commi 5 e 6 dell'art. 84 della legge n.289/2002) prevede che fino alla rivendita dei beni immobili trasferiti ai sensi del comma 1 i gestori degli stessi sono responsabili a tutti gli effetti ed a proprie spese per gli interventi necessari di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per l'adeguamento dei beni alla normativa vigente;
- in attuazione della norma testè riportata nonché del comma 1, art. 3, lett d.) della medesima legge (anch'esso direttamente applicabile alla fattispecie) che prevede che si determini la gestione dei beni trasferiti e contratti accessori, da regolarsi in via convenzionale con criteri di remuneratività, il Ministero dell'Economia e delle Finanze con decreto 30 novembre 2001 prevede, per la cartolarizzazione dei beni dello Stato, di affidare la gestione degli stessi, con rilascio di apposita procura generale, agli enti cedenti regolando i rapporti con convenzione di gestione temporanea e che le linee guida di detta convenzione possono essere considerate condivisibili per regolare i rapporti fra Regione ed AA.SS.LL. cedenti;

RITENUTO pertanto opportuno, che nelle more del trasferimento dei beni sino al soggetto finanziatore/gestore finale che sarà individuato dalla Società veicolo con procedura di evidenza pubblica, la gestione degli stessi continui ad essere assicurata dalle ASL di provenienza alle medesime condizioni previste dal Ministero e trasfuse, meglio dettagliate, nel testo di convenzione

allegato alla presente delibera unitamente alla quale si approva e che sostanzialmente prevedono che: le ASL assicurino ogni aspetto della gestione dei beni incluse la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'adeguamento a norma degli stessi nonché la gestione dei contratti e dei contenziosi in essere ottenendo come commissione l'incasso degli interi canoni ed altri "frutti civili" derivanti dalla gestione dei beni al netto dell'IVA nonché, in caso di vendita degli stessi con versamento nel conto intestato alla società veicolo, l'incameramento del 3,5% del prezzo di vendita incassato al netto dell'IVA ed inclusivo di ogni onere o spesa.

EVIDENZIATO che l'importo previsto a favore del notaio Domenico Amoruso, incaricato del rogito degli atti tutti di trasferimento relativi alla operazione in oggetto e la cui copertura finanziaria risulta già assicurata con delibera di g.r. 2427/2009, deve intendersi comprensivo degli oneri connessi al successivo trasferimento degli immobili dalla Regione Puglia alla Società veicolo nonché della stipula della procura generale di gestione da rilasciarsi alle rispettive ASL.

Copertura finanziaria di cui alla L.R. n.28/2001 e successive modificazioni e integrazioni. Il presente provvedimento non comporta ulteriori impegni di spesa, in quanto la spesa eventualmente derivante dallo stesso è coperta dall'impegno di € 200.000,00 assunto sul capitolo 3940/2009 con Atto del Dirigente del Servizio Controllo di gestione n.8 del 23 dicembre 2009

L'assessore relatore, sulla base delle risultanze istruttorie come innanzi illustrate, propone alla Giunta l'adozione del conseguente atto finale attinente alla competenza della Giunta regionale ai sensi dell'art.4, comma 4, della L.R. n. 7/97.

## LA GIUNTA REGIONALE

UDITA la relazione e la conseguente proposta dell'Assessore alla Sanità Tommaso Fiore;

VISTE la sottoscrizione posta in calce al presente provvedimento dal Direttore dell'Area Politiche per la promozione della salute, delle persone e delle pari opportunità;

A voti unanimi e palesi espressi nei modi di legge

## DELIBERA

- di considerare quanto in premessa come parte integrante del presente dispositivo;

- di disporre che in attuazione delle norme di legge richiamate in parte motiva e della D.G.R. 2427/2009 i beni trasferiti alla Regione con atto notarile 1 febbraio 2011 repertorio n.5590, raccolta n. 4008 a rogito del notaio Domenico Amoruso vengano immediatamente trasferiti alla Società veicolo denominata "Puglia Valore Immobiliare, Società di cartolarizzazione - s.r.l." con la previsione del prezzo di vendita pari ad € 60.000.000 come iscritto in bilancio o di quella maggiore o minore cifra risultante al termine dell'intera operazione ma con pagamento differito all'effettivo introito.

- Che successivamente al trasferimento, la medesima Società veicolo attivi la procedura di evidenza pubblica per selezionare un progetto di finanziamento che consenta la più rapida ed efficace operazione di dismissione degli immobili cartolarizzandi e consenta il reperimento, nel tempo, della cifra di € 60.000.000 già iscritta in bilancio o di quella maggiore o minore cifra risultante al termine dell'intera operazione.

- Di affidare alle ASL di rispettiva provenienza la gestione temporanea dei beni trasferiti alla Regione Puglia in attuazione della deliberazione di Giunta Regionale n. 2427 del 15.12.2009 con rilascio alle stesse di procura generale e sottoscrizione di convenzione regolante i rapporti alle seguenti condizioni meglio dettagliate nel testo di convenzione allegato alla presente per farne parte integrante e comunque così riassunte:

1. la gestione deve intendersi temporanea, e più precisamente fino al definitivo trasferimento del patrimonio immobiliare al gestore individuato dalla società "veicolo" già indicata nelle premesse, e comunque non oltre il 31.12.2011, fatta salva la possibilità di prorogare ulteriormente, con apposito provvedimento della Giunta Regionale, la gestione di che trattasi fino alla individuazione di cui sopra;
2. le ASL assicureranno ogni aspetto della gestione dei beni incluse la manutenzione ordinaria e straordinaria, l'adeguamento a norma degli stessi nonché la gestione dei contratti e dei contenziosi in essere ottenendo come commissione l'incasso degli interi canoni ed altri "frutti civili" derivanti dalla gestione dei beni al netto dell'IVA nonché, in caso di vendita degli stessi con versamento del prezzo nel conto intestato alla società veicolo, l'incameramento del 3,5% del prezzo di vendita incassato al netto dell'IVA ed inclusivo di ogni onere o spesa.
3. rimane salva la facoltà per la Regione Puglia di impartire istruzioni e direttive alle ASL interessate al fine di uniformare ed omogeneizzare le procedure di gestione del patrimonio immobiliare;
4. di dare mandato al Direttore dell'Area Politiche per la promozione della salute, delle persone e delle pari opportunità per la sottoscrizione della procura generale nonché degli atti di convenzione di cui sopra oltre che per il monitoraggio ed il coordinamento delle successive fasi dell'operazione di cartolarizzazione;
5. di approvare lo schema di convenzione di gestione allegato;
6. di dare atto che con successivo provvedimento verrà disposto il piano di riparto dei proventi derivanti dall'operazione.
7. di dare atto che l'importo previsto a favore del notaio Domenico Amoruso, incaricato del rogito degli atti tutti di trasferimento relativi alla operazione in oggetto e la cui copertura finanziaria risulta già assicurata con delibera di g.r. 2427/2009, deve intendersi comprensivo degli oneri connessi al successivo trasferimento degli immobili dalla Regione Puglia alla Società veicolo nonché della stipula della procura generale di gestione da rilasciarsi alle rispettive ASL.

- di pubblicare il presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia.

Il Segretario della Giunta Il Presidente della Giunta  
Dott.Romano Donno Dott.Nichi Vendola