

Il “FONDO Housing Sociale Italia Centrale” e Palazzo Sgariglia di Ascoli Piceno

Nel 2011 ad iniziativa di Fondazione Tercas e Fondazione CARISAP è stato istituito il **Fondo Housing Sociale (HS) Italia Centrale**, della durata di anni 27.

La **gestione del Fondo HS Italia Centrale** è stata affidata ad una SGR del **Gruppo Banca Finnat** della famiglia Nattino, denominata **Investire Immobiliare sgr**.

Il **Regolamento del Fondo HS Italia Centrale** prevede **tre diverse “classi” di sottoscrittori**:

A B e C. Soltanto la classe **“B”** è privilegiata nell’incasso dei proventi e ha il rendimento garantito **al 3% oltre al tasso di inflazione, quindi il 6% circa ad oggi**.

E’ previsto espressamente che le classi di sottoscrittori non garantite e non privilegiate potrebbero **non recuperare il valore del conferimento, quando verrà liquidato il Fondo**.

Quindi, soltanto l’investimento del sottoscrittore di classe **“B”** i è tutelato nel recupero del capitale ed anche del 6% di rendimento.

ALCUNI DEI PARTECIPANTI AL FONDO HS ITALIA CENTRALE

1) Fondo FIA, gestito da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR

Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR (d’ora in poi **CDPI sgr**), è sorta nel 2009 con la finalità di sostenere ed avviare fondi immobiliari in ambito locale che incrementino l’offerta abitativa secondo il modello dell’*housing sociale*.

CDPI SGR è posseduta da *Cassa Depositi e Prestiti SPA* al 70% e da ACRI e ABI per una quota del 15 % ciascuna.

Nel 2010 **CDPI sgr** ha promosso ed istituito il **Fondo Investimenti per l’Abitare (FIA)**, gestito da essa CDPI sgr.

Attualmente risulta che il **Fondo FIA di CDPI sgr ha sottoscritto quote del Fondo HS Italia Centrale** con versamenti in denaro pari ad € 14,4 milioni.

Il Fondo FIA di CDPI sgr ha assunto la classe “B”, l’unica il cui rendimento è privilegiato, cioè liquidato prima dei sottoscrittori delle diverse classi e garantito al 3% oltre al tasso di inflazione, quindi il 6% circa ad oggi.

Nel corso del 2011 nella carica di **Presidente del Collegio Sindacale di CDPI sgr** è stato nominato il dott. Vincenzo Marini Marini, che ricopre da anni il ruolo di Presidente della Fondazione CARISAP.

2) FONDAZIONE CARISAP

Anche la **Fondazione CARISAP** è tra i soggetti promotori e sottoscrittori del *Fondo HS Italia Centrale*: Fondazione CARISAP risulta aver conferito nel *Fondo HS Italia Centrale* **beni immobili per € 6.500.000** e aver effettuato conferimenti in denaro per **€ 5.500.000**.

E’ sottoscrittore di **classe “A”**, il cui rendimento non è né garantito né privilegiato.

3) COMUNE DI ASCOLI PICENO

Il **Comune di Ascoli Piceno** ha deliberato (Consiglio 06 giugno 2012 e Giunta 31 luglio 2012 n. 139) di conferire al *Fondo HS Italia Centrale* il Palazzo Sgariglia situato ad Ascoli Piceno in Corso Mazzini n. 81, frutto di **lascito della famiglia Sgariglia con destinazione assistenziale e sociale**.

Il Palazzo (superficie lorda 5600 mq; senza chiostrì, terrazze, androni e scale mq 4500) è stato stimato € 3.200.000 (circa € 600/mq).

L'apporto di un bene immobile è una possibile **modalità di sottoscrizione delle quote del fondo**, diversa dal conferimento di denaro.

Il Comune di Ascoli Piceno, con l'apporto di Palazzo Sgariglia ha sottoscritto quote del *Fondo HS Italia Centrale* del valore di € 3.200.000, pari a 64 quote del Fondo.

Al Comune di Ascoli Piceno è stata assegnata la **classe di sottoscrittori "C"**, anch'essa né privilegiata né garantita nel rendimento dell'investimento.

Le condizioni economico finanziarie del progetto su Palazzo Sgariglia

Investire Immobiliare SGR del Gruppo Banca Finnat, quale gestore del *Fondo HS Italia Centrale*, ha formulato la proposta di nuova destinazione di Palazzo Sgariglia, accettata dal Comune di Ascoli, che prevede la realizzazione di:

- 24 alloggi "sociali" di circa 90 mq ciascuno, saranno concessi in locazione per dodici anni al canone mensile circa 520 €.

Poi saranno venduti sul libero mercato al prezzo di € 2.400 / mq.

- 6 alloggi destinati da subito al libero mercato, che saranno venduti al prezzo di € 2.800/mq;

- al piano terra: ristorante e spazi ad uso commerciale.

Il diritto di prima offerta per il Comune di Ascoli Piceno:

Al termine dei dodici anni e prima di vendere a terzi, il gestore del Fondo HS Italia Centrale dovrà offrire in vendita al Comune di Ascoli Piceno le unità immobiliari di Palazzo Sgariglia, ad un prezzo così calcolato:

il valore di stima al quale il Palazzo è stato conferito (€ 3.200.000) +

i costi dell'operazione di ristrutturazione, preventivati dal gestore del Fondo HS Italia Centrale in circa € 1.500,00/mq, (quindi circa € 7 milioni) +

costo inflazione.

Il Comune potrà riacquistare anche solo singole unità, attenendosi comunque a tale base di calcolo.

LE COMMISSIONI di Investire Immobiliare SGR del Gruppo Banca Finnat

Il Regolamento del *Fondo HS Italia Centrale* stabilisce il compenso per il gestore del Fondo, **Investire Immobiliare SGR del Gruppo Banca Finnat:**

-una commissione per ogni anno di esercizio (pari allo 0,50 delle attività) di circa € 200.000,00 all'anno;

-una commissione dell'1,50 % sui costi complessivi per le ristrutturazioni.

Tali commissioni riguardano l'intero Fondo HS Italia Centrale, che comprende anche conferimenti ed investimenti a Teramo.

Gli Ordini Professionali coinvolti

Dopo le approvazioni delle deliberazioni comunali in Consiglio ed in Giunta, il gestore del Fondo HS Italia Centrale, Investire Immobiliare SGR del Gruppo Banca Finnat ha preso contatti con gli Ordini Professionali sia degli Ingegneri che degli Architetti di Ascoli Piceno, chiedendo collaborazione per avviare una selezione di candidati per una asserita “gara di appalto” che il Fondo HS Italia Centrale avrebbe promosso.

Ottenuta la collaborazione attiva da parte di tali Ordini Professionali, essi inviavano a i tutti i professionisti iscritti un “bando” con la dichiarata finalità di “*selezionare in modo competitivo i candidati alla progettazione e direzione dei lavori del consolidamento, restauro e recupero del Palazzo Sgariglia*”. Tra i requisiti veniva posto che almeno uno dei componenti del gruppo di lavoro fosse residente nella Provincia di Ascoli Piceno.

Per l’inoltro delle candidature venivano assegnati brevi termini perentori.

Gli Ordini Professionali di Ascoli Piceno sostenevano e divulgavano tale bando e numerosi professionisti facevano pervenire le candidature.

Ai candidati veniva avanzata la ulteriore richiesta di presentare un *concept* del progetto, assegnando il termine perentorio di giorni 8 (otto) per la consegna.

Numerosi professionisti che hanno partecipato alla selezione, evidenziano che il coinvolgimento richiesto agli Ordini Professionali locali sia da ritenersi anomalo per il tipo di procedura; dichiarano che gli Ordini Professionali non sarebbero nemmeno stati informati in merito a quale sia il gruppo di professionisti vincitore del “bando”.

L’**imparzialità** che deve connotare l’operato della società di gestione del Fondo (Investire Immobiliare SGR del Gruppo Banca Finnat) è determinante affinché l’operazione mantenga la destinazione sociale e deve essere garantita con la più ampia trasparenza.

Si sollevano i seguenti **quesiti**:

1) risponde al vero che la parziale destinazione ad *housing sociale* di Palazzo Sgariglia di Ascoli Piceno avrà la durata di soli **dodici anni**;

2) tenuto conto delle quotazioni del mercato immobiliare di Ascoli Piceno, il **canone mensile** di locazione di almeno **€ 516,00 per ogni unità abitativa della dimensione di circa 90,00 mq** e il prezzo di vendita dopo il dodicesimo anno di **€ 2.400,00 al mq** possono ritenersi adeguati alla destinazione di *housing sociale per soggetti svantaggiati che non riescono ad accedere al libero mercato*;

3) è compatibile tale destinazione con la finalità di assistenza ai poveri stabilita nel lascito della famiglia Sgariglia del quale faceva parte il Palazzo di pregio sito in corso Mazzini n. 81;

4) l'apporto di Palazzo Sgariglia nel *Fondo HS Italia Centrale* e la contestuale sottoscrizione delle quote del Fondo da parte del Sindaco del Comune di Ascoli Piceno, in qualità di legale rappresentante dell'Ente, dichiaratosi "investitore qualificato", potrebbe comportare per il Comune di Ascoli Piceno un depauperamento del patrimonio per la rischiosità dell'investimento, considerata **la classe di sottoscrittore (C) assegnata al Comune, non garantita né privilegiata nel rendimento dell'investimento e nemmeno nella liquidazione della quota versata**;

5) sussiste incompatibilità ovvero conflitto di interessi per il fatto che **il Presidente della Fondazione CARISAP dott. Vincenzo Marini Marini nel 2011 è stato eletto Presidente del Collegio Sindacale di CDPI sgr**, considerato che Fondazione CARISAP partecipa al Fondo HS Italia Centrale in una classe di sottoscrittori (A) né privilegiata né garantita e considerato che CDPI sgr, tramite il fondo FIA, è sottoscrittore di classe (B) il cui rendimento è garantito a circa il 6% e la cui liquidazione è prioritaria e privilegiata rispetto alle altre classi di sottoscrittori; e dunque CDPI sgr e Fondazione CARISAP possono definirsi portatori di interessi divergenti in merito alla redditività dell'operazione immobiliare relativa a Palazzo Sgariglia di Ascoli Piceno;

6) può ritenersi che gli Ordini Professionali degli Ingegneri e degli Architetti di Ascoli Piceno siano stati legittimamente coinvolti ed esposti pubblicamente a svolgere un ruolo attivo nella procedura di selezione dei progettisti della ristrutturazione;

7) l'imparzialità nell'assegnazione degli incarichi progettuali, dell'appalto delle opere e dell'occupazione degli alloggi sociali dovrebbe essere soggetta a requisiti di trasparenza nei confronti della comunità di riferimento, in favore della quale l'operazione di edilizia sociale relativa a Palazzo Sgariglia di Ascoli Piceno è prevista; con quali motivazioni e con quali criteri è stata effettuata la selezione dei professionisti quali architetti ed ingegneri che hanno presentato le candidature al soggetto gestore del Fondo HS Italia Centrale, Investire Immobiliare sgr del Gruppo Banca FINNAT.

AUTORITA' CHE SAREBBERO COMPETENTI SUI QUESITI

- MINISTERO DELL'ECONOMIA, vigilanza sulla Fondazione Carisap
- BANCA D'ITALIA, su rischio e stabilità patrimoniale del *Fondo HS Italia Centrale*
- CONSOB, su trasparenza e correttezza del *Fondo HS Italia Centrale*
- CORTE DEI CONTI, per l'operato del Comune di Ascoli Piceno

Le Fondazioni di Origine Bancaria sono soggetti nei quali convive la natura giuridica privata con gli scopi di utilità sociale e la loro funzione è orientata ad attività di interesse generale, *“esse rappresentano l'espressione della sussidiarietà orizzontale delineata dall'art. 118, comma 4 della Costituzione: libere, indipendenti da condizionamenti esterni, svolgono la loro attività nell'esclusivo interesse generale della comunità di riferimento”*.

“ ... Le Fondazioni rispondono di una responsabilità sociale che si misura con la fiducia che suscita la trasparenza, l'imparzialità e l'efficacia della loro azione, rendendo conto pubblicamente delle attività svolte”.

(Cesare Mirabelli, Pres. Emerito Corte Costituzionale)

SI PROSPETTAVA UNA IPOTESI ALTERNATIVA ?

Considerato l'esborso di € 5.500.000 effettuato da Fondazione CARISAP quale versamento in denaro nel *Fondo HS Italia Centrale*, era ipotizzabile una destinazione diversa di tale somma e cioè un investimento diretto della Fondazione CARISAP su Palazzo Sgariglia, d'intesa con il Comune di Ascoli Piceno.

I benefici sarebbero stati:

- 1) permanenza della proprietà del Palazzo Sgariglia al Comune, che invece non sarà verosimilmente possibile recuperare;
- 2) effettiva destinazione sociale permanente degli alloggi;
- 3) risparmio sul rendimento garantito a **CDP Investimenti sgr**, pari a circa il 6%;
- 4) risparmio sulle commissioni del gestore del Fondo HS Italia Centrale, Investire Immobiliare sgr società del gruppo Banca Finnat;
- 5) rispetto della destinazione assistenziale e sociale del Palazzo prevista nel lascito Sgariglia.