

Valorizzazione del patrimonio immobiliare di RT spa - All. Verbale Cda 01/10/18

Premessa.

L'efficienza e la redditività del patrimonio immobiliare può costituire una importante fonte di finanziamento delle attività istituzionali devolute alla competenza di RT Spa.

Occorre effettuare la valorizzazione del patrimonio immobiliare passando attraverso la razionalizzazione dell'utilizzo degli spazi, la più efficiente gestione degli immobili ed infine l'individuazione delle più opportune destinazioni funzionali.

Si trasformano potenzialità in attualità con molteplici interventi, al fine di concretamente realizzare il piano programmatico di valorizzazione degli immobili posseduti.

Il procedimento è da svilupparsi sulla base della normativa esistente che fissa i termini e le condizioni entro i quali i Comuni soci – che sono l'imprenditore di RT spa - devono svolgere le proprie attività afferenti la gestione e valorizzazione del patrimonio, allo scopo di ridurre l'esposizione debitoria della loro Società verso il sistema.

1 - Ricognizione del patrimonio immobiliare: catalogazione catastale.

○ **Imperia via Nazionale n. 365,**

Fabbricati:

- Comune di Imperia, sez. BSA, fgl 1, part. 200, sub 2, zona cens. 2, cat. E/1 rendita catastale 26.855,76 (uffici direzione piano primo, uffici piano ammezzato, officina piano terra porzione sud-est, magazzino, spogliatoi e carrozzeria piano seminterrato, cabina elettrica confinante con la S.S. 28);
- Comune di Imperia, sez. BSA, fgl 1, part. 200, sub 3, zona cens. 2, cat. B/5, cons. 2.560 mc, rendita catastale 1.322,13 (parte restante del piano primo censito come scuole e laboratori scientifici e attualmente in locazione Istituto Pastore, uffici piano ammezzato, officina piano terra porzione nord-ovest);
- Comune di Imperia, sez. BSA, fgl 1, part. 200, sub 4, zona cens. 2, cat. A/4, cons. 4,5 vani, rendita catastale 153,39 (ex appartamento custode attualmente uso uffici RT piano primo)

Terreni (area pertinenziale esterna, adibita a passaggio e parcheggio bus):

- Comune di Imperia, sez. BSA, fgl 1, part. 200, 4.982 mq;
- Comune di Imperia, sez. BSA, fgl 1, part. 610, 6.557 mq;
- Comune di Imperia, sez. BSA, fgl 1, part. 619, 73 mq.

Fabbricati che insistono sull'area esterna:

- Comune di Imperia, sez. BSA, fgl 1, part. 610, zona cens. 2, cat. D/7, rendita catastale 13.614,00 (fabbricati di uso industriale situati nell'area esterna);
- Comune di Imperia, sez. BSA, fgl 1, part. 619, sub 1 e 2, cat. C/2, classe 3, cons. 37 mq, sup. cat. 41 mq, rendita catastale 93,63 (idem c.s.).

○ **Via Nizza**

- Comune di Imperia, sezione PM, fgl. 5, part. 454, Sub 2, Zona censuaria 1, cat. D/8 rendita 621 € e fgl. 5, part 455, Sub 1, categoria e classamento in corso di definizione (da Distributore carburante). Si tratta di area attualmente adibita a parcheggio su cui insiste un edificio con prospiciente pensilina, entrambi un tempo utilizzati come stazione di rifornimento carburanti, con annesso ufficio e impianto lavaggio auto. La superficie coperta dei locali è di circa 73 mq. La superficie

complessiva del lotto risulta essere di mq 793 (Mapp 454 mq 438,00 e Mapp 455 mq 355,00).

- **Piazza Roma (retro Palazzo Uffici della Provincia)**
 - Comune di Imperia, sez. PM, fgl. 6, part. 348, sub 9, 10, 11 e 12, zc 1, cat. C/6, consistenza 12 mq ciascuno, e sez. PM, fgl. 6, part. 306, sub 9 graffato a part. 348 sub 13, zc 1, cat. C/6, e sez. PM, fgl. 6, part. 306, sub 8 graffato a part. 348 sub 14, zc 1, cat. C/6, tutti di consistenza 12 mq - Si tratta di n° 6 posti auto scoperti, attualmente in uso alla Provincia.
- **Ventimiglia Via C. Gallardi (ora c.so Francia n. 15)**
 - In sez. urbana al f° 64, mapp. 30 sub.1 di Cat. C/6 per 1.400 mq e rendita catastale di € 3.542,90 e mapp. 36 in catasto terreni, canneto di cl. 2 per mq. 50, RD € 0,35 e RA € 0,13 (usato come deposito all'aperto). Al piano meno elevato rispetto a quello stradale, accessibile attraverso due rampe utilizzabili in entrata-uscita trovano ubicazione un locale di 957 mq adibito a deposito ed officina, un locale che ospita il depuratore e locali di disimpegno per persone e mezzi di mq. 240. Catastalmente, lievemente sopraelevato rispetto al piano officina, attualmente utilizzato come sala autisti e servizi igienici, c'è un'unità immobiliare censita come sub. 2, cat. A/3, cl. 1, 3 vani, rendita 209,17 €. Gli uffici situati al piano strada con accesso da corso Francia (3 gradini sopra il piano strada) sono censiti come sub. 4, cat. A/3, cl. 2, 4 vani, rendita 330,53 €. Nello stesso stabile, stesso accesso da Corso Francia come gli uffici e ad una quota sfalsata di 3 scalini ciascuno, si trovano altri 3 alloggi di tipo ultrapopolare, al momento sfitti, censiti ai sub. 3, 5 e 6, rispettivamente di 5, 6 e 5 vani, tutti di classe 2 cat. A/3, rendite 413,17 €, 495,80 € e 413,17 €.
- **Vallecrosia Via Col. Aproso s.n.c.**, cabina elettrica di alimentazione filovia:
 - Comune di Vallecrosia, fgl. 4, part. 376, cat. D/7, rendita catastale € 6.215,00 (comprende la cabina di alimentazione filovia - fabbricato di due piani di mq 126 - e il piazzale antistante, di mq 1.733). Il piazzale è attualmente adibito a ricovero autobus servizio urbano di Bordighera e servizio trasporto scolastico sempre di Bordighera.
- **Bordighera loc. Arziglia str. Cava n. 9**, cabina elettrica di alimentazione filovia:
 - Comune di Bordighera, sez. BOR, fgl. 3, part. 381, cat. D/7, (Rendita catastale € 227,03) comprende la cabina di alimentazione filovia - fabbricato di mq 36 - e cortile circostante, di mq 49
- **Arma di Taggia via Beodo**, cabina elettrica di alimentazione filovia:
 - Prefabbricato adibito esclusivamente a cabina di alimentazione linea filoviaria, costruito su terreno demaniale. Si tratta di mq 364 di terreno demaniale costituente parte del mappale n. 1093 del fgl. 31 del Comune di Taggia, su cui è stato eretto un prefabbricato di mq 104 ad uso cabina elettrica filoviaria. La concessione demaniale è la n. rep. 21970 del 27/01/2004.

- **Sanremo, in piazza Colombo n. 1** fabbricato e piazzale Autostazione:
 - Il fabbricato e l'area sono stati dati in concessione dal Comune di Sanremo alla Riviera Trasporti in virtù di atto sottoscritto il 10.01.1990, con decorrenza 1.12.1989 e durata di anni 35 (scadenza 30.11.2024). Attualmente RT ha in uso gli uffici situati al piano ammezzato con accesso dalla scala di levante, i locali al piano terra (tra cui il bar, attualmente dato in locazione da RT a privati), i servizi igienici pubblici e altri locali di sgombero nell'interrato, la rimessa coperta ad uso sosta autobus TPL e il piazzale esterno (ad uso sosta e partenze autobus e filobus TPL); gli altri locali al piano piazza Colombo sono tornati al Comune che li ha dati in locazione ad esercizi commerciali. Nell'interrato è presente un magazzino ancora in uso da parte del Comune.
 - **In Corso F. Cavallotti n° 334** (allo stato n. 362) – La palazzina di corso Cavallotti (i cui ultimi due piani appartengono ad altro proprietario) è censita al catasto urbano nel modo che segue: primo piano con ingresso da corso Cavallotti n. 362, adibito ad uffici e attualmente libero, di superficie circa 235 mq è censito alla Sez. Urb. SR al fgl. 46 Part. 753 sub 1, Rendita € 6.724,27; il piano situato a livello strada di corso Cavallotti, anch'esso adibito ad uso uffici e affittato alla sezione di Sanremo dell'Archivio di Stato, è censito al sub 2 (Rendita € 6.404,07) cat. A/10 e ha anch'esso superficie di circa 235 mq; il piano terra sub. 3 (Rendita € 42.580,00) di cat. D/7 è utilizzato come autofficina con annessi magazzino e altri locali ad uso officina, non suscettibile di diversa destinazione senza radicali trasformazioni; lo stesso mappale comprende il piano ammezzato (sottostrada) con locali ad uso spogliatoi e servizi igienici per gli operai ed altri locali ad uso uffici. Il piazzale antistante l'officina è censito al fgl. 46, part. 751 ed è occupato dal locale lavaggio, dal distributore, da altri locali ricavati sotto la strada di accesso al deposito (via Stel) e sotto la rampa di uscita lato levante (cabina di alimentazione della filovia e del deposito).
 - **In Corso Matuzia n. 111** cabina elettrica di alimentazione filovia: Locale non di proprietà, in locazione da Coop (supermercato soprastante e confinante).
 - **In Corso Mazzini n. 65 (La Brezza)** anello filoviario di manovra, capolinea di levante della linea filoviaria urbana di Sanremo, e fabbricato di un piano fuori terra, già locale pertinenziale dell'annessa stazione di rifornimento carburante, ora affittato ad uso uffici alla ditta Sma Costruzioni – Sezione urbana SR – F° 46 mapp. 1523, cat. E/3, rendita 2.443,87 e F° 46, mapp. 1586 – Orto irr fi di cl. 2 e mq 20 con RD € 5,10 e RA di € 1,56.
 - **In zona Villa Helios** anello filoviario di manovra, capolinea di ponente della linea filoviaria urbana di Sanremo – F° 38 allibrato al mapp. 751, incolto prod. Di mq 340, RD € 0,05 ed RA € 0,02.
 - **In zona Valle Armea** proprietà superficiaria, in porzione della quale (fgl 27 del Comune di Sanremo, mappale 210) è in corso di realizzazione la stazione di rifornimento idrogeno per autobus a fuel cell.
- **Pieve di Teco, in Via Nazionale n° 7**, in piano terreno Deposito e Officina:
 - Sez. Urb. PDT al F° 16, mapp. 92 di cat. C/6 di 314 mq e Rendita € 778,40. Fabbricato di fine 1800 già utilizzato come deposito di caserma e dal 1975 adibito a deposito e officina per automezzi. Accesso dalla via Nazionale. In un piccolo corpo di fabbrica sono stati ricavati un ufficio con servizi e un deposito.

2 - Informazioni finanziarie

Riviera Trasporti nell'ultimo triennio ha conseguito l'equilibrio del conto economico e buoni risultati della gestione caratteristica con un calo significativo del forte indebitamento pregresso costituito principalmente da :

1. Debiti a lungo termine :
 - a. Mutuo ventennale ipotecario da 12.000.000 € nominali – tasso variabile al 2,55 %; debito residuo al 30/06/2017 pari a 10.940.457
 - b. Mutuo ventennale ipotecario da 6.000.000 € nominali – tasso variabile al 2,25 %; debito residuo al 30/06/2017 pari a 5.007.496,02
 - c. Mutuo decennale) da 1.000.000 € nominali – tasso variabile al 4,60%; debito residuo al 30/06/2017 pari a 618.455,82 €

2. Debiti a breve
 - a. verso fornitori : 4.500.000 €
 - b. verso imprese collegate : 2.748.702 €
 - c. ferie non godute : 649.336 €
 - d. fondo TFR dipendenti : 4.989.644,45

I risultati operativi per quanto positivi non generano flussi di cassa sufficienti a ridurre ulteriormente l'indebitamento soprattutto quello a breve termine anche perché l'indebitamento a lungo termine genera flussi finanziari negativi per circa 1.195.000 €/anno .

La riduzione dell'indebitamento finanziario a lungo termine in maniera significativa consentirebbe di liberare liquidità per ridurre anche quello a breve termine mediante l'attuazione di piani di rientro sostenibili con i principali creditori (Europam, RTL , Iveco).

La strada individuata per conseguire tale obiettivo , fondamentale per la società , è quella della valorizzazione delle proprietà immobiliari più significative (capaci di generare flussi di cassa importanti) e la dismissione di quelle non strategiche.

In base a questa ipotesi le proprietà sono state così classificate :

1. Immobili da mantenere e razionalizzare :
 - a. Sede di Imperia , Via nazionale 365 con le sue aree pertinenziali
 - b. Area di Valle Armea in diritto superficario
 - c. Cabina di trasformazione e terreno di Vallecrosia
2. Immobili da valorizzare :
 - a. Ventimiglia Corso Francia 15
 - b. Sanremo Corso Cavallotti
3. Da dismettere e/o mettere a reddito :
 - a. Sanremo - La brezza
 - b. Imperia – Via Nizza
 - c. Pieve di Teco deposito
 - d. Imperia parcheggi piazza Roma

3 - Razionalizzazione degli spazi e gestione degli immobili

Le locazioni passive di RT spa riguardano esclusivamente gli spazi di Oneglia destinati all'uso di parcheggio denominato "Fossa dei Leoni" (proprietà Casa di riposo Agnesi) e gli spazi destinati al personale viaggiante ai giardini Toscanini (proprietà Imperia Servizi)

La spesa complessiva per locazioni passive è di € 104.830 €/anno.

Per un ottimale uso degli immobili occorre affrontare in modo unitario la logistica strumentale attraverso la liberazione degli immobili non più strategici sottoutilizzati: art 2 c.222 l. 191/09, la redistribuzione degli spazi e la ricollocazione del personale

Occorre ripensare la distribuzione territoriale di RT spa, che deve riconfigurare la propria presenza sul territorio senza ricorrere a locazioni passive, in relazione agli immobili disponibili anche da ristrutturare o adeguare, che possiedono caratteristiche intrinseche ed estrinseche tali da poter essere utilizzati per i fini "istituzionali".

Il programma di razionalizzazione operativo-immobiliare passa attraverso:

-l'alienazione del compendio immobiliare di Ventimiglia con conseguente predisposizione a Vallecrosia di un impianto di lavaggio e rifornimento/deposito

- l'alienazione del compendio immobiliare di Corso Cavallotti in Sanremo, con conseguente trasferimento in Valle Armea , al piano terra della struttura del Mercato dei Fiori , della officina e del deposito di Sanremo,

-l'alienazione degli immobili non strumentali denominati "la Brezza" in Sanremo e "ex Agip" di Via Nizza ad Imperia.

Immutate le destinazioni degli altri spazi di proprietà.

4 - Valutazione degli immobili

Gli immobili sono allibrati a bilancio societario a valore (al 31/12/2016):

| | | Fabbricato | | | Terreno |
|-------------|----------------------|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Comune | Cespite | Costo storico | Fondo ammortamento | Valore netto | Valore |
| Imperia | Via Nazionale 365 | 7.173.998,87 | 2.467.567,65 | 4.706.431,22 | 1.004.394,52 |
| | Via Nazionale 365 | 598.000,00 | | | 598.000,00 |
| | Via Nizza | 221.359,22 | | 120.359,22 | 101.000,00 |
| | Piazza Roma | 131.850,34 | | | 131850,34 |
| Ventimiglia | Corso Francia | 3.599.930,52 | 607.925,00 | 2.992.005,52 | 99.635,75 |

| | | | | | |
|---------------|------------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| Vallecrosia | Via C. Aprosio | 281.743,50 | 47.147,20 | 234.596,3 | 8.087,64 |
| Bordighera | Loc. Arziglia | 98.965,48 | 26.417,08 | 72.548,14 | 10.942,11 |
| Taggia (Arma) | Via Beodo | 33.815,09 | 17.175,89 | 16639,20 | 3.943,00 |
| Sanremo | Corso Cavallotti | 7.405.996,99 | 1.602.862,98 | 5.803.134,01 | 423.203,57 |
| | La Brezza | 300.776,18 | 26.750,26 | 274025,92 | 2.407,31 |
| | | | | | |
| Pieve di Teco | SS. n 28 | 317.411,14 | 65.333,57 | 252.077,57 | 12.129,24 |
| | | | | | |
| | | | | | |

5 - Valorizzazione immobiliare

In Comune di **Ventimiglia** la proprietà è ubicata in posizione immediatamente sottostante il promontorio del centro storico, caratterizzata dalla struttura a deposito e officina meccanica con copertura ad unica volta in cemento armato ed accesso mediante due rampe confluenti sulla via pubblica. In prossimità di Corso Francia sono ubicati 5 alloggi (di cui 2 utilizzati come ufficio) con caratteristiche di abitazione civile, risalenti al 1955.

Da un'ampia indagine di mercato e dalle manifestazioni di interesse pervenute in Azienda è acclarato l'interesse del mercato verso la realizzazione di una media struttura di vendita (food o mista food-no food) con uno scarso interesse per l'abitativo.

A variante urbanistica approvata l'immobile verrà posto in vendita mediante procedura ad evidenza pubblica, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, sulla base della migliore offerta pervenuta in Azienda dalle manifestazioni di interesse (al momento 3.000.000 di €)

Il processo di valorizzazione immobiliare sarà perseguito attraverso lo strumento della Legge Regionale n° 49/2009 e s.s.m., articolo 7, mediante l'attivazione dello strumento della Conferenza dei Servizi al fine di ottenere la seguente trasformazione dell'immobile:

Demolizione dell'immobile e successiva ricostruzione con le funzioni:

- attività commerciali : slp mq 1.360;
- autorimessa pertinenziale all'attività commerciale : mq 1.080;
- magazzini e spazi tecnici : 247 mq
- copertura dell'edificio con parcheggi e verde ad uso pubblico : mq 1.138.
- credito cubatura residenziale per circa 1100 mc

In Comune di **Sanremo** :

Le manifestazioni di interesse pervenute in Azienda da operatori qualificati hanno evidenziato un forte interesse per strutture commerciali come MSV o GSV ed il residenziale.

Tenuto conto dell'ubicazione (fronte mare in adiacenza alla pista ciclabile) e del contesto urbanistico in cui è inserita l'area si è ritenuto di sviluppare una proposta meno speculativa puntando su due MSV e un turistico ricettivo di sicuro interesse vista la location.

Rispetto al precedente piano di valorizzazione immobiliare si propone una variante urbanistica al P.R.G. vigente e al P.U.C. adottato, ai sensi dell'articolo 29 della L.R. 37/2011 che consenta la trasformazione dell'attuale deposito in :

- media struttura di vendita commerciale non-alimentare : SLP 3500 mq
- struttura residenziale/turistico-ricettiva/sociosanitaria : 2500 mq di superficie lorda
- parcheggi pubblici e privati secondo gli standard di legge

La variante non interesserà la palazzina esistente in quanto non di proprietà completamente pubblica, ultimi due piani sono di un soggetto privato.

Il processo di valorizzazione immobiliare sarà perseguito attraverso lo strumento della Legge 133 del 6 agosto 2008 e s.s.m. nonché del D.lgs 85/2010 mediante delibera del Consiglio Comunale di approvazione della variante urbanistica e successiva conferma della Regione Liguria.

Conseguentemente l'attuale deposito verrebbe trasferito nella struttura, non utilizzata al momento, del Mercato dei Fiori in Valle Armea. Tale struttura ha una collocazione compatibile con logistica di Riviera Trasporti e consentirebbe, con costi notevolmente bassi, di utilizzare una struttura moderna attualmente inutilizzata.

In alternativa il trasferimento delle attività di Riviera Trasporti potrebbe trovare collocazione nell'area di Via Grossi Bianchi, attualmente, già utilizzata (in parte) per la stazione di rifornimento dei mezzi FCB.

A variante urbanistica approvata l'immobile verrà posto in vendita mediante procedura ad evidenza pubblica, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il piano di valorizzazione, secondo la stima, prevede :

- 1) un valore di base d'asta per il complesso commerciale e residenziale/turistico-ricettivo/socio-sanitario, € 6.425.000
- 2) magazzini per 924 mq esclusi dalla variante urbanistica per un valore stimato di 600.000 €
- 3) un valore stimato per i due piani all'interno della palazzina non interessati dal piano pari a 900.000 €

6 - Strumenti per valorizzazione/messa a reddito/dismissione

• Dismissioni

Le dismissioni delle due aree in questioni consentirebbero di soddisfare diverse esigenze della Società :

- a) Esigenze di cassa per soddisfare i fornitori e ridurre il debito a breve
- b) Ridurre l'importo dei finanziamenti bancari (mutui ventennali) con la restrizione di ipoteca gravante sui due immobili con conseguente riduzione degli oneri finanziari e delle rate dei mutui.
- c) Riduzione delle imposte gravanti sul patrimonio immobiliare.

Nell'ipotesi di realizzare gli importi a base d'asta previsti per i soli immobili di Sanremo e Ventimiglia si otterrebbero introiti per 10.025.000 €. Poiché gli immobili sono gravati da ipoteca a favore di Banca Carige, ipotizzando una restrizione del valore di ipoteca pari a 8.000.000 € si otterrebbero i seguenti benefici:

- a) Riduzione del debito con Carige dagli attuali 15.947.953 € (al 30 giugno 2017) a 7.947.953 € con una riduzione del 50% dell'indebitamento a lungo termine
- b) Riduzione degli oneri finanziari annuali di oltre 520.000 €/anno (interessi+quota capitale)
- c) Maggiore liquidità immediatamente disponibile per 2.025.000 €. Con conseguente riduzione significativa dell'indebitamento a breve termine