

CITTÀ DI TORINO

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

15 settembre 2020

Convocata la Giunta, presieduta dalla Vicesindaca Sonia SCHELLINO, sono presenti gli Assessori:

Antonietta DI MARTINO
Roberto FINARDI
Marco GIUSTA
Antonino IARIA
Maria LAPIETRA

Francesca Paola LEON
Marco PIRONTI
Sergio ROLANDO
Alberto UNIA

Assente, per giustificati motivi, oltre la Sindaca Chiara APPENDINO, l'Assessore Alberto SACCO.

Con l'assistenza del Segretario Generale Mario SPOTO.

OGGETTO: FONDO IMMOBILIARE "CITTA' DI TORINO". FONDO COMUNE DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE SPECULATIVO DI TIPO CHIUSO GESTITO DA «PRELIOS SGR S.P.A.». PRESA D'ATTO MODIFICHE AL REGOLAMENTO E PROROGA DURATA: AUTORIZZAZIONE.

Proposta della Sindaca Appendino.

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 1, con capitale pubblico incedibile, deliberato e sottoscritto di Euro 300.000.000,00. Detta società è una società strumentale cd. "in house" dell'ente stesso.

Ad oggi, FCT è titolare di n. 24 Quote di Classe A del Fondo "Città di Torino - Fondo comune di investimento immobiliare speculativo di tipo chiuso", acquistate a titolo oneroso per il prezzo di Euro 12.331.745,74 dalla Città di Torino in data 27 luglio 2011, in esecuzione della deliberazione del Consiglio Comunale del 18 luglio 2011 (mecc. 2011 03455/131), nonché della deliberazione della Giunta Comunale del 26 luglio 2011 (mecc. 2011 04247/131), mentre il Comune di Torino è rimasto titolare di n. 1 Quota di Classe B del Fondo Immobiliare priva del diritto di voto nell'Assemblea dei Partecipanti.

Il Fondo Immobiliare, costituito in data 21 settembre 2007, è gestito da "Prelios Società di Gestione del Risparmio S.p.A." con sede legale in Milano, viale Piero e Alberto Pirelli n. 27 (codice fiscale e numero iscrizione Registro Imprese di Milano 13465930157), ed è disciplinato da apposito Regolamento approvato dalla Banca d'Italia.

Ad oggi, la composizione dei Partecipanti al Fondo Immobiliare detentori di Quote di Classe A è la seguente:

PARTECIPANTI	n. quote classe A	%
FCT Holding S.p.A.	24	34,8
Prelios Netherlands BV	25	36,2
Equiter S.p.A.	20	29,0
Totale	69	100

L'originario Regolamento del Fondo è stato più volte oggetto di modifiche nel corso degli anni a seguito delle sopravvenute normative in materia di fondi immobiliari riservati, nonché della necessità di prorogare la durata del Fondo stesso, ora fissata – con deliberazione della Giunta Comunale del 4 luglio 2017 (mecc. 2017 02657/131) – al 30 settembre 2021.

In particolare, con deliberazione della Giunta Comunale dell'8 luglio 2014 (mecc. 2014 03103/064), la Città prendeva atto delle modifiche da apportare all'allora vigente Regolamento, proposte dalla Società Prelios SGR e necessarie al fine di consentire alla stessa Prelios anche la rinegoziazione del contratto di finanziamento ottenuto nel 2008 e poi modificato, da ultimo in data 11 novembre 2015. Tale contratto di finanziamento è scaduto il 31 dicembre 2017 e, già prima di tale termine, Prelios SGR S.p.A. aveva avviato le interlocuzioni per la definizione di un accordo modificativo del contratto stesso.

Orbene, in data 30 novembre 2018 il Consiglio di Amministrazione della Società ha avviato, nell'interesse dei partecipanti, l'iter per porre il Fondo in liquidazione anticipata ai

sensi dell'art. C.7.2 del Regolamento di Gestione dello stesso, subordinatamente al parere favorevole del Comitato Consultivo e all'approvazione da parte dell'Assemblea dei Partecipanti della liquidazione anticipata e del relativo piano di liquidazione, intervenuti rispettivamente in data 5 e 7 marzo 2019.

Al riguardo, la Città ha approvato la suddetta proposta della Prelios SGR S.p.A. di liquidazione anticipata del Fondo Immobiliare "Città di Torino", autorizzando la propria partecipazione all'Assemblea dei Partecipanti del Fondo per votare favorevolmente in tal senso, con deliberazione del Consiglio Comunale del 4 febbraio 2019 (mecc. 2019 00213/064).

In data 28 marzo 2019 il Consiglio di Amministrazione della Società, a seguito della deliberazione favorevole assunta dall'Assemblea dei Partecipanti al Fondo e al parere espresso dal Comitato Consultivo ha, quindi, approvato il relativo piano di liquidazione e in data 18 luglio 2019 lo stesso ha deliberato in merito alla sottoscrizione dell'accordo modificativo nei termini e alle condizioni negoziate con le Banche Finanziatrici. Tra le condizioni richieste dalle Banche – stante il processo di liquidazione del Fondo – vi è quella di rimodulare le commissioni di gestione percepite dalla Prelios SGR secondo i seguenti termini:

i. Rinuncia all'applicazione di eventuali commissioni variabili e commissioni variabili finali;

ii. Determinazione della commissione fissa di gestione come segue:

a) Fino al 31 dicembre 2018 secondo l'attuale criterio di calcolo, considerato che i pagamenti della commissione di gestione relativa all'anno 2018 erano stati interrotti al primo semestre;

b) Dal 1° gennaio 2019 nella misura dello 0,45% annuo (0,1125% su base trimestrale) del valore di riferimento del Fondo, con un floor annuo pari a Euro 40.000,00 annui e pagamento posticipato alla liquidazione del Fondo, garantito da una cash reserve da costituirsi in occasione delle dismissioni.

Pertanto, in considerazione della necessità di convocare l'Assemblea dei Partecipanti al Fondo Città di Torino al fine di sottoporre alla delibera della stessa le modifiche al Regolamento volte a recepire la suddetta nuova struttura commissionale, oltre che alcune ulteriori variazioni, con nota del 21 febbraio 2020 la Società Prelios SGR trasmetteva a FCT la relativa documentazione.

Nello specifico tali modifiche, meglio evidenziate nella tavola sinottica allegata al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, attengono a due ordini di motivi:

- una parte di esse risponde, come anticipato, all'esigenza di adempiere ai suddetti impegni assunti nei confronti delle Banche Finanziatrici a seguito della sottoscrizione del nuovo contratto di finanziamento avvenuta il 13 novembre 2019. Sono da ricondurre a tale motivazione le variazioni all'art. B.3.1 (a) "Compenso della Società di Gestione" e, di conseguenza, quelle agli artt. A.7 "Definizioni", C.2 "Sostituzione della SGR";

- un secondo ordine di modifiche è volto invece ad ampliare il perimetro dei soggetti che possono accedere al fondo. Al riguardo, si riporta quanto segue dalla citata nota:

“[...] il regolamento dei FIA riservati deve individuare i soggetti che, ai sensi dell’art. 14 del D.M. 30/2015, possono accedere al Fondo (oltre ai cd. Investitori Professionali). Atteso che la normativa lascia al gestore un margine di discrezionalità nel definire il perimetro dei potenziali partecipanti che, oltre agli Investitori Professionali, potrebbero essere gli investitori non professionali che sottoscrivano o acquistino quote per almeno 500.000,00 Euro, si ritiene che tale modifica (particolarmente rilevante anche alla luce della circostanza che definisce la platea delle potenziali controparti dei quotisti sul mercato secondario delle quote), anche in considerazione della possibile cessione di quote del Fondo da un quotista a un soggetto terzo, debba essere fatta transitare preventivamente in Assemblea dei Partecipanti al Fondo.”

L’esigenza di effettuare tale adeguamento deriva dalla comunicazione pervenuta alla Società Prelios da parte di un Quotista del Fondo di cedere, ai sensi dell’articolo C.4.5 del regolamento di gestione del Fondo, la totalità delle proprie quote a un soggetto terzo, Sphinx Holding S.r.l., soggetto di diritto lussemburghese già Partecipante ad altri Fondi gestiti dalla Società.

Alla luce di quanto sopra, la Società Prelios ha ritenuto pertanto opportuno procedere alla modifica dell’art. A.2 “Destinatari” inserendo, tra i potenziali possessori delle Quote di Classe A, in aggiunta agli investitori professionali di cui all’art. 6 commi 2-quinquies e 2-sexies del TUF, anche la figura degli “altri investitori” (gli “Altri Investitori” e, unitamente agli Investitori Professionali, gli “Investitori”) che si identificano con investitori diversi dagli Investitori Professionali, a condizione che gli stessi sottoscrivano (o acquistino) Quote del Fondo per un importo complessivo non inferiore ad Euro 500.000,00 (tale partecipazione minima non è frazionabile). In subordine, occorre adeguare anche gli artt. C.4 “Partecipazione al fondo” e C.4.5 “Limitazioni al trasferimento delle quote” apportando le modifiche di raccordo che si rendono necessarie nel testo integrale del Regolamento.

Con comunicazione inviata alla Città di Torino in data 1° luglio 2020, la Prelios SGR comunicava la necessità di procedere ad un’ulteriore modifica del Regolamento e precisamente alla modifica dell’art.A.3 “Durata del Fondo e dell’esercizio finanziario”.

Il vigente regolamento di gestione di “Fondo Città di Torino - Fondo di Investimento Alternativo Italiano immobiliare di tipo chiuso riservato” al paragrafo A. 3 comma 1, lett. (c), prevede che “entro 1 (un) anno dalla scadenza della Prima Proroga o delle eventuali Proroghe Successive (come di seguito definite), l’Assemblea dei Partecipanti potrà deliberare, con le medesime maggioranze indicate alla precedente lettera (b), a favore di un’ulteriore proroga del Termine di Durata del Fondo per un periodo di ulteriori 3 (tre) anni, e così, di volta in volta, per ulteriori periodi di proroga ciascuno di durata pari a 3 (tre) anni (la “Proroga Successiva”)”.

Vista la particolare situazione del mercato immobiliare, tenuto anche conto dell’attuale Fase 2 post Covid 19, si prevede che non sia possibile procedere alla liquidazione del portafoglio immobiliare residuo del Fondo entro la data di scadenza del Fondo stesso ovvero entro il 30 settembre 2021 e, pertanto, la società di gestione ritiene di non poter provvedere, entro i termini previsti dal Regolamento di Gestione, ossia entro il 30 settembre 2020, a

richiedere all'Assemblea dei Partecipanti di assumere una delibera in merito alla Proroga Successiva della durata del Fondo.

Al fine tuttavia di poter provvedere all'eventuale completamento del processo di dismissione del portafoglio immobiliare residuo del Fondo e alla conseguente liquidazione in bonis dello stesso nel caso in cui non sia possibile concludere il suddetto processo entro la scadenza della durata del Fondo, la PRELIOS SGR ritiene opportuno, in via cautelare, consentire all'Assemblea dei Partecipanti di deliberare in merito a ciascuna Proroga Successiva con una tempistica di tre mesi (invece dell'attuale previsione di un anno) dalla scadenza di ciascuna proroga. Ciò premesso, la PRELIOS ritiene necessario modificare la tempistica per l'esercizio della facoltà di prorogare la durata del Fondo ai sensi del paragrafo A.3.1(c) del regolamento di gestione del Fondo riducendola, appunto, da un anno a tre mesi prima della scadenza di ciascuna proroga. Con la nota succitata del 1° luglio 2020 si apprende che il Consiglio di Amministrazione della Società, nella seduta del 25 giugno 2020, ha deliberato di approvare la suddetta modifica al regolamento di gestione del Fondo, come dettagliata nella tavola sinottica costituente l'Allegato 2 alla presente deliberazione.

Pertanto, ad oggi, viste le proposte di modifica al vigente Regolamento del Fondo "Città di Torino", trasmesse da Prelios SGR rispettivamente in data 21 febbraio 2020 (meglio rappresentate nell'allegato 1) e in data 1° luglio 2020 (meglio rappresentate nell'allegato 2);

Verificato che le stesse non pregiudicano né gli interessi dei quotisti di serie A, quale è la società FCT Holding S.p.A., né gli interessi della Città di Torino, quotista di serie B, e che anzi, in particolare, le modifiche conseguenti all'operazione di rifinanziamento del Fondo comportano una riduzione delle fee di gestione riconosciute alla Società Prelios, con indubbio vantaggio per tutti i Partecipanti, mentre l'ampliamento del perimetro degli investitori e il conseguente ingresso di un nuovo Partecipante, in sostituzione di un altro, è indice di un rinnovato interesse anche da parte di investitori terzi per la prosecuzione dell'attività di liquidazione del Fondo stesso, a vantaggio di tutti i Quotasti.

Si rende, pertanto, opportuno e necessario autorizzare la Sindaca o suo delegato a prendere atto delle proposte di modifica del Regolamento del Fondo nella sede della convocanda assemblea di FCT Holding S.p.A., nonché si rende opportuno e necessario autorizzare, conseguentemente, FCT Holding S.p.A. ad approvare, successivamente, nella sede della convocanda assemblea dei Partecipanti del Fondo, le proposte di modifica del Regolamento del Fondo, nel tenore dei testi che si allegano al presente provvedimento.

Si allega infine alla presente deliberazione (**all. 3**), il nuovo testo dell'intero Regolamento del Fondo Città di Torino che recepisce le modifiche di cui al predetto allegato 1.

Si dà atto che il presente provvedimento non rientra nella disciplina di cui alla circolare 16298 del 19/12/2012 in materia di valutazione impatto economico (V.I.E.) come risulta dall'allegato al presente provvedimento.

Tutto ciò premesso,

LA GIUNTA COMUNALE

Visto che ai sensi dell'art. 48 del Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, la Giunta compie tutti gli atti rientranti, ai sensi dell'art. 107, commi 1 e 2 del medesimo Testo Unico, nelle funzioni degli organi di governo che non siano riservati dalla Legge al Consiglio Comunale e che non ricadano nelle competenze, previste dalle leggi o dallo Statuto, del Sindaco o degli organi di decentramento;

Dato atto che i pareri di cui all'art. 49 del suddetto Testo Unico sono:
favorevole sulla regolarità tecnica;
viene dato atto che non è richiesto il parere di regolarità contabile, in quanto il provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economica-finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

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

Con voti unanimi, espressi in forma palese,

D E L I B E R A

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

- 1) di prendere atto delle proposte di modifica approvate dalla Società di Gestione Prelios del vigente Regolamento del "Fondo Città di Torino", come risultanti dalla nota inviata alla Società "FCT holding S.p.A." in data 21 febbraio 2020 e in data 1° luglio 2020 e dalle Tavole sinottiche, testi che si allegano al presente provvedimento a formarne parte integrante e sostanziale rispettivamente (**all. 1** e **all. 2**);
- 2) di autorizzare la Sindaca, o suo delegato, a partecipare alla convocanda Assemblea di "FCT Holding S.p.A." per esprimere gli indirizzi in ordine all'argomento "Modifiche al Regolamento Fondo Città di Torino: presa d'atto e proroga della durata" che sarà trattato nella prossima assemblea del Fondo;
- 3) di autorizzare conseguentemente "FCT Holding S.p.A." a partecipare alla convocanda Assemblea dei Partecipanti del "Fondo Città di Torino" per deliberare favorevolmente sugli argomenti afferenti alle proposte di modifica al Regolamento di Gestione del Fondo ed alla proroga della durata;
- 4) di dare atto che le modifiche da apportare al Regolamento del "Fondo Città di Torino" proposte dalla Società Prelios SGR, di cui alla nota inviata a FCT in data 21 febbraio 2020, si rendono necessarie, da un lato, per conformare le previsioni del Regolamento del Fondo agli impegni assunti nei confronti delle Banche Finanziatrici a seguito della sottoscrizione del contratto di finanziamento avvenuta in data 13 novembre 2019 e, dall'altro, per ampliare il perimetro dei soggetti che possono accedere al fondo, ed in particolare di dare atto che tali modificazioni non pregiudicano i quotisti del Fondo

medesimo, ivi compresi la società FCT Holding S.p.A. (titolare delle quote di Classe A) e la Città di Torino (titolare di quote di Classe B), nonché per poter procedere ad eventuale successiva proroga della durata del Fondo;

- 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. 4**);
- 6) di dichiarare, attesa l'urgenza, in conformità del distinto voto palese ed unanime, il presente provvedimento immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

La Sindaca
Chiara Appendino

Il Direttore
Antonino Calvano

Si esprime parere favorevole sulla regolarità tecnica.

Il Dirigente dell'Area
Paolo Camera

Verbale n. 52 firmato in originale:

LA VICESINDACA
Sonia Schellino

IL SEGRETARIO GENERALE
Mario Spoto

ATTESTATO DI PUBBLICAZIONE E DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione:

- 1° ai sensi dell'art. 124, 1° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è pubblicata all'Albo Pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi dal 17 settembre 2020 al 1 ottobre 2020;
- 2° ai sensi dell'art. 134, 3° comma, del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli EE.LL. (Decreto Legislativo 18.8.2000 n. 267) è esecutiva dal 27 settembre 2020.