



# Provincia di LECCE



**ANALISI DELLA FATTIBILITA' RELATIVA ALL'OPERAZIONE DI  
VALORIZZAZIONE E DISMISSIONE DI BENI IMMOBILI DELLA  
PROVINCIA DI LECCE PER IL TRAMITE DI SOCIETA' AD  
INTEGRALE PARTECIPAZIONE PUBBLICA DI CUI AL  
DECRETO LEGGE 351/2001 E SS.**

**L'ORGANO DI REVISIONE**

**GIUSEPPE TANISI  
GIOVANNI FRANCESCO CONTE**

# **FABIO CAMPOBASSO**

## ***Sommario***

1. PREMESSA	Pag. 3
2. LEGITTIMITÀ, ECONOMICITÀ, EFFICIENZA ED EFFICACIA DELL'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE NEL SUO COMPLESSO.....	“ 5
– La dismissione del patrimonio pubblico nella forma della cartolarizzazione .....	“ 5
– Evoluzione normativa .....	“ 5
– La disciplina della dismissione del patrimonio immobiliare degli enti locali.....	“ 8
– Regime fiscale agevolato.....	“ 9
– Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.....	“ 11
– Costituzione delle società veicolo.....	“ 12
– Il patrimonio immobiliare degli enti locali è strumento strategico della gestione finanziaria.....	“ 12
3. MODALITÀ OPERATIVE DELL'ATTIVITÀ DI CARTOLARIZZAZIONE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI EFFETTI ECONOMICO – FINANZIARI DELLA STESSA SUI SOGGETTI COINVOLTI .....	“ 14
– Le modalità operative dell'attività di cartolarizzazione degli immobili provinciali	“ 14
– La società-veicolo Celestini s.r.l.....	“ 19
– Gli effetti economico finanziari sul bilancio della Provincia di Lecce .....	“ 23
– La stima del valore del patrimonio immobiliare ceduto alla società Celestini s.r.l.	“ 24
CONCLUSIONI.....	“ 26

## PREMESSA

In data 4 novembre 2011 il Collegio dei Revisori ha ricevuto lo schema di deliberazione consiliare avente oggetto: “Costituzione società di cartolarizzazione per la valorizzazione, la gestione e la parziale dismissione del patrimonio immobiliare della Provincia di Lecce”, e la seguente documentazione:

- Progetto Preliminare per la valorizzazione, la gestione e la parziale dismissione del patrimonio immobiliare della Provincia di Lecce (Allegato A);
- Statuto di società a responsabilità limitata uni personale (Allegato B);
- Convenzione tra Provincia e società Celestini s.r.l. (Allegato C);
- Tabella dei beni da vendere alla società Celestini s.r.l. (Allegato D);
- Piano delle valorizzazione e alienazioni immobiliari sez. A (Allegato E);
- Relazione di stima ai sensi dell’art. 2465 c.c. dott. R.Lauri.

In conformità al principio espresso dall’art. 239 comma1, lettera a, del D.Lgs 18 agosto 2000 n. 267, e dall’art. 86 del Regolamento di Contabilità della Provincia di Lecce, della collaborazione fra il Collegio dei Revisori e l’organo consiliare, si redige la presente analisi esprimendo una valutazione dell’operazione di cartolarizzazione di parte del patrimonio immobiliare della Provincia di Lecce che verrà sottoposta all’esame ed alla approvazione del Consiglio Provinciale.

La verifica posta in essere dal Collegio concerne la valutazione della legittimità, dell’efficacia, dell’efficienza e della economicità dell’alienazione degli immobili che la Provincia di Lecce ha deciso di concretizzare utilizzando lo strumento della cartolarizzazione.

Ovviamente non si è in alcun modo inteso mettere in discussione le ragioni che hanno indotto l’ente Provincia a decidere discrezionalmente la cessione di parte del proprio patrimonio immobiliare, trattandosi di legittime valutazioni di ordine politico finalizzate, come si espliciterà nel prosieguo, in primis a rinnovare la tradizionale cultura burocratica degli enti locali, mutuando anche nella gestione del patrimonio pubblico una serie di buone prassi tipiche del mondo imprenditoriale ed orientate al mercato ed al consumatore/utente/cittadino ma, anche, a rispettare i limiti imposti dal patto di stabilità, per evitarne le pesanti sanzioni.

La mancata alienazione, come già evidenziato in pareri precedenti da questo Collegio, oltre che determinare un insanabile squilibrio finanziario, comporterebbe l'applicazione delle sanzioni per mancato rispetto del Patto di stabilità tra cui il paventato taglio di trasferimenti erariali pari ad oltre € 3 milioni, come riportato nello schema di delibera consiliare.

In tale contesto è opportuno evidenziare le difficoltà finora affrontate dall'ente Provincia a porre in essere la progettata dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare: per i beni oggetto di alienazione si sono espletate varie aste pubbliche sinora andate deserte. Inoltre, nel corso del 2010 si è cercato di reperire risorse attraverso un'operazione di *sale and leaseback* su alcuni immobili, su cui la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Puglia in data 24/11/2010 non ha concesso l'autorizzazione inviando gli atti al Ministero per la valutazione del rilascio della autorizzazione. A seguito di tali evidenti difficoltà e con l'indifferibile obiettivo del rispetto delle norme e degli equilibri finanziari, l'Amministrazione Provinciale con deliberazioni di Giunta n. 230 del 21/9/2011 e n. 257 del 20/10/2011 ha ritenuto di avviare un approfondimento per individuare l'ipotesi gestionale più idonea alla valorizzazione e alienazione del proprio patrimonio immobiliare.

La scelta dell'utilizzo della cartolarizzazione si pone nell'evoluzione dell'utilizzo degli organismi partecipati da parte dell'ente locale, non più finalizzato alla sola gestione di servizi pubblici locali né a operazione di esternalizzazione di servizi o funzioni, ma volto a creare direttamente o indirettamente utilità a favore dell'ente locale. La costituzione della società per la cartolarizzazione di crediti o di attività patrimoniali di un ente locale, sancita da specifiche leggi, diviene così strumentale alla creazione di immediata liquidità dal patrimonio dell'ente diversamente non conseguibile in tempi brevi.

In questi margini di discrezionalità, si è cercato di verificare la regolarità del processo di dismissione degli immobili, i dati e calcoli relativi ai costi ed ai benefici, la fattibilità tecnica e la sostenibilità finanziaria.

Nella prima parte della presente relazione saranno evidenziate le valutazioni del Collegio in relazione alla legittimità, alla economicità, efficienza ed efficacia dell'operazione di cartolarizzazione nel suo complesso, mentre nella seconda parte si esporranno le modalità operative dell'attività di cartolarizzazione con particolare riferimento agli effetti economico – finanziari della

stessa su tutti i soggetti coinvolti.

Il Collegio, pur nel brevissimo tempo avuto a disposizione, considerata anche la complessità della materia, ha cercato di fornire al Consiglio Provinciale – in maniera imparziale ed obiettiva - tutti gli elementi utili ad una completa valutazione dell'operazione.

## LEGITTIMITÀ, ECONOMICITÀ, EFFICIENZA ED EFFICACIA DELL'OPERAZIONE DI CARTOLARIZZAZIONE NEL SUO COMPLESSO

### **La dismissione del patrimonio pubblico nella forma della cartolarizzazione**

La dismissione del patrimonio pubblico consiste nella cessione a titolo oneroso di beni pubblici a privati. Si tratta di un fenomeno ammesso da molte leggi speciali, che normalmente lo contemplano nella forma della cartolarizzazione.

Per cartolarizzazione si intende l'operazione di cessione di attività o beni a società-veicolo appositamente costituite, che procedono poi alla rivendita sul mercato, eventualmente accompagnando tale cessione con finanziamenti da parte di istituti di credito.

Si tratta di un fenomeno tipico del diritto societario ma che è stato progressivamente esteso alle fattispecie di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici: i vantaggi sono evidenti, atteso che in tal modo l'Amministrazione si procura immediatamente il finanziamento di cui abbisogna, riversando sulle società-veicolo costi e rischi della seconda parte dell'operazione.

Ciò nondimeno, la dismissione può dar luogo talvolta a difficoltà applicative per gli enti pubblici e originare dubbi di legittimità in capo agli utenti.

### **Evoluzione normativa**

L'attività di cessione degli immobili di proprietà dello Stato e degli enti pubblici rientrava fino a tempi relativamente recenti (inizio degli anni '80) nell'ordinaria gestione del patrimonio pubblico, non attribuendosi ad essa alcun particolare significato sotto il profilo economico-produttivo.

Con gli anni '90, invece, si è venuto affermando con sempre maggiore insistenza un indirizzo politico-legislativo ispirato alla gestione produttiva del patrimonio immobiliare pubblico. In questi anni i provvedimenti legislativi che si sono occupati di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti pubblici sono andati moltiplicandosi, a partire dal D.L. 31 ottobre 1990, n. 310, convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 1990, n. 403.

A seguire sono venuti il D.L. 5 dicembre 1991 conv. ex L. 25 gennaio 1992, n. 35 - che non sembra però aver avuto un concreto seguito - ed alcune leggi finanziarie, accompagnate dalla normativa specificamente dettata con riferimento agli Enti Pubblici Previdenziali.

In questo contesto normativo si è inserita la disciplina dettata dal D.L. 25.9.2001, n. 351, conv. in L. 23.11.2001, n. 410, recante "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del

patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento”, mediante la quale venivano perseguiti obiettivi di ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico e di cessione di beni non essenziali, nel tentativo di realizzare con maggior efficacia il processo di privatizzazione con crescenti effetti di efficienza economica complessiva.

Il legislatore con la manovra del 2001 ha così cercato di superare la fase di stallo ereditata, fondandosi su un’impostazione che prevedeva l’allontanamento del patrimonio dalla proprietà pubblica, con il ritorno all’idea di una dismissione in blocco unico del patrimonio immobiliare mediante conferimento ad una o più società-veicolo appositamente costituite e con una semplificazione degli stadi del processo di dismissione.

Il punto di forza della legge era rappresentato proprio dalla chiara volontà espressa nel senso di voler procedere ad una massiccia dismissione del patrimonio immobiliare. Impedendo l’acquisto dei beni a soggetti facenti parte del settore pubblico, salvo nei casi di immobili non residenziali da destinare a finalità istituzionali degli enti stessi, premiando le istituzioni capaci di garantire una maggiore redditività dell’operazione e penalizzando al tempo stesso, anche con la sottrazione del bene in uso, quelle che ne inficiavano il valore, la legge perseguiva il chiaro obiettivo di disincentivare gli enti stessi ad ostacolare la formazione degli elenchi o a rallentare la rivendita.

La scelta dello strumento con cui alienare il patrimonio immobiliare è funzionale ed inscindibile rispetto all’impostazione stessa della L. 410/2001: la rapida sottrazione dei beni alla proprietà pubblica. Il disposto legislativo, infatti, prevede che una volta individuati i beni si proceda alla loro vendita. In particolare, le società veicolo, contestualmente al ricevimento degli immobili, anticipano allo Stato quando stabilito con decreti del Tesoro, finanziandosi, anche in più fasi, con operazioni di cartolarizzazione dei proventi attesi dalla gestione e dalla rivendita degli immobili stessi, mediante l’emissione di titoli o l’assunzione di finanziamenti.

Tale strumento di vendita presenta almeno due elementi che ne garantiscono a priori l’efficacia.

Anzitutto, esso richiede un’altissima velocità di esecuzione, spingendo verso scelte efficienti gli organi preposti alla vendita, dal momento che per poter giungere alla fase di cartolarizzazione occorre predisporre rapidamente gli elenchi il più possibile completi degli immobili da dismettere. In questa fase, tutti i soggetti che a vario titolo dispongono di parte del patrimonio pubblico sono chiamati in causa ed incentivati, con meccanismi di premio sul buon esito della vendita, a fornire tempestivamente le informazioni necessarie per la formazione degli elenchi. Questa forma di partecipazione tra organi periferici e centro è peraltro coadiuvata dall’Agenzia del Demanio.

L'altro elemento di pregio della vendita a blocchi supportata dalla cartolarizzazione consiste nell'economicità dello strumento per chi acquista. Con tale procedura, infatti, vengono tutelati sia gli interessi dei piccoli acquirenti interessati a singoli cespiti, sia le esigenze dei grandi investitori, nell'intento di correggere così uno dei punti deboli dei passati tentativi di vendita del patrimonio, in cui scarso peso si era dato alle condizioni di appetibilità dell'investimento per una più ampia possibile platea di acquirenti.

Riassumendo, quindi, i principali strumenti predisposti dal legislatore per la valorizzazione dei beni pubblici immobiliari sono i seguenti:

- 1) la vendita diretta di immobili a privati anche in deroga alle norme contabili (art. 3, comma 99, L. 662/1996; art. 1, comma 482, L. 266/2005 per gli immobili militari);
- 2) la vendita in blocco e per compendi a società (art. 19, comma 1, L. 448/1998);
- 3) l'alienazione tramite soggetti intermediari presenti sul mercato (art. 2, D.L. 286/1991, conv. in L. 35/1992), oppure mediante conferimento o vendita a società appositamente costituite (art. 1, comma 19, L. 448/1998, art. 4, L. 488/1999, modif. con L. 136/2001);
- 4) la sottoscrizione di fondi immobiliari mediante conferimento di beni immobili suscettibili di valorizzazione e proficua gestione economica (art. 3, comma 86, L. 662/1996) con costituzione di apposite società per la gestione dei fondi;
- 5) la cartolarizzazione dei proventi delle dismissioni mediante il trasferimento a titolo oneroso (ed eventuale prezzo differenziale differito) degli immobili da alienare a società-veicolo appositamente costituite, che finanziano l'acquisto mediante emissione di titoli collocabili sui mercati finanziari (art. 2, D.L. 351/2001, conv. in L. 410/2001);
- 6) a questi strumenti si sono poi aggiunte, in forza dell'art. 29, D.L. 269/2003, conv. in L. 326/2003, le operazioni riconducibili alla formula del *sale and rent back*, o più in generale del *lease-back*, consistenti nella cessione a trattativa privata di immobili adibiti ad uffici pubblici e privi di interesse culturale, con destinazione di una quota dei proventi ad apposito fondo di bilancio per "procedere alla spesa di locazione" degli immobili stessi: in sostanza, l'operazione è riconducibile alla formula della vendita con patto di riaffitto, che consente la monetizzazione immediata ed attuale del valore dell'immobile a prezzi correnti e l'assunzione di un onere continuativo pari al canone locatizio convenuto.

L'obiettivo di una migliore utilizzazione del patrimonio immobiliare pubblico è stato perseguito anche con una diversa organizzazione, attraverso moduli privatistici, che ha operato su due fronti:



- l’istituzione dell’Agenzia del Demanio (art. 65, D.lgs. 300/1999), avente personalità giuridica di diritto pubblico e per fine statutario quello di perseguire la gestione produttiva e la valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato;
- l’istituzione con D.L. 63/2002, conv. in L. 112/2002, della Patrimonio dello Stato S.p.A. per la valorizzazione, gestione ed alienazione del patrimonio dello Stato e nel rispetto dei requisiti e delle finalità proprie dei beni pubblici.

### **La disciplina della dismissione del patrimonio immobiliare degli enti locali**

Con specifico riferimento ai beni immobili degli enti locali, il legislatore ha fatto spesso ricorso alla pratica dell’estensione a Regioni, Province, Comuni ed altri enti locali della disciplina prevista per la dismissione dei beni di proprietà dello Stato e degli enti pubblici. Già con la L. 488/1999 (finanziaria per il 2000) si era consentito alle Regioni ed agli enti locali di applicare la disciplina della dismissione dei beni pubblici, sino a quel momento di esclusivo appannaggio statale, ricavabile dall’art. 3, commi 99, 99bis e 100, L. 662/1996, e dall’art. 19, L. 448/1998.

Veniva quindi introdotta la possibilità di alienare beni immobili secondo programmi, modalità e tempi definiti, avvalendosi di uno o più consulenti immobiliari, incaricati anche della valutazione dei beni, scelti, anche in deroga alle norme sulla contabilità di Stato, con procedure competitive tra primarie società nazionali ed estere. L’alienazione poteva avvenire anche direttamente in favore di intermediari scelti con procedure competitive, i quali, corrisposto l’importo pattuito, si impegnavano a rivendere gli immobili entro un termine concordato, corrispondendo la differenza tra il prezzo di rivendita ed il prezzo di acquisto, al netto di una commissione percentuale progressiva calcolata su tale differenza. Successivamente, con l’art. 84 della legge finanziaria per il 2003 (L. 289/2002), è stata estesa anche alle Regioni, Province, Comuni, nonché ai loro enti strumentali e alle aziende sanitarie ed ospedaliere la facoltà di effettuare operazioni di cartolarizzazione dei proventi conseguenti alla vendita di beni immobili degli enti stessi. A tale fine, il legislatore ha dettato una disciplina in parte collimante con quella delle cartolarizzazioni statali, attraverso il richiamo ad alcune disposizioni del D.L.351/2001, e relativa legge di conversione. L’art. 84, L. 289/2002, ha delineato in particolare il seguente sistema. Con apposite delibere dell’organo competente degli enti proprietari si procede alla ricognizione del patrimonio immobiliare che sarà oggetto dell’operazione di cartolarizzazione, e vengono quindi individuati i beni immobili suscettibili di dismissione (commi 3 e 4). Ciò è necessario per valutare, con l’aiuto di

analisti finanziari, la convenienza economica dell'iniziativa. Una possibilità offerta dalla normativa è rappresentata dal ricorso all'Agenzia del Demanio per effettuare la ricognizione; in tal caso, l'utilità è rappresentata dalla circostanza che i decreti dell'Agenzia, soggetti a pubblicazione in G.U., hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 c.c., nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto. Verrebbe, insomma, ad essere trascritta a favore dell'ente locale la proprietà dei beni, con ciò risolvendo situazioni in cui l'accertamento della proprietà dovrebbe necessariamente passare attraverso un contratto o una sentenza. Effettuata la ricognizione del patrimonio, segue la fase più delicata, rappresentata dalla costituzione delle società veicolo che dovranno acquistare il patrimonio da destinare alla successiva collocazione sul mercato. Le società, in forma di s.r.l. con capitale non inferiore a 10.000 Euro, potranno essere costituite o promosse da Regioni, Province, Comuni ed altri enti locali, e dovranno avere come oggetto sociale la cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio immobiliare di detti enti. Ad esse, con deliberazione consiliare, vengono trasferiti a titolo oneroso i beni oggetto dell'operazione di cartolarizzazione.

La deliberazione di trasferimento dei beni deve anche indicare: a) il prezzo iniziale che le società corrispondono a fronte del trasferimento dei beni immobili e le modalità di pagamento dell'eventuale residuo, che può anche essere rappresentato da titoli; b) le caratteristiche dell'operazione di cartolarizzazione posta in essere dalle società veicolo per finanziare il pagamento del prezzo; c) la gestione dei beni immobili trasferiti e dei contratti accessori, da regolarsi in via convenzionale con criteri di remuneratività; d) le modalità per la valorizzazione e la rivendita dei beni trasferiti.

Il finanziamento dell'operazione prevede un'emissione di titoli obbligazionari o l'assunzione di finanziamenti da parte delle società veicolo.

A tutela dell'ente locale che pone in essere l'operazione, si prevede che i portatori dei titoli ed i creditori (concedenti i finanziamenti) potranno rivalersi esclusivamente sul patrimonio (separato) oggetto della cartolarizzazione; il comma 2 dell'art. 2 del D.L. 351/2001 specifica, altresì, che su ciascun patrimonio separato *“non sono ammesse azioni da parte di qualsiasi creditore diverso dai portatori dei titoli dalle società ovvero dai concedenti i finanziamenti da esse reperiti”*.

Il prezzo di vendita degli immobili alle società è determinato secondo le valutazioni correnti di mercato, in forza del richiamo operato dall'art. 84, comma 5, all'art. 3, comma 7, D.L. 351/2001. È previsto il ricorso a procedure competitive per la vendita di immobili liberi, non residenziali e

residenziali per i quali non sia stata esercitata la prelazione per l'acquisto ai sensi del comma 5 del citato art. 3. Preme specificare che la prelazione eventualmente spettante a terzi sugli immobili individuati per la dismissione non si applica rispetto alla cessione alle società-veicolo, bensì solo alle successive rivendite effettuate da queste ultime. Altra particolarità di queste operazioni è costituita dal fatto che le società-veicolo sono esenti dalla garanzia per i vizi e l'evizione, che resta a carico dell'ente locale cedente, così come dall'obbligo di consegna dei documenti comprovanti la proprietà e la regolarità urbanistico-edilizia e fiscale.

### **Regime fiscale agevolato**

Tra i rilevanti vantaggi della cartolarizzazione va annoverato sicuramente anche il regime fiscale agevolato: tutte le operazioni di cartolarizzazione, gli atti ed i contratti, sono esenti da imposte sul reddito, ed imposta locale sui redditi derivanti da interessi, premi e altri frutti; inoltre, non si applicano le forme di tassazione del patrimonio quali l'IRAP, l'imposta di registro, l'imposta di bollo, ed ogni altra imposta indiretta, nonché tributi o diritti; infine, per quanto concerne l'imposta comunale sugli immobili, diventano soggetti passivi della stessa i gestori del patrimonio. Lo strumento in parola si rivela, dunque, particolarmente adatto laddove l'Ente abbia individuato un portafoglio di beni che intende dismettere (la cartolarizzazione non consentendo la valorizzazione dei beni), avente una sufficiente massa critica in termini di valore minimo e una destinazione non connessa ad un interesse pubblico: in simili circostanze, la cartolarizzazione rappresenta uno strumento più che valido per attualizzare flussi futuri (es. ricavi da dismissione), liberando risorse per l'Ente.

Meritano di essere messe in luce le principali differenze che intercorrono tra le cartolarizzazioni degli enti locali e quelle statali:

- a) in primis, nelle cartolarizzazioni statali viene riconosciuto ai conduttori, in presenza di alcuni presupposti, un diritto di opzione per l'acquisto in forma individuale e a mezzo di mandato collettivo, oppure un diritto al rinnovo del contratto di locazione per un periodo di nove anni, o ancora un diritto di prelazione; tali speciali diritti non spettano invece ai conduttori dei beni immobili di proprietà degli enti locali, i quali vantano un diritto di prelazione pari a quello di qualunque terzo, peraltro esercitabile – come si è detto – solo nel momento della rivendita dell'immobile da parte della società veicolo;
- b) altra rilevante differenza discende dal fatto che nelle cartolarizzazioni statali l'inclusione dei beni

immobili nei decreti ministeriali produce il passaggio dei beni al patrimonio disponibile. Norma di eguale tenore non è presente nella disciplina delle cartolarizzazioni degli enti locali, in quanto l'art. 84 della finanziaria per il 2003 richiama la normativa statale solo con riguardo al contenuto degli atti, e non anche agli effetti che gli stessi producono, con la conseguenza che i beni degli enti locali conservano il proprio regime giuridico, demaniale o patrimoniale indisponibile;

c) inoltre, mentre per gli enti locali l'unica forma societaria ammessa per le società veicolo è quella della s.r.l., operazioni di cartolarizzazione statali, in forza di quanto previsto dall'art. 7, comma 11, D.L. 63/2002, conv. in L. 112/2002, possono essere attuate anche dalla società per azioni Patrimonio dello Stato S.p.A.;

d) infine, mentre nelle cartolarizzazioni statali le amministrazioni pubbliche procedenti sono esonerate dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistico-edilizia e fiscale negli atti di trasferimento della proprietà alle società veicolo, ciò non avviene per le cartolarizzazioni degli enti locali, ove di tale forma di semplificazione procedimentale possono avvalersi solo le società veicolo in sede di stipula dei contratti di rivendita dei beni immobili.

### **Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**

Sulla situazione appena sinteticamente descritta, è intervenuto il D.L. 25.6.2008, n. 112, convertito in L. 5.8.2008, n. 133, che con le disposizioni contenute nell'art. 58, dedicate alla ricognizione e valorizzazione del patrimonio di Regioni, Comuni ed altri enti locali, ha parzialmente innovato – in un'ottica di semplificazione – la disciplina per il riordino, la gestione e la valorizzazione, anche tramite dismissione, del patrimonio immobiliare di detti Enti precedentemente contenuta nella L. 289/2002 sopra citata.

La prima grande novità introdotta dalla norma in commento consiste nella previsione dell'obbligo da parte dell'organo di governo dell'ente locale di redigere annualmente un vero e proprio "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*", riconducibile in parte ai cosiddetti "Programmi unitari di valorizzazione" previsti e disciplinati per la prima volta dalla legge finanziaria per il 2008 (L.244/2007, art. 1, commi 313 e seguenti). Tale Piano, soggetto all'approvazione da parte dell'organo consiliare, viene allegato al bilancio di previsione e determina, in primo luogo, la trasformazione della natura giuridica degli immobili in esso ricompresi (beni immobili ricadenti nel territorio di competenza dell'ente, non strumentali all'esercizio delle sue funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, comma 1), grazie alla loro classificazione

automatica come patrimonio disponibile, nonché, in secondo luogo, la loro destinazione urbanistica, grazie all'effetto che il loro inserimento nel Piano produce in termini di variante dello strumento urbanistico generale, senza necessità di ulteriori adempimenti (comma 2).

Dall'exkursus sull'evoluzione del quadro normativo emerge come il principale ostacolo ai processi di dismissione, come posti in essere fin dalle prime esperienze degli anni '90, fosse costituito dalla complessità delle procedure che riducevano fortemente l'appetibilità dei beni sul mercato.

Da questo punto di vista, è indubbio che le nuove previsioni della L. 133/2008, in tema di valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti locali, costituiscano una grande opportunità. Numerose difficoltà riscontrate in passato che ostacolavano fortemente l'azione di dismissione del patrimonio immobiliare da parte degli Enti pubblici, infatti, sono state quanto meno attenuate, se non eliminate, con la legge predetta. L'ostacolo principale, ravvisabile nella indeterminatezza dei tempi delle procedure amministrative, a sua volta derivante da un eccesso di pluralismo istituzionale che determinava l'incapacità di assumere le necessarie decisioni, sembrerebbe essere stato rimosso grazie allo snellimento delle procedure introdotto dalle nuove norme.

### **Costituzione delle società veicolo**

Con la costituzione delle società veicolo l'ente locale acquisisce almeno tre ordini di vantaggi.

In primo luogo, emerge il valore reale dei beni, in quanto gli immobili pubblici sono conferiti nella società veicolo in base a valutazioni estimative di mercato.

Quindi, all'insieme degli immobili dell'Ente pubblico viene attribuito il giusto valore di mercato, in quanto l'apporto nella società-veicolo determina la conversione dei beni immobili in quote della società-veicolo stessa, che è capitalizzata per l'intero valore dei beni apportati. Il veicolo societario avrà, pertanto, un consistente capitale netto e potrà reperire ulteriori risorse finanziarie utilizzando la leva del patrimonio.

Conseguentemente – e questo rappresenta il terzo vantaggio – l'ente locale potrà acquisire risorse aggiuntive da destinare ad investimenti infrastrutturali e di sviluppo sul territorio.

Allo stesso tempo l'appetibilità sul mercato dei beni immobili pubblici è incrementata dalle possibilità aperte dalla legge 133/2008 che, semplificando le procedure per il cambio di destinazione urbanistica, rende effettivamente possibile la cantierabilità del patrimonio e la sua

utilizzazione quale leva per le attività di sviluppo.

Ciò che non muta, pur dopo la riforma del 2008, è la disciplina per la selezione dei contraenti nelle procedure relative alla dismissione e valorizzazione del patrimonio di Regioni, Province e Comuni.

L'art. 58, comma 7, D.L. 112/2008, conv. in L. 133/2008, infatti, fa espressamente salvo "l'utilizzo di strumenti competitivi". Inoltre, il richiamo alle disposizioni dettate per l'alienazione dei beni statali conferma la regola dei pubblici incanti e delle procedure selettive ad evidenza pubblica per l'alienazione dei beni immobili degli enti locali.

### **Il patrimonio immobiliare degli enti locali è strumento strategico della gestione finanziaria**

Per cogliere pienamente i vantaggi della nuova normativa è senz'altro opportuno che l'aspetto economico della valorizzazione immobiliare vada di pari passo con l'aspetto della valorizzazione del territorio amministrato: da questo punto di vista, è auspicabile che le amministrazioni non si limitino ad una mera elencazione di beni immobiliari suscettibili di valorizzazione.

La ricognizione del patrimonio immobiliare degli enti locali, infatti, può consentire una efficace razionalizzazione dell'uso delle risorse pubbliche se vista come strumento di pianificazione strategica di medio periodo.

In altre parole, il focus dell'ente locale dovrebbe concentrarsi, più che sul concetto di elenco, su quello di "piano", o meglio di "piano strategico", dove la valorizzazione degli immobili possa costituire una leva da utilizzare per il finanziamento delle iniziative di sviluppo, nell'ambito appunto di una pianificazione strategica finalizzata al miglioramento della qualità territoriale.

Inoltre, accanto alle opportune azioni per una valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, l'obiettivo di risanamento dei conti richiede anche e soprattutto, in un'ottica di riduzione del debito pubblico e riduzione della spesa corrente, una poderosa operazione di dismissione del patrimonio sia dello Stato che degli enti territoriali.

È noto come i costi di gestione degli immobili affidati al pubblico siano particolarmente elevati, intorno al 3%, quindi da due a tre volte superiore ai costi dei privati, e come, a fronte di questi costi, le pubbliche amministrazioni incassino dagli immobili in uso a terzi non più dello 0,5% (secondo i dati pubblicati dalla Fondazione Magna Carta nel giugno 2008). Con questi numeri, la cessione degli immobili migliorerebbe la spesa corrente anche se le amministrazioni dovessero riprendersi in locazione gli immobili di uso strumentale, per il semplice fatto che verrebbero dimezzati i costi di gestione e probabilmente si potrebbe operare anche una razionalizzazione dell'uso degli spazi.

Secondo i dati forniti dal prof. Edoardo Reviglio (consulente economico della Cassa depositi e prestiti, Coordinatore della Segreteria Scientifica della Commissione Rodotà sui Beni Pubblici istituita presso il Ministero della giustizia e Coordinatore del progetto del Conto Patrimoniale della P.A. presso il Ministero dell'Economia) in occasione del Seminario organizzato dalla Fondazione Magna Carta e Istituto Bruno Leoni nel giugno 2008 sulla dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, gli Enti territoriali, attraverso la dismissione e la valorizzazione di immobili non strumentali, potranno recuperare nei prossimi dieci-venti anni risorse (stimabili in linea molto generale) comprese tra 2 e 5 miliardi di euro all'anno.

Si tratta evidentemente di un'importante occasione per tramutare il patrimonio degli Enti locali da mero complesso di beni di cui assicurare la conservazione, in una visione prettamente statica, a strumento strategico della gestione finanziaria dell'Ente, in vista del perseguimento di obiettivi di riequilibrio finanziario e di costruzione di un reale sistema di autonomia finanziaria, secondo una visione finalmente dinamica e più efficiente.

MODALITÀ OPERATIVE DELL'ATTIVITÀ DI CARTOLARIZZAZIONE CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AGLI EFFETTI ECONOMICO – FINANZIARI DELLA STESSA SUI SOGGETTI COINVOLTI

**Le modalità operative dell'attività di cartolarizzazione degli immobili provinciali**

La Provincia di Lecce, con delibera di Consiglio Provinciale cederà la proprietà dei beni di seguito elencati, per un valore complessivo di € 23.641.335,00 alla costituenda società di cartolarizzazione "Celestini Srl" interamente partecipata dalla provincia medesima:

n	Riepilogo	indirizzo	stime prudenziali condivise con gli uffici
1	COMPLESSO "LA BADESSA" (+ terreno)	Lecce - SP Squinzano Casalabate	4.288.455
2	QUESTURA	Lecce - Viale Marche	4.080.000
3	VILLA ANNA	S. Cesarea T. - Via Pola	1.769.632
4	CASTELLO PIO	Casarano - Corso XX Settembre	1.495.128
5	Ex CONVENTO DEI CASSINESI ESCLUSO IL CIRCOLO	Lecce - Via Emanuele/Via Rubichi	12.008.120
<b>totale</b>			<b>23.641.335</b>

Tale valore di cessione risulta congruo in quanto confermato dalla perizia di stima del dott. Roberto Lauri, incaricato dalla Provincia di Lecce, per il tramite della società Daedala spa di Pesaro, ad eseguire la prevista stima del valore dei beni ceduti ai sensi dell'art. 2465 c.c. comma 2.

Dopo l'iscrizione della società Celestini s.r.l. nel registro delle imprese si procederà alla compravendita dei beni con la cessione al prezzo agevolato pari all'85% del valore di stima e, pertanto, per complessivi euro 20.095.135,00.

n	Riepilogo	Indirizzo	stime prudenziali condivise con gli uffici	valore di cessione da Provincia a Celestini s.r.l.
1	COMPLESSO "LA BADESSA" (+ terreno)	Lecce - SP Squinzano Casalabate	4.288.455,00	3.645.187,00
2	QUESTURA	Lecce - Viale Marche	4.080.000,00	3.468.000,00
3	VILLA ANNA	S. Cesarea T. - Via Pola	1.769.632,00	1.504.187,00
4	CASTELLO PIO	Casarano - Corso XX Settembre	1.495.128,00	1.270.859,00
5	Ex CONVENTO DEI CASSINESI ESCLUSO IL CIRCOLO	Lecce - Via Emanuele/Via Rubichi	12.008.120,00	10.206.902,00
<b>totale</b>				<b>20.095.135,00</b>

La tempistica ipotizzata è riportata al punto 3.8 del "Progetto preliminare per la valorizzazione, la



gestione e la parziale dismissione del patrimonio immobiliare della Provincia di Lecce” (Allegato A):

<b>Vendita da Provincia a società</b>	<b>nov dic 2011</b>	<b>n</b>	<b>n+1</b>	<b>n+2</b>	<b>n+3</b>	<b>n+4</b>	<b>TOTALI</b>
<b>Vendite (all'85% del valore di stima)</b>							
COMPLESSO "LA BADESSA" (+ terreno)	3.645.187						-
QUESTURA	3.468.000						-
VILLA ANNA	1.504.187						-
CASTELLO PIO	1.270.859						
Ex CONVENTO DEI CASSINESI ESCLUSO IL CIRCOLO	10.206.902						
							-
<b>TOTALE acquisti</b>	<b>20.095.135</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tempistica delle vendite della società</b>							
	<b>nov dic 2011</b>	<b>n</b>	<b>n+1</b>	<b>n+2</b>	<b>n+3</b>	<b>n+4</b>	<b>TOTALI</b>
COMPLESSO "LA BADESSA" (+ terreno)		4.288.455					4.288.455
QUESTURA			4.080.000				4.080.000
VILLA ANNA				1.769.632			1.769.632
CASTELLO PIO					1.495.128		1.495.128
EX CONVENTO DEI CASSINESI ESCLUSO IL CIRCOLO (*)			6.906.470	6.906.470			13.812.940
<b>TOTALE</b>	<b>-</b>	<b>4.288.455</b>	<b>10.986.470</b>	<b>8.676.102</b>	<b>1.495.128</b>	<b>-</b>	<b>25.446.156</b>
(*) ipotizzato un incremento del valore di vendita del 15% a seguito di operazioni di valorizzazione condotte dalla società							

Il pagamento del corrispettivo di tali beni è definito come da Preventivo Finanziario (punto 3.9.3 all.A) con le tempistiche differite nel tempo e con i vincoli contrattuali previsti dalla convenzione tra Provincia e società Celestini s.r.l. (art.6 all.C).

Al riguardo il Collegio rileva che lo sconto del 15% sui beni venduti alla società veicolo è conforme alle disposizioni di legge.

La società di cartolarizzazione “Celestini S.r.l.”, per finanziare l’acquisto degli immobili dall’ente Provincia, dovrà necessariamente richiedere credito ad istituti bancari; il credito richiesto potrà essere anche assistito da ipoteca legale a garanzia dell’impegno finanziario assunto, su tutti i beni ricevuti in vendita dalla Provincia di Lecce.

Entrata in possesso dei cespiti, la società potrà porre in essere le operazioni di vendita dei cespiti individuati dalla delibera di Consiglio Provinciale e, con i primi incassi delle vendite, estinguerà i mutui accesi con l’istituto di credito erogante e con il residuo salderà il debito con la Provincia.

I cespiti trasferiti garantiranno entrate per locazioni attive come da seguente tabella:

Dettaglio ricavi da locazione	nov dic 2011	n	n+1	n+2	n+3	n+4
QUESTURA	31.290	187.743	191.497		-	
CASTELLO PIO	2.953	17.718	18.073	18.434	18.803	
EX CONVENTO DEI CASSINESI ESCLUSO IL CIRCOLO	29.849	179.097	182.678	91.339		-
TOTALE	64.093	384.557	392.249	109.773	18.803	-

Si presume, come da verifiche effettuate dagli uffici, che entro la durata prevista nella Convenzione (art. 3 all. C), verranno realizzate vendite dei cespiti oggetto di cartolarizzazione, per ammontare di circa € 25.500.000, come da tabella seguente

Tempistica delle vendite della società	nov dic 2011	n	n+1	n+2	n+3	n+4	TOTALI
COMPLESSO "LA BADESSA" (+ terreno)		4.288.455					4.288.455
QUESTURA			4.080.000				4.080.000
VILLA ANNA				1.769.632			1.769.632
CASTELLO PIO					1.495.128		1.495.128
EX CONVENTO DEI CASSINESI ESCLUSO IL CIRCOLO (*)			6.906.470	6.906.470			13.812.940
TOTALE	-	4.288.455	10.986.470	8.676.102	1.495.128	-	25.446.156

(\*) ipotizzato un incremento del valore di vendita del 15% a seguito di operazioni di valorizzazione condotte dalla società

Dall’insieme dei componenti positivi, locazioni e cessioni, si avranno i risultati come dal seguente riepilogo:

<b>Dettaglio ricavi da locazione</b>	<b>nov dic 2011</b>	<b>n</b>	<b>n+1</b>	<b>n+2</b>	<b>n+3</b>	<b>n+4</b>
QUESTURA	31.290	187.743	191.497		-	
CASTELLO PIO	2.953	17.718	18.073	18.434	18.803	
Ex CONVENTO DEI CASSINESI ESCLUSO IL CIRCOLO	29.849	179.097	182.678	91.339		-
TOTALE	64.093	384.557	392.249	109.773	18.803	-
<b>Dettaglio ricavi da cessione immobili</b>	<b>nov dic 2011</b>	<b>n</b>	<b>n+1</b>	<b>n+2</b>	<b>n+3</b>	<b>n+4</b>
COMPLESSO "LA BADESSA" (+ terreno)		4.288.455	-	-	-	-
QUESTURA		-	4.080.000	-	-	-
VILLA ANNA		-	-	1.769.632	-	-
CASTELLO PIO		-	-	-	1.495.128	-
Ex CONVENTO DEI CASSINESI ESCLUSO IL CIRCOLO		-	6.906.470	6.906.470	-	-
TOTALE	-	4.288.455	10.986.470	8.676.102	1.495.128	-
<b>Ricavi da Locazione e Cessioni</b>	<b>nov dic 2011</b>	<b>n</b>	<b>n+1</b>	<b>n+2</b>	<b>n+3</b>	<b>n+4</b>
TOTALE	64.093	4.673.013	11.378.719	8.785.876	1.513.931	-

La Celestini s.r.l. potrà, conseguentemente, destinare le somme derivanti dalle locazioni e dalle cessioni alla restituzione del finanziamento degli istituti di credito che hanno finanziato l'acquisto. Si evidenzia, inoltre, che i beni oggetto della cartolarizzazione in base all'art. 2, comma 2, della legge 410 del 2001, di conversione del D.L. 351/2001, *“costituiscono patrimonio separato a tutti gli effetti da quello delle società stesse e da quello relativo alle altre operazioni. Su ciascun patrimonio separato non sono ammesse azioni da parte di qualsiasi creditore diverso dai portatori dei titoli emessi dalle società ovvero dai concedenti i finanziamenti da esse reperiti”*. Pertanto, la normativa delle cartolarizzazioni prevede che i beni oggetto dell'operazione non potrebbero essere aggrediti da nessun altro creditore, se non dall'istituto finanziatore della cartolarizzazione.

A norma del comma 6 dell'art.2 della L.410/2001 *“Ciascun patrimonio separato di cui al comma 2 non è soggetto alle imposte sui redditi né all'imposta regionale sulle attività produttive. Le operazioni di cartolarizzazione di cui al comma 1 e tutti gli atti, contratti, trasferimenti e prestazioni posti in essere per il perfezionamento delle stesse, nonché le formalità ad essi connesse, sono esenti dall'imposta di registro, dall'imposta di bollo, dalle imposte ipotecaria e catastale e da ogni altra imposta indiretta, nonché da ogni altro tributo o diritto. Ai fini dell'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili, i trasferimenti di beni immobili alle società costituite ai sensi del comma 1 non si considerano atti di alienazione. Soggetti passivi dell'imposta comunale sugli immobili sono i gestori individuati ai sensi del comma 1, lettera d), dell'articolo 3 per tutta la durata della gestione, nei limiti in cui l'imposta era dovuta prima del trasferimento di cui al comma 1 dell'articolo 3. Non si applica la ritenuta prevista dai commi 2 e 3 dell'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica del 29 settembre 1973, n. 600, sugli interessi ed altri proventi dei conti*

*correnti bancari delle società di cui al comma 1. Sono escluse dall'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto le locazioni in favore di amministrazioni dello Stato, enti pubblici territoriali e altri soggetti pubblici”*

Un'ulteriore agevolazione è prevista dall'art.3 comma 19 della legge 410/2001 *“Per la rivendita dei beni immobili ad esse trasferiti, le società sono esonerate dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale. La garanzia per vizi e per evizione è a carico dello Stato ovvero dell'ente pubblico proprietario del bene prima del trasferimento a favore delle società. (omissis) ... Gli onorari notarili relativi alla vendita dei beni immobiliari di cui al presente articolo sono ridotti alla metà. La stessa riduzione si applica agli onorari notarili per la stipulazione di mutui collegati agli atti di vendita medesimi...”*.

Come già evidenziato in precedenza, al fine di garantire al massimo la congruità del valore dei cespiti oggetto di dismissione da parte della Provincia di Lecce alla società veicolo Celestini s.r.l. è stata predisposta, da parte di professionista abilitato, qualificata relazione di stima ex art. 2465 c.c. contenente a norma del citato articolo:

1. la descrizione dei beni conferiti;
2. i criteri di valutazione adottati;
3. l'attestazione che il loro valore è almeno pari a quello ad essi attribuito ai fine della determinazione del prezzo di compravendita.

## **La società-veicolo Celestini s.r.l.**

La società sarà integralmente posseduta dall'unico socio, Provincia di Lecce.

All'ente provincia si applicheranno le condizioni di cui all'art. 2497 e ss. cod. civ., relativamente alla direzione e coordinamento della società.

La società sarà amministrata da un amministratore unico nominato dalla Provincia di Lecce

Ai fini del controllo contabile della Celestini s.r.l. a norma di statuto lo stesso è attribuito al collegio sindacale nel caso di superamento dei limiti previsti dall'art. 2477 del codice civile ossia, qualora la società per due esercizi consecutivi ha superato due dei limiti indicati dal primo comma dell'articolo 2435-bis c.c.:

1. totale dell'attivo dello stato patrimoniale: 4.400.000 euro;
2. ricavi delle vendite e delle prestazioni: 8.800.000 euro;
3. dipendenti occupati in media durante l'esercizio: 50 unità.

Tali condizioni nella Celestini s.r.l., così come rendicontato nel Piano economico punto 3.9.2 del Progetto preliminare per la valorizzazione, la gestione e la parziale dismissione del patrimonio immobiliare della Provincia di Lecce (Allegato A), non si verificheranno salvo scostamenti nei valori di cessione e locazione.

Tuttavia si ritiene opportuna, malgrado il mancato obbligo normativo, la previsione di nomina di un revisore unico quale organo di controllo contabile, a maggiore garanzia della verifica della economicità, efficienza ed efficacia dell'operazione di cartolarizzazione nel suo complesso, come, peraltro, già previsto nel citato Progetto (punto 3.4.2. Allegato A).

Il collegio ha esaminato la statuto della costituenda società veicolo "Celestini s.r.l." di cui all'allegato B della proposta di deliberazione consiliare e lo ritiene conforme ai dettami del Codice Civile ed alle esigenze operative della provincia di Lecce quale ente locale territoriale.

I rapporti tra la provincia di Lecce la società veicolo "Celestini s.r.l." sono disciplinati da apposita Convenzione di cui all'allegato C della proposta di deliberazione consiliare.

Il Collegio rileva che tramite tale convenzione l'ente provincia svolgerà la dovuta attività di controllo dei risultati conseguiti e dell'attività svolta ed elenca dettagliatamente le attività e gli obblighi che la società è tenuta ad adempiere oltre, ovviamente, le cause di scioglimento del vincolo sociale a fronte di comportamenti pregiudizievoli o gravi inadempimenti commessi dalla società de quo.

Il conto economico previsionale della società "Celestini s.r.l." è riportato al punto 3.9.2. del "Progetto preliminare per la valorizzazione, la gestione e la parziale dismissione del patrimonio

immobiliare della Provincia di Lecce (Allegato A).

---

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da  
Giacomo Mazzeo il 25/11/2011 10.46.04  
ai sensi degli artt.20 e 22 D.Lgs. 82/2005  
Delibera: 2011 / 69 del 07/11/2011  
Registro.: REGALBO 2011 / 3216 del 29/11/2011



New Co Srl	nov dic 2011		n		n+1		n+2		n+3		n+4	
	€	%	%	%	€	%	€	%	€	%	€	%
<b>Ricavi</b>	<b>20.159.228</b>	100,0%	<b>1.027.826</b>	100,0%	<b>2.807.268</b>	100,0%	<b>2.178.237</b>	100,0%	<b>243.072</b>	100,0%	<b>0</b>	100,0%
<b>A1 - Ricavi delle vendite e delle prestazioni</b>	<b>64.092,90</b>	0,3%	<b>4.673.013</b>	454,7%	<b>11.378.719</b>	405,3%	<b>8.785.876</b>	403,3%	<b>1.513.931</b>		<b>0</b>	
ricavi da vendite	-	0,0%	4.288.455	417,2%	10.986.470	391,4%	8.676.102	398,3%	1.495.128		0	
ricavi da locazioni	64.093	0,3%	384.557	37,4%	392.249	14,0%	109.773	5,0%	18.803		0	
<b>A2 - Variazione delle rimanenze di prodotti in lavorazione, semilavorati e finiti</b>	<b>20.095.135</b>	99,7%	<b>-3.645.187</b>	-354,7%	<b>-8.571.451</b>	-305,3%	<b>-6.607.638</b>	-303,3%	<b>-1.270.859</b>		<b>0</b>	
RIMANENZE INIZIALI DI IMMOBILI	-	0,0%	20.095.135	1955,1%	16.449.948	586,0%	7.878.497	361,7%	1.270.859		0	
RIMANENZE FINALI DI IMMOBILI	20.095.135	99,7%	16.449.948	1600,5%	7.878.497	280,6%	1.270.859	58,3%	0		0	
<b>Consumi</b>	<b>20.095.135</b>	99,7%	<b>0</b>	0,0%	<b>0</b>	0,0%	<b>0</b>	0,0%	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>B6 - Per acquisti di materie prime, sussidiarie, di consumo e merci</b>	<b>20.095.135</b>	99,7%	<b>0</b>	0,0%	<b>0</b>	0,0%	<b>0</b>	0,0%	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>a) materie prime, sussidiarie e di consumo e merci</b>	<b>20.095.135</b>	99,7%	<b>0</b>	0,0%	<b>0</b>	0,0%	<b>0</b>	0,0%	<b>0</b>		<b>0</b>	
acquisto cespiti	20.095.135	99,7%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0		0	
<b>Margine di contribuzione Lordo</b>	<b>64.093</b>	<b>0,3%</b>	<b>1.027.826</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.807.268</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.178.237</b>	<b>100,0%</b>	<b>243.072</b>		<b>0</b>	
<b>Costi della produzione</b>	<b>28.667</b>	<b>0,1%</b>	<b>124.250</b>	<b>12,1%</b>	<b>82.652</b>	<b>2,9%</b>	<b>50.912</b>	<b>2,3%</b>	<b>45.895</b>		<b>47.271</b>	
<b>B7 - Per servizi</b>	28.667	0,1%	124.250	12,1%	82.652	2,9%	50.912	2,3%	45.895		47.271	
spese per servizi amministrativi (servizi tecnici, commerciali, consulenza del lavoro)	25.000	0,1%	20.000	1,9%	20.600	0,7%	21.218	1,0%	21.855		22.510	
manutenzioni immobili	-	0,0%	82.250	8,0%	39.392	1,4%	6.354	0,3%	0		0	
compensi per amministratore	2.500		15.000		15.450		15.914		16.391		16.883	
compensi per revisore unico	1.167	0,0%	7.000	0,7%	7.210	0,3%	7.426	0,3%	7.649		7.879	
<b>Per il Personale</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
<b>spese per il personale</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>		<b>0</b>	
salari e stipendi - personale distaccato dall'ente		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0		0	
<b>costi generali &amp; amministrativi</b>	20.095	0,1%	98.700	9,6%	47.271	1,7%	7.625	0,4%	0		0	
<b>B14 - Oneri diversi di gestione</b>	20.095	0,1%	98.700	9,6%	47.271	1,7%	7.625	0,4%	0		0	
ICI	20.095	0,1%	98.700	9,6%	47.271	1,7%	7.625	0,4%	0		0	
<b>costi operativi</b>	48.762	0,2%	222.949	21,7%	129.923	4,6%	58.537	2,7%	45.895		47.271	
<b>EBITDA</b>	<b>15.331</b>	<b>0,1%</b>	<b>804.876</b>	<b>78,3%</b>	<b>2.677.344</b>	<b>95,4%</b>	<b>2.119.700</b>	<b>97,3%</b>	<b>197.178</b>		<b>-47.271</b>	
<b>ammortamenti</b>	1.000	0,0%	4.000	0,4%	4.000	0,1%	4.000	0,2%	4.000		4.000	
<b>B10 - Ammortamenti e svalutazioni</b>	1.000	0,0%	4.000	0,4%	4.000	0,1%	4.000	0,2%	4.000		4.000	
a) AMM. IMMATERIALI	1.000	0,0%	4.000	0,4%	4.000	0,1%	4.000	0,2%	4.000		4.000	
spese per costituzione società	1.000	0,0%	4.000	0,4%	4.000	0,1%	4.000	0,2%	4.000		4.000	
b) AMM. MATERIALI		0,0%		0,0%		0,0%		0,0%				
<b>EBIT</b>	<b>14.331</b>	<b>0,1%</b>	<b>800.876</b>	<b>77,9%</b>	<b>2.673.344</b>	<b>95,2%</b>	<b>2.115.700</b>	<b>97,1%</b>	<b>193.178</b>		<b>-51.271</b>	
<b>proventi/oneri finanziari</b>	-10.000	0,0%	-505.661	-49,2%	-61.731	-2,2%	92.055	4,2%	52.641		4.056	
<b>C 17-Oneri da altre imprese</b>	10.000	0,0%	505.661	49,2%	61.731	2,2%	-92.055	-4,2%	-52.641		-4.056	
<b>proventi/oneri finanziari</b>	10.000	0,0%	505.661	49,2%	61.731	2,2%	-92.055	-4,2%	-52.641		-4.056	
<b>Proventi e oneri straordinari</b>	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0		0	
<b>Risultato ante imposte</b>	<b>4.331</b>	<b>0,0%</b>	<b>295.216</b>	<b>28,7%</b>	<b>2.611.613</b>	<b>93,0%</b>	<b>2.207.756</b>	<b>101,4%</b>	<b>245.819</b>		<b>-47.216</b>	
<b>imposte sul reddito</b>		0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0		0	
<b>Risultato netto</b>	<b>4.331</b>	<b>0,0%</b>	<b>295.216</b>	<b>28,7%</b>	<b>2.611.613</b>	<b>93,0%</b>	<b>2.207.756</b>	<b>101,4%</b>	<b>245.819</b>		<b>-47.216</b>	

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

Giacomo Mazzeo il 25/11/2011 10.46.04

ai sensi degli artt.20 e 22 D.Lgs. 82/2005

Delibera: 2011 / 69 del 07/11/2011

Registro.: REGALBO 2011 / 3216 del 29/11/2011

Il Collegio ritiene che nel piano economico 3.9.2 del “*Progetto preliminare per la valorizzazione, la gestione e la parziale dismissione del patrimonio immobiliare della Provincia di Lecce*” (Allegato A) siano indicate voci previsionali di ricavi e di costi. Tuttavia la completezza delle informazioni previsionali avrebbero avuto maggiore efficacia con l’elaborazione anche dello Stato Patrimoniale previsionale, dal quale sarebbero state evidenti le componenti dell’attivo e del passivo del Patrimonio Netto e la destinazione dei risultati della gestione alla copertura dei finanziamenti degli istituti di credito.

Al punto 3.9.3 del “*Progetto preliminare per la valorizzazione, la gestione e la parziale dismissione del patrimonio immobiliare della Provincia di Lecce*” (Allegato A) si riporta il Preventivo finanziario delle società Celestini s.r.l., come di seguito riportato:

Preventivo Finanziario																					
	nov dic 2011	anno n				n+1				n+2				n+3				n+4			
		I trim	II trim	III trim	IV trim	I trim	II trim	III trim	IV trim	I trim	II trim	III trim	IV trim	I trim	II trim	III trim	IV trim	I trim	II trim	III trim	IV trim
<b>Impieghi</b>																					
Spese servizi amministrativi e tecnici	35.000	5.000	5.000	5.000	5.000	5.150	5.150	5.150	5.150	5.305	5.305	5.305	5.305	5.464	5.464	5.464	5.464	5.628	5.628	5.628	5.628
spese per il personale	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
organismi amministrativi	2.500	3.750	3.750	3.750	3.750	3.863	3.863	3.863	3.863	3.978	3.978	3.978	3.978	3.978	3.978	3.978	3.978	4.221	4.221	4.221	4.221
organismi di controllo	1.167	1.750	1.750	1.750	1.750	1.803	1.803	1.803	1.803	1.857	1.857	1.857	1.857	1.912	1.912	1.912	1.912	1.970	1.970	1.970	1.970
spese manutenzione immobili	-	20.562	20.562	20.562	20.562	9.848	9.848	9.848	9.848	1.589	1.589	1.589	1.589	-	-	-	-	-	-	-	-
lci	20.095				98.700				47.271				7.625								
distribuzione utili													2.611.131				2.207.422				245.489
versamento alla prov per acq cespiti	10.000.000									7.000.000				3.500.000							
<b>Totale pagamenti</b>	<b>10.058.762</b>	<b>31.062</b>	<b>31.062</b>	<b>31.062</b>	<b>129.762</b>	<b>20.663</b>	<b>20.663</b>	<b>20.663</b>	<b>67.934</b>	<b>7.012.728</b>	<b>12.728</b>	<b>12.728</b>	<b>2.631.484</b>	<b>3.511.354</b>	<b>11.354</b>	<b>11.354</b>	<b>2.218.776</b>	<b>11.818</b>	<b>11.818</b>	<b>11.818</b>	<b>257.307</b>
<b>Fonti</b>																					
ricavi da vendita immobili			1.429.485	1.429.485	1.429.485	2.746.618	2.746.618	2.746.618	2.746.618	2.169.026	2.169.026	2.169.026	2.169.026	373.782	373.782	373.782	373.782	-	-	-	-
ricavi da canone di locazione	64.093	96.139	96.139	96.139	96.139	98.062	98.062	98.062	98.062	27.443	27.443	27.443	27.443	4.701	4.701	4.701	4.701	-	-	-	-
<b>Totale incassi</b>	<b>64.093</b>	<b>96.139</b>	<b>1.525.624</b>	<b>1.525.624</b>	<b>1.525.624</b>	<b>2.844.680</b>	<b>2.844.680</b>	<b>2.844.680</b>	<b>2.844.680</b>	<b>2.196.469</b>	<b>2.196.469</b>	<b>2.196.469</b>	<b>2.196.469</b>	<b>378.483</b>	<b>378.483</b>	<b>378.483</b>	<b>378.483</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Interessi passivi	-	10.000	- 149.507	- 139.006	- 118.751	- 99.006	- 68.990	- 27.890	- 6.872	- 27.796	- 20.278	- 10.586	- 27.080	- 33.779	- 20.627	- 10.460	- 13.330	- 7.895	- 1.029	- 974	-
<b>Saldo progressivo</b>	<b>- 9.994.669</b>	<b>- 9.939.592</b>	<b>- 8.594.537</b>	<b>- 7.238.981</b>	<b>- 5.961.870</b>	<b>- 3.236.860</b>	<b>- 481.834</b>	<b>2.314.293</b>	<b>5.097.910</b>	<b>309.447</b>	<b>2.513.465</b>	<b>4.707.792</b>	<b>4.299.856</b>	<b>1.200.763</b>	<b>1.588.519</b>	<b>1.966.107</b>	<b>139.144</b>	<b>135.221</b>	<b>124.432</b>	<b>113.587</b>	<b>- 143.720</b>
<b>Saldo medio</b>	<b>- 9.994.669</b>	<b>- 9.967.130</b>	<b>- 9.267.064</b>	<b>- 7.916.759</b>	<b>- 6.600.425</b>	<b>- 4.599.365</b>	<b>- 1.859.347</b>	<b>916.229</b>	<b>3.706.101</b>	<b>2.703.678</b>	<b>1.411.456</b>	<b>3.610.628</b>	<b>4.503.824</b>	<b>2.750.310</b>	<b>1.394.641</b>	<b>1.777.313</b>	<b>1.052.626</b>	<b>137.182</b>	<b>129.826</b>	<b>119.010</b>	<b>- 15.066</b>
tasso	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	6%	6%
interessi passivi	- 10.000,00	- 149.506,96	- 139.005,97	- 118.751,38	- 99.006,38	- 68.990,47	- 27.890,20	- 6.871,72	- 27.795,76	- 20.277,59	- 10.585,92	- 27.079,71	- 33.778,68	- 20.627,32	- 10.459,81	- 13.329,85	- 7.894,69	- 1.028,87	- 973,70	- 1.785,14	- 225,99
<b>Totale</b>	<b>- 10.000</b>	<b>-</b>	<b>506.271</b>	<b>-</b>	<b>62.213,20</b>	<b>91.721,90</b>	<b>52.311,67</b>	<b>3.561,71</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da  
Giacomo Mazzeo il 25/11/2011 10.46.04  
ai sensi degli artt.20 e 22 D.Lgs. 82/2005  
Delibera: 2011 / 69 del 07/11/2011  
Registro.: REGALBO 2011 / 3216 del 29/11/2011

## Gli effetti economico finanziari sul bilancio della Provincia di Lecce

Il collegio ha esaminato gli effetti economico – finanziari dell’operazione di cartolarizzazione degli immobili provinciali come da seguente prospetto punto 3.9.4 del Progetto preliminare per la valorizzazione, la gestione e la parziale dismissione del patrimonio immobiliare della Provincia di Lecce (Allegato A):

Prospetto degli effetti sul Bilancio Provinciale						
anni	descrizione	Valori in €				differenza
		entrata		spesa		
		maggiori	minori	maggiori	minori	
nov dic 2011	Minori canoni da locazione		64.093			- 64.093
	Manutenzioni				16.746	16.746
	Personale					-
	entrate per alienazioni	10.000.000				10.000.000
	ici				20.095	20.095
	utile/perdita esercizio	-				-
	<b>Totale economie nov dic 2011</b>					<b>9.972.748</b>
n	Minori canoni da locazione		384.557			- 384.557
	Manutenzioni				82.250	82.250
	Personale				-	-
	entrate per alienazioni					-
	ici				98.700	98.700
	utile/perdita esercizio	-				-
	<b>Totale economie esercizio finanziario n</b>					<b>- 203.608</b>
n+1	Minori canoni da locazione		392.249			- 392.249
	Manutenzioni				39.392	39.392
	Personale				-	-
	entrate per alienazioni	-				-
	ici				47.271	47.271
	utile/perdita esercizio	-				-
	<b>Totale economie esercizio finanziario n+1</b>					<b>- 305.585</b>
n+2	Minori canoni da locazione		109.773			- 109.773
	Manutenzioni				6.354	6.354
	Personale				-	-
	entrate per alienazioni	7.000.000				7.000.000
	ici				7.625	7.625
	utile/perdita esercizio	2.606.013				2.606.013
	<b>Totale economie esercizio finanziario n+2</b>					<b>9.510.219</b>
n+3	Minori canoni da locazione					-
	Manutenzioni				-	-
	Personale				-	-
	entrate per alienazioni	3.500.000				3.500.000
	ici				-	-
	utile/perdita esercizio	2.203.881				2.203.881
	<b>Totale economie esercizio finanziario n+3</b>					<b>5.703.881</b>
n+4	Minori canoni da locazione					-
	Manutenzioni				-	-
	Personale				-	-
	entrate per alienazioni	-				-
	ici				-	-
	utile/perdita esercizio	241.990				241.990
	<b>Totale economie esercizio finanziario n+4</b>					<b>241.990</b>
	<b>TOTALE ECONOMIE A FAVORE DELL'ENTE</b>					<b>24.919.645</b>

## La stima del valore del patrimonio immobiliare ceduto alla società Celestini s.r.l.

Con riferimento alla stima del valore degli immobili da vendere alla società veicolo, nel “*Progetto preliminare per la valorizzazione, la gestione e la parziale dismissione del patrimonio immobiliare della Provincia di Lecce (Allegato A)*” al punto 2.1 Estratto Piano delle alienazioni patrimoniali della provincia di Lecce è riportato il seguente elenco degli immobili da alienare alla società veicolo, il cui valore è stato determinato dal Servizio patrimonio della Provincia di Lecce:

n	Riepilogo	indirizzo	Sup comm Immobile mq	Sup mq area scoperta	stime prudenziali condivise con gli uffici
1	COMPLESSO "LA BADESSA" (+ terreno)	Lecce - SP Squinzano Casalabate	9.541	782.182	4.288.455
2	QUESTURA	Lecce - Viale Marche	4.608	2.958	4.080.000
3	VILLA ANNA	S. Cesarea T. - Via Pola	1.034		1.769.632
4	CASTELLO PIO	Casarano - Corso XX Settembre	1.157	5.500	1.495.128
5	Ex CONVENTO DEI CASSINESI ESCLUSO IL CIRCOLO	Lecce - Via Emanuele/Via Rubichi	4.077		12.008.120
	<b>totale</b>		<b>20.417</b>	<b>790.640</b>	<b>23.641.335</b>

Inoltre è specificato che “*I valori come da stima del Servizio Patrimonio sono soggetti a completamento e/o ad eventuali revisioni ex perizie art. 2465 c.c.*”

Sempre nel succitato progetto preliminare al punto 3.7.2 “*Redazione delle perizia ex art. 2465 C.C.*” si statuisce che “*per la vendita di beni da parte dei soci, occorre presentare la relazione giurata di un esperto o di una società di revisione iscritti nel registro dei revisori contabili o di una società di revisione iscritta nell'apposito albo*”.

Infine nella proposta di deliberazione consiliare si afferma che “*per la costituzione della Società di capitali deve essere allegata all'atto costitutivo la perizia di stima ex art.2465 c.c., relativa agli immobili Provinciali che saranno oggetto di vendita alla società, redatta da un esperto o da una Società di revisione iscritti nel registro dei revisori contabili oppure da una Società di revisione iscritta nell'Albo Speciale*”.

La relazione di stima ex art. 2465 c.c. redatta dal dott. Roberto Lauri riporta il seguente Riepilogo Generale delle valutazioni:

n	Denominazione	Importo valutazione
1	COMPLESSO "LA BADESSA" (+ terreno)	4.288.618,48
2	QUESTURA	4.080.000,00
3	VILLA ANNA	1.776.760,00
4	CASTELLO PIO	1.500.000,00
5	Ex CONVENTO DEI CASSINESI ESCLUSO IL CIRCOLO	12.089.472,00
	<b>totale</b>	<b>23.734.850,48</b>

Questo Collegio ritiene che sarebbe stato opportuno che i valori di stima rivenienti dalla relazione giurata dell'esperto fossero stati sottoposti al parere di congruità dell'Agenzia del Territorio; tuttavia ci si rende conto che i tempi stretti dell'operazione probabilmente rendono difficoltosa tale verifica.

Ad ogni modo le stime immobiliari non competono a questo Collegio, considerato che in questa fase si prende in esame la legittimità e la bontà della gestione e dell'iniziativa intrapresa dalla Provincia di Lecce, e che dunque a nulla rileva il fatto formale della congruità dei valori di stima che sono stati determinati dall'esperto.

In effetti nella particolare fattispecie non si rinvengono, né si possono autonomamente acquisire, dati oggettivamente certi circa l'effettivo valore dei beni trasferiti, né sembra qui possibile una stima comparativa pur approssimativa sulla base della dimensione dei singoli immobili, delle loro qualità, della loro destinazione, della loro ubicazione, del loro stato di manutenzione, della loro piena disponibilità giuridica ed economica.

Pertanto, i valori di stima determinati dall'esperto sono ragionevolmente conformi alle stime redatte dal Servizio patrimonio della Provincia di Lecce. Analogamente non paiono rilevanti eventuali difformità che potrebbero emergere tra i valori di stima oggi determinati dal Servizio patrimonio della Provincia di Lecce rispetto ai valori di stima determinati in passato, sui medesimi immobili, dallo stesso Servizio Patrimonio atteso che:

1. le stime immobiliari vengono comunemente fatte sulla base dei prezzi di mercato e non certo con riferimento ad operazioni finanziarie analoghe;
2. le considerevoli variabili costituite dal tempo dell'operazione, dall'andamento del mercato immobiliare, dall'andamento del mercato finanziario, dall'ubicazione territoriale, dalla natura, dalla consistenza e dalla destinazione degli immobili, dal regime fiscale corrente, dalla liquidità del

sistema e dalla variazione dei tassi di interesse, e quant'altro ancora, rendono estremamente difficoltoso ogni confronto con altre operazioni.

## CONCLUSIONI

Il graduale trasferimento dei beni in un'unica società di capitali ha come primo risultato quello di mettere ordine, attraverso una classificazione funzionale dei beni, nel vasto e frammentato patrimonio provinciale. La raccolta delle informazioni sui beni consente, innanzitutto, una valutazione del valore attuale e dello stato del loro utilizzo.

In ordine alla astratta convenienza dell'operazione si osserva che:

- a) l'ente pubblico territoriale è sostanzialmente un ente di erogazione che raccoglie risorse dai cittadini a mezzo del prelievo fiscale e le ridistribuisce sotto varie forme, al netto dei suoi costi di mantenimento. Conseguentemente, la proprietà immobiliare non rientra nella gestione caratteristica dell'ente e non appare dunque essenziale in rapporto alla sua specifica missione ed alla realizzazione dei suoi obiettivi;
- b) le proprietà immobiliari richiedono solitamente un'adeguata e pronta gestione civilistica, le cui esigenze spesso non sono in sintonia con l'organizzazione burocratica e procedimentale di una pubblica amministrazione e con i relativi costi e tempi di decisione e di intervento. Conseguentemente l'ente si vede spesso costretto all'espletamento di un'attività non consona ai suoi standard e, quindi, tendenzialmente difficoltosa, costosa e limitata da vari vincoli;
- c) i beni immobili delle pubbliche amministrazioni sono di norma iscritti in bilancio al costo storico (inadeguato) e in alcuni casi non fanno emergere le reali potenzialità economico-finanziarie dell'ente;
- d) si rinvengono frequentemente carenze e difficoltà tecniche per la stessa ricognizione del patrimonio immobiliare;
- e) l'applicazione dei provvedimenti finalizzati al recupero della redditività dei beni, mediante l'uso di nuovi criteri di determinazione dei canoni, crea situazioni di diffuso contenzioso giurisdizionale, specie con riguardo agli immobili urbani;
- f) le amministrazioni pubbliche hanno la tendenza a non occuparsi adeguatamente della massimizzazione dei risultati economici;
- g) la diretta utilizzazione degli immobili da parte dell'ente pubblico non sempre consente la evidenziazione in termini economici della relativa spesa.



Le operazioni di cartolarizzazione dovrebbero essere adottate come strumento di gestione attiva del bilancio perché consentono la privatizzazione di attivi gestiti dagli enti pubblici in maniera inefficiente. Tra i principali effetti indotti assumono particolare rilievo:

- la riduzione dei costi, ottenuta accelerando il tempo necessario per la cessione del patrimonio immobiliare;
- la gestione “privatistica”, con crescenti effetti di efficienza economica complessiva.

In sostanza le cartolarizzazioni rappresentano operazioni volte a produrre effetti temporanei sui saldi di bilancio, non potendo costituire strumenti strutturali di politica economica, e sono particolarmente indicate per fronteggiare periodi congiunturali difficili, garantendo, nel contempo, una maggiore efficienza nella gestione degli attivi patrimoniali degli enti locali territoriali e delle pubbliche amministrazioni in genere.

Pertanto, le operazioni di cartolarizzazione costituiscono un metodo particolarmente efficiente per procedere alla vendita di immobili che non può essere svolta in modo efficace attraverso le tradizionali strutture amministrative.

A fronte della forzata rinuncia alle prospettive di rivalutazione del valore degli immobili che si verifica con la trasformazione dei beni in attività liquide, la Provincia consegue non solo un'anticipazione di risorse finanziarie sulle future vendite, ma anche l'obiettivo di affidare le attività di vendita ad operatori specializzati, che sono incentivati a realizzare il miglior prezzo.

In merito al potenziale ricavo differito, determinato dalla differenza tra il prezzo di cessione degli immobili e l'effettivo prezzo di vendita, si rileva che lo stesso confluirà negli utili attesi di esercizio della società-veicolo. La Provincia, pertanto, è comunque garantita dalla eventuale rivalutazione del prezzo degli immobili al momento della loro vendita da parte della Celestini s.r.l.

Tutto ciò premesso il Collegio, ai sensi dell'art. 86 del Regolamento di Contabilità della Provincia di Lecce, nell'esercizio dell'attività di collaborazione con il Consiglio, nel sottolineare la necessità di ottemperare alle prescrizioni contenute nell'art. 84 comma 8 della Legge 289/2002 in merito alla preventiva comunicazione al Ministero dell'economia e delle finanze delle operazioni di cartolarizzazione, valuta l'operazione di cartolarizzazione posta in essere dalla Provincia di Lecce

conforme alla normativa vigente.

Considera, altresì, che la cessione di beni del patrimonio disponibile a una società totalmente partecipata dall'Ente, diretta al recupero, alla gestione, alla valorizzazione e alla alienazione degli stessi, ferme restando le necessarie valutazioni di opportunità e convenienza, che restano riservate alla discrezionalità dell'Amministrazione Provinciale, così come l'attenta valutazione degli immobili da conferire, appare in linea di principio consentita dall'ordinamento.

Lecce, 7 novembre 2011

L'ORGANO DI REVISIONE

Giuseppe Tanisi

Giovanni Francesco Conte

Fabio Campobasso