2. La cartolarizzazione degli immobili delle ASL e delle aziende Ospedaliere della Regione Liguria

2.1. Finalita' e avvio dell'operazione

Box 1 - Il disavanzo del settore sanitario della Regione Liguria per l'anno 2005 e la manovra approvata per la relativa copertura

Nel corso dell'anno 2005 la Regione Liguria ha registrato un consistente disavanzo del settore sanitario. In vista della precisa quantificazione del disavanzo ed al fine di reperire le risorse per provvedere alla relativa copertura, gli articoli 21 e 22 della legge finanziaria della Regione Liguria 24.1.2006, n. 2 prevedevano un articolato percorso di ricognizione del patrimonio disponibile delle ASL e delle Aziende ed Enti Ospedalieri (collettivamente anche le "ASL") da alienare sul mercato con un articolato procedimento che coinvolge le Aziende Regionali per il Territorio e l'Edilizia per la vendita degli immobili.

In data 15.6.2006 con la deliberazione n. 577 la Giunta Regionale della Regione Liguria ha determinato il complessivo patrimonio alienabile e ha deliberato di ottimizzare le procedure di alienazione mediante l'individuazione di una unica ARTE responsabile per tutto il portafoglio immobiliare. L'operazione ha riguardato un portafoglio immobiliare composto di 390 cespiti, distinti in:

- 137 unità immobiliari, ossia unità singole per lo più ad uso ordinario (abitazione, negozio, ufficio, ecc) suscettibili di utilizzo senza radicali trasformazioni,

- 17 immobili singoli, ossia immobili e terreni di pertinenza dismessi dalla funzione originaria, non suscettibili di utilizzo senza radicali trasformazioni; formano oggetto di operazioni generalmente semplici,

- complessi immobiliari, intesi come insieme di immobili e terreni di pertinenza non suscettibili di utilizzo senza radicali trasformazioni; formano oggetto di operazioni complesse,

- 231 appezzamenti di terreno.

Pertanto, con la DGR 577/2006 la Regione Liguria ha approvato:

(a) la definizione di un unico elenco di immobili – che comprende sia quelli da alienare immediatamente (di cui al comma 2 dell'art. 22 della Legge Finanziaria Regionale) sia quelli da valorizzare (di cui al comma 3 dell'art. 22 della Legge Finanziaria Regionale) – di proprietà della ASL individuati ai sensi dell'art. 21 della Legge Finanziaria Regionale;

(b) la cessione immediata di tutti gli Immobili così individuati alla sola Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova ("ARTE"), ai sensi dell'art. 22 della Legge Finanziaria Regionale;

(c) lo schema del contratto preliminare avente ad oggetto la compravendita degli Immobili da stipularsi tra ARTE e le ASL;

(d) la determinazione quale corrispettivo per l'acquisto in blocco degli Immobili in Euro 120 milioni.

In sostanza, con la DGR 577/2006 ed il relativo contratto, la Regione Liguria si è impegnata a ripianare i disavanzi delle ASL e di varie Aziende ed Enti Ospedalieri a fronte della cessione da parte di queste ultime degli Immobili e della retrocessione alla Regione del ricavato immediato derivante dall'alienazione.

Box 2 -Il Finanziamento concesso ad ARTE

Al fine di reperire le risorse finanziarie per far fronte agli obblighi assunti con il Contratto Preliminare e per adempiere a quanto concordato tra la Regione Liguria e il MEF in sede di Tavolo di Verifica Stato-Regioni, ARTE, col supporto di FI.L.S.E. ha definito e sottoscritto un contratto di finanziamento in forza del quale entro il 31.12.2006 sarebbe stato erogato a favore di ARTE la somma di Euro 120 milioni, importo che, entro il medesimo termine del 31.12.2006, ARTE avrebbe dovuto versare alla Regione secondo quanto previsto nel Contratto Preliminare.

2. 2. L'Operazione di Cartolarizzazione approvata dalla Regione Liguria ed attuata mediante SC Liguria

Box 3 -La verifica di fattibilità dell'Operazione di Cartolarizzazione, la procedura per la ricerca e l'individuazione del finanziatore

1. Contemporaneamente all'attuazione della manovra per la copertura del deficit sanitario del 2005, è stata studiata l'impostazione di un'unica e complessiva operazione di dismissione di tutti gli Immobili oggetto del Contratto Preliminare, che consentisse:

- da un lato, di adempiere al Contratto Preliminare, che prevedeva la data del 19.6.2006 per l'esecuzione dell'atto definitivo di trasferimento della proprietà degli Immobili; e

- dall'altro lato, di rispettare gli impegni assunti con il contratto di finanziamento.

2. Alla luce degli approfondimenti svolti, è stato ritenuto che una operazione di cartolarizzazione senza emissione di titoli dei proventi derivanti dalla dismissione degli stessi Immobili, ai sensi dall'art. 84 della legge 27.12.2002, n. 289, avrebbe potuto costituire la struttura più efficiente al fine di giungere ad una immediata cessione degli Immobili incassando a titolo definitivo un prezzo iniziale che avrebbe consentito ad ARTE di estinguere i debiti nei confronti del finanziatore, conservando tuttavia la possibilità di incassare gli eventuali ricavi ulteriori dalla vendita sul mercato degli Immobili. Inoltre, tale operazione avrebbe potuto godere di un'ampia

esenzione fiscale in tutti i passaggi precedenti alla dismissione sul mercato degli Immobili, senza comportare effetti di indebitamento a carico del bilancio della Regione Liguria in conformità a quanto previsto dall'art. 1, comma 174 della Legge 30.12.2004 n. 311 nonché a quanto previsto dall'art. 3 commi 16, 17, e 18 della Legge 24.12.2003 n. 350 e dalla delibera 80/2002 dell'Ufficio Statistico della Comunità Europea ("Eurostat").

3. La possibilità di avviare l'operazione di cartolarizzazione degli Immobili era subordinata all'individuazione di istituto bancario che si fosse impegnato con offerta ferma ed irrevocabile a finanziare l'operazione di cartolarizzazione ipotizzata nella DGR 1582/2006.

4. In forza della DGR 1582/2006 FILSE ha avviato una procedura selettiva, conformemente all'art. 27 del D.lgs.12 aprile 2006 n. 163, in esito alla quale si è aggiudicata l'operazione BNL per un finanziamento pari almeno all'85% del valore di mercato degli immobili determinato da un valutatore indipendente, nel rispetto dell'art. 3, comma 17 della Legge 350/2003 e dei requisiti Eurostat, e non inferiore ad Euro 125 milioni.

Box 4 - L'avvio e la struttura definitiva dell'operazione di cartolarizzazione

1. La Regione, preso atto dell'individuazione di BNL quale finanziatore, in attuazione di quanto previsto dall'art. 84 della Legge n. 289/2002 e dall'art. 19 della legge regionale 3.4.2007 n. 15, nella seduta del 28.5.2007 ha ritenuto di promuovere, attraverso FILSE, la costituzione della società di cartolarizzazione S.C. Liguria S.r.l. al fine di realizzare l'operazione di cartolarizzazione degli Immobili.

2. Successivamente all'analisi e verifica degli aspetti di ordine giuridico-finanziario della struttura dell'operazione e di confronti con il Ministero delle Economia e Finanze ed a fronte della conferma sui profili fiscali da parte dell'Agenzia delle Entrate a fronte dell'interpello ai sensi dell'art. 11 della Legge 27.7.2000, n..212, i termini dell'operazione di cartolarizzazione sono stati comunicati formalmente da parte della Regione Liguria al MEF, ai sensi del dall'art. 84, comma 8 della Legge n. 289 nonché dall'art. 41, comma 1 della Legge 28.12.2001, n. 448 e del relativo regolamento attuativo approvato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 1.12.2003, n. 389.

3. Con delibera della Giunta Regionale n. 1019/2007 del 12.9.2007 la Regione Liguria ha approvato i termini definitivi dell'operazione di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione degli Immobili di proprietà delle ASL. Gli Immobili sono stati pertanto destinati dalla Regione Liguria alla dismissione sul mercato (previa loro valorizzazione) mediante un'operazione di cartolarizzazione ai sensi dell'articolo 84 della Legge 289/2002, attuata da Regione Liguria ARTE e la società di cartolarizzazione appositamente costituita SC Liguria.

In sintesi, la struttura dell'operazione di cartolarizzazione ha previsto che:

(i) ARTE, agendo in coordinamento, nell'interesse e sotto la direzione della Regione Liguria, ente territoriale di riferimento, perfezionasse l'acquisto a titolo oneroso degli Immobili dalle ASL in esecuzione del Contratto Preliminare al prezzo di Euro 120 milioni;

(ii) ARTE trasferisse a titolo oneroso gli stessi Immobili alla società di cartolarizzazione SC Liguria, al prezzo di Euro 123 milioni (prezzo maggiorato rispetto all'importo riconosciuto alle ASL per tenere conto dei costi e degli oneri finanziari nel frattempo sopportati da ARTE). Il doppio trasferimento – dalle ASL ad ARTE, quale soggetto designato dalla Regione Liguria per la realizzazione dell'Operazione, e da ARTE alla società di cartolarizzazione – sarebbe stato imposto dall'art. 84, commi 6 e 7, della Legge 289/2002, che non consente alle ASL di procedere direttamente alla cartolarizzazione;

(iii) la Regione Liguria mantenesse quindi un ruolo di coordinamento per la gestione dell'intera operazione nel quadro delle direttive stabilite dalla DGR 1019/2007;

(iv) SC Liguria avesse come oggetto esclusivo la realizzazione dell'operazione di cartolarizzazione sopra indicata, non realizzando utili di sorta sulle vendite in quanto tenuta a pagare ad ARTE come prezzo differito tutto l'eventuale differenziale positivo tra ricavi e costi.

Come previsto ad esito della procedura selettiva il pagamento da parte della SC Liguria del corrispettivo iniziale per il trasferimento degli Immobili sarebbe finanziato attraverso l'assunzione di un finanziamento concesso da BNL.

2.3. La procedura di vendita in blocco avviata da SC Liguria

Box 5 – Fasi ed esiti della procedura

1. SC Liguria ha ricevuto, a seguito di linee guida emanate dalla stessa a fronte di diverse richieste ricevute dal mercato, una manifestazione di interesse, ferma e garantita, per l'acquisto in blocco degli Immobili senza condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al prezzo di Euro 160 milioni con l'impegno a partecipare alla procedura di gara per la vendita in blocco degli immobili impegnandosi ad offrire in tale gara un prezzo minimo di Euro 160 milioni.

Tale proposta è stata sottoposta a parere di un esperto indipendente che ha congruito il prezzo di Euro 160 milioni da porre a base d'asta.

2. Con gli avvisi pubblicati sui maggiori quotidiani è stata avviata la procedura per la vendita in blocco.

Durante la fase preliminare di due diligence, della durata di 45 giorni, l'advisor tecnico BNL FI avrebbe messo a disposizione degli interessati la documentazione relativa agli Immobili mediante una data room virtuale.

Inoltre, i soggetti accreditati avrebbero potuto partecipare alle visite a campione sugli Immobili più significativi che sarebbero state organizzate da BNL FI le richieste ricevute.

3. Entro il termine previsto, SC Liguria ha ricevuto tre Offerte in relazione alla Procedura.

4. In esito alla procedura di Gara SC Liguria comunicava agli Offerenti che, in considerazione dell'istruttoria e delle valutazioni svolte, SC Liguria ha motivatamente deliberato :

(a) di comunicare agli Offerenti la Graduatoria della Prima Fase;

(b) di non aggiudicare immediatamente gli Immobili;

(c) di disporre l'esperimento della Seconda Fase di Gara da effettuarsi in apposita seduta pubblica tramite rilanci liberi ed illimitati e

(d) di invitare gli altri due offerenti, a far pervenire un'Offerta Economica allineata all'importo di Euro 168.500.000,00;

(e) di approvare il regolamento della seduta dei rilanci.

5. Entro il termine stabilito, risultava pervenuta l'Offerta in Adeguamento solamente di un offerente. Pertanto SC Liguria invitava i due offerenti rimasti alla seduta dei rilanci convocata per il giorno 14.3.2008.

6. All'esito della Seduta dei Rilanci è risultata quale ultima offerta migliorativa quella con un importo complessivo pari ad Euro 203 milioni.

7. SC Liguria ha definitivamente trasferito la proprietà di tutti i beni Immobili oggetto dell'Operazione di Cartolarizzazione e ha proceduto alla chiusura dei vari rapporti in essere.

3. Flow Chart della procedura

