

Nota esplicativa relativa al mancato acquisto, da parte di Enpam, di un immobile in Roma dalla Carciano Immobiliare Srl.

Il Consiglio di Amministrazione della Fondazione E.N.P.A.M., riunito in data 27 Marzo 2009, deliberava di approvare la permuta con conguaglio in denaro con la quale l'Ente avrebbe acquistato l'immobile sito in Roma, Via Carciano, 4-50, 60-70 al prezzo di € 97.5 milioni oltre IVA se dovuta, e la Carciano Immobiliare S.r.l. avrebbe acquistato, per l'importo complessivo di € 35 milioni oltre imposte se dovute, gli alberghi termali di proprietà della Fondazione: Grand'Hotel dell'Orologio in Abano Terme (Pd), Hotel Montecarlo e Hotel Caesar in Montegrotto Terme (Pd).

La decisione assunta dalla Fondazione era espressamente subordinata alla verifica di due condizioni essenziali che di seguito si riportano così come trascritte in delibera:

- è condizione essenziale alla stipula dell'atto che la due-diligence tecnica, legale e ambientale dell'immobile di via Carciano in Roma, che la Fondazione effettuerà a propria cura e spese, non evidenzi criticità ostative all'acquisto;
- è altresì condizione essenziale alla stipula dell'atto che sia stato stipulato un contratto di locazione per l'immobile di via Carciano in Roma caratterizzato da: i) decorrenza anteriore alla data della stipula dell'atto; ii) durata di anni sei più sei - con divieto di recesso per i primi sei anni -; iii) canone annuo non inferiore a 6,5 milioni di Euro oltre gli oneri accessori; iv) manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del conduttore; v) oltre alle altre usuali clausole di salvaguardia a favore del proprietario sulle quali la Fondazione dovrà comunque esprimere il proprio gradimento;

Le condizioni di cui sopra erano conseguenti alle considerazioni effettuate a commento della stima prodotta dal tecnico incaricato, "che dovrà ... essere supportata da approfondimenti tramite due diligence legale, tecnica ed ambientale, secondo quanto disposto dalla vigente procedura per l'acquisto di beni immobiliari".

Si ricorda, per inciso, che il valore di stima del complesso in parola era pari a 107 milioni di Euro, così come definito dal tecnico incaricato dall'ente attraverso due valutazioni.

Con i poteri conferitigli dal Consiglio, il Presidente, in data 8 aprile 2009, sottoscriveva, insieme alla controparte, il contratto preliminare di compravendita degli immobili in parola.

A partire dalla firma del preliminare, il Dipartimento del Patrimonio Immobiliare prontamente avviava gli incarichi per le due diligence e, in seguito alle risultanze degli stessi, il giorno 22 maggio 2009, ovvero nei tempi indicati dal contratto, il Presidente scriveva alla Carciano Immobiliare Srl che:



“La due diligence ha evidenziato alcuni aspetti di criticità che non consentono di dare corso alle pattuizioni previste nel cit. contratto preliminare.”

Due sono state, in estrema sintesi, le maggiori criticità emerse, entrambe nella due diligence legale.

La prima riguardava il contratto di locazione sottoscritto in data 30 marzo 2009 tra la Carciano Immobiliare S.r.l. e il conduttore IDI IRCSS, essendo i termini essenziali del contratto difformi dalle specifiche prescrizioni di cui al contratto preliminare.

La seconda criticità era da ricercarsi nella differenza di prezzo con il quale la Carciano acquistava e rivendeva il complesso in parola.

Dopo l'invio della comunicazione del Presidente avvenuta, come detto, il 22 maggio 2009, diversi incontri si succedettero in Fondazione durante i quali furono richiesti alla Carciano Immobiliare S.r.l. spiegazioni in merito a quanto contestato e, in assenza di giustificazioni plausibili circa la notevole differenza del prezzo di compra-vendita e non essendo in grado di produrre un contratto di locazione con le caratteristiche richieste dall'ente, le negoziazioni venivano abbandonate senza la chiusura del prospettato contratto; infatti, dopo un intenso scambio di corrispondenza tra le parti, l'ente in data 29/12/2009 dichiarava di non poter addivenire alla conclusione del contratto per fatto e colpa della Carciano Immobiliare in quanto inadempiente agli obblighi pattuiti nel richiamato contratto preliminare.

A conclusione di quanto esposto è utile evidenziare che:

1. la genesi del difficile e laborioso negozio illustrato risiede nel voler cedere tre immobili di difficile gestione, oggi non attivi e con necessità di rilevanti investimenti per un loro riavvio produttivo; è dunque nel ricercare una possibile strada alla cessione dei tre alberghi termali che gli uffici della Presidenza hanno avviato i contatti con la Carciano Immobiliare;
2. le tempistiche imposte dalla venditrice per la conclusione degli accordi non consentivano, al tempo della delibera del marzo del 2009, la preventiva e accurata due diligence dell'immobile e la verifica e conferma del contratto di locazione; in ragione di quando prima la validità del contratto preliminare fu condizionata alle verifiche che furono puntualmente e tempestivamente effettuate;
3. il mancato acquisto di un bene all'apparenza di interesse ma con criticità tali da impedire l'acquisto, ha posto in evidenza sia la validità delle procedure vigenti per gli acquisti immobiliari, che palesano le non conformità esistenti, e sia la qualità e l'indipendenza delle due diligence effettuate.

Il Direttore del Dipartimento Patrimonio Immobiliare
Ing. Luigi Caccamo