

**Fondo di reindustrializzazione:
Piano di rifunionalizzazione degli immobili**

SOMMARIO

Premessa

1. L'attività di acquisizione degli immobili
2. Gli immobili oggetto di rifunionalizzazione
3. Oggetto dell'attività di rifunionalizzazione
4. Metodologia e tempi di realizzazione

PREMESSA

In data 25 marzo 2013 la Regione Piemonte ha dato avvio ad una misura di agevolazione denominata 'Fondo di reindustrializzazione' (D.G.R. 1-5549/2013).

La misura prevedeva l'erogazione di un finanziamento a imprese in temporanea difficoltà, a fronte della cessione di immobili di valore pari al finanziamento erogato. Il finanziamento doveva essere finalizzato alla realizzazione di progetti di investimento, risanamento e ristrutturazione che garantissero il mantenimento dell'attività industriale sul territorio piemontese presso un'altra sede in ambito regionale.

La Misura è intervenuta a sostegno dei progetti di 5 imprese, selezionati attraverso apposito Bando ad evidenza pubblica, con l'acquisizione degli immobili dismessi e la contestuale realizzazione degli investimenti che hanno garantito il mantenimento dell'attività e dell'occupazione in Regione.

Come previsto dalla D.G.R. 4-1605/2020, che ha individuato Finpiemonte come soggetto Attuatore della Misura, Finpiemonte ha tra il 2020 e il 2022 concluso l'attività di acquisizione degli immobili ammessi al Fondo.

Oltre ad incaricare Finpiemonte all'acquisizione degli immobili, la D.G.R. 4-1605/2020 ha previsto, in sintesi:

- [*Presentazione di un Piano di rifunzionalizzazione*] "che Finpiemonte presenti un piano per la rifunzionalizzazione e/o valorizzazione e successiva ricollocazione degli immobili sul mercato immobiliare alla Giunta regionale, per il tramite della Direzione Competitività del Sistema regionale, Settore Sviluppo sostenibile e qualificazione del sistema produttivo".

- [*Alienazione degli immobili e ricostituzione del Fondo*] "che Finpiemonte, in attuazione del predetto piano, entro 5 anni a far data dal 1° gennaio 2021, concluda il processo di rifunzionalizzazione e successiva ricollocazione degli immobili sul mercato immobiliare nel rispetto della scheda di misura approvata con D.G.R. 1-5549/2013 e successive D.G.R. 1-5839/2013, D.G.R. n. 32-7293/2018 e D.G.R. 48-8957/2019, procedendo alla ricostituzione del Fondo mediante un piano di vendita e/o di locazione con eventuale diritto di riscatto, con procedura ad evidenza pubblica, in conformità alla vigente normativa in materia di aiuti di Stato;

- [*Copertura degli oneri attraverso i proventi delle alienazioni*] che le spese relative agli oneri di trasferimento, di gestione e manutenzione sono a carico Finpiemonte che potrà eventualmente usare i proventi della ricollocazione o locazione degli immobili, ed agli interessi maturati sulla disponibilità complessiva del fondo medesimo;

- [*Restituzione dei corrispettivi netti alla Regione*] che Finpiemonte, a seguito della conclusione del piano di vendita e/o di locazione con eventuale diritto di riscatto degli immobili, provveda alla restituzione dei corrispettivi alla Regione Piemonte, al netto delle suddette spese di trasferimento, gestione e manutenzione, non già precedentemente recuperate;

- [*Monitoraggio della Regione Piemonte*] “di demandare alla Direzione regionale Competitività del Sistema Regionale il monitoraggio sull’avanzamento del percorso di rifunzionalizzazione e di successiva ricollocazione degli immobili sul mercato immobiliare, stabilendo, in particolare, che la suddetta Direzione, per il tramite dell’Assessore competente, riferisca sull’avanzamento delle relative attività alla Giunta regionale almeno una volta l’anno, unitamente al resoconto riguardante il cronoprogramma e l’avvenuto trasferimento di proprietà e/o di locazione degli immobili in capo a Finpiemonte”.

Il contenuto della proposta definita nei successivi paragrafi è frutto di un’elaborazione di quanto già inviato in data 3 luglio 2023 (n. prot. 23-23805), con l’intento di meglio determinare gli obiettivi della rifunzionalizzazione degli immobili, sulla base delle finalità della misura regionale ma tenendo anche conto delle mutate condizioni socio-economiche dell’attuale contesto, e di individuare gli aspetti metodologici, le competenze necessarie e le condizioni economiche del percorso di alienazione.

1. L'ATTIVITA' DI ACQUISIZIONE DEGLI IMMOBILI

Finpiemonte ha avviato le attività di acquisizione degli immobili nel dicembre 2020.

Il consistente lasso di tempo intercorso tra la stipula dei contratti di finanziamento (2014) e la stipula degli atti di acquisizione (a partire dall'anno 2020) ha portato Finpiemonte a dover gestire e risolvere alcune problematiche di tipo amministrativo, legale e immobiliare non trascurabili (quali, ad esempio, alcuni danneggiamenti sopravvenuti per alcuni degli immobili, la necessità di effettuare manutenzioni e sgomberi preventive agli atti, la presenza di un affittuario per uno di essi), che hanno determinato un tempo medio di finalizzazione dei contratti di circa 6 mesi per ciascun immobile.

Finpiemonte ha provveduto a finalizzare gli atti di acquisizione degli immobili con la seguente cadenza temporale:

- novembre 2020: immobile LAGOSTINA
- febbraio 2021: immobile DE MARTINI
- aprile 2022: immobile FASANO
- settembre 2022: immobile GAMMASTAMP
- dicembre 2022: immobile SACAL

In considerazione del fatto che la gestione di immobili richiede competenze e professionalità specifiche e che tale attività non rientra nel normale perimetro di azione di Finpiemonte, la stessa si è avvalsa del supporto di Finpiemonte Partecipazioni, stipulando apposita Convenzione di servizi con essa in vigore fino al 30/06/2023.

Secondo quanto previsto dalla Misura, gli immobili sono stati acquisiti al valore definito nelle Convenzioni preliminari a fronte del finanziamento concesso da Finpiemonte.

I valori di finanziamento e di relativo obbligo di restituzione tramite *datio in solutum* da parte delle imprese debentrici erano i seguenti:

- LAGOSTINA: Importo finanziamento: € 1.534.490,00
- DE MARTINI: Importo finanziamento: € 986.480,00
- FASANO: Importo finanziamento: € 2.901.731,00
- GAMMASTAMP: Importo finanziamento: €1.055.091,00
- SACAL: Importo finanziamento: € 3.154.615,00

In fase di acquisizione si è constatata, per alcuni degli immobili, la presenza di danni e deterioramenti non dipendenti dalla normale usura, ma imputabili a una carenza di manutenzione da parte delle imprese cedenti. Tali danni sono stati quantificati e richiesti alle imprese sotto forma di risarcimento, a reintegro del valore di *datio in solutum*.

A risarcimento dei danni, è stato richiesto il versamento dei seguenti importi:

- Immobile FASANO: € 40.410,00
- Immobile GAMMASTAMP: € 81.500,00
- Immobile SACAL: € 14.000

2. GLI IMMOBILI OGGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE

Gli immobili oggetto del Piano sono 5, ubicati nei seguenti Comuni e identificati, per semplicità, con il nome della parte cedente nell'ambito della procedura:

Immobile "ex Lagostina"

Indirizzo: Omegna (VB), Via IV Novembre n. 41 - 43 - 45

Dati catastali:

- Foglio 6 - Particella 1721 - Sub. 1 - Via IV Novembre n. 41 - 43 - 45 - Piano S1-T-1-2 - Cat. D/8;
- Foglio 6 - Particella 1722 - Sub. 1 - in Via Prati SNC - Piano T - Cat. D/1;
- Foglio 6 - Particella 1722 - Sub. 2 - in Via Prati SNC - Piano T - Cat. D/1;

Immobile "ex Demartini"

Indirizzo: Biella, via Santuario d'Oropa 114, 118 e 120

Dati catastali:

- Foglio 8, n. 51 (già foglio 630, n. 22), sub. 5, Via Santuario D'oropa n. 114, piano S1-T-1, zona 2, Cat. A/10, classe U, vani 8,5
- Foglio 8, n. 51 (già foglio 630, n. 22), sub. 6, Via Santuario D'oropa n. 114, piano T, zona 2, Cat. A/4, classe 2, vani 2,5
- Foglio 8, n. 51 (già foglio 630, n. 22), sub. 7, Via Santuario D'oropa n. 118, piano S1-T-1-2, zona 2, Cat. D/1
- Foglio 8, n. 51 (già foglio 630, n. 22) sub. 8 et n. 68 (già n. 37) sub 15 graffati, Via Santuario D'oropa n. 114, piano T-1, zona 2, Cat. D/1
- Foglio 8, n. 407 (già foglio 630, n. 58, subb. 1 e 2), Via Santuario D'oropa n.120, Cat. F1, mq 360

Immobile "ex Fasano"

Indirizzo: Monchiero (CN), Via Borgonuovo numero 140

Dati catastali

- foglio 3, mappale 251, ente urbano di ettari 1, are 61 e centiare 13

Immobile "ex Gammastamp"

Indirizzo: Comune di Vercelli, Via Trento numeri 38-46,

Dati catastali:

- Lotto 1: Foglio 87 - particella 62 - via Trento n. 38 • piani T - Cat.D/7;
- Lotto 2: Foglio 87 - particella 296 - subalterno1 - via Trento n. 38 - piani T/l/2 Cat.D/7
- Lotto 3: Foglio 87 - particella 239 - via Dalmazio Birago n. 38 - piani T/l - Cat. D/7; Foglio 87 - particella 679 - via Dalmazio Birago n. 20 - piano T - area urbana - metri quadrati 1080 (area di

pertinenza del Lotto 3); Foglio 87 - particella 680 - via Dalmazio Birago n. 20 - piano T - area urbana
- metri quadrati 730 (area di pertinenza del Lotto 3);

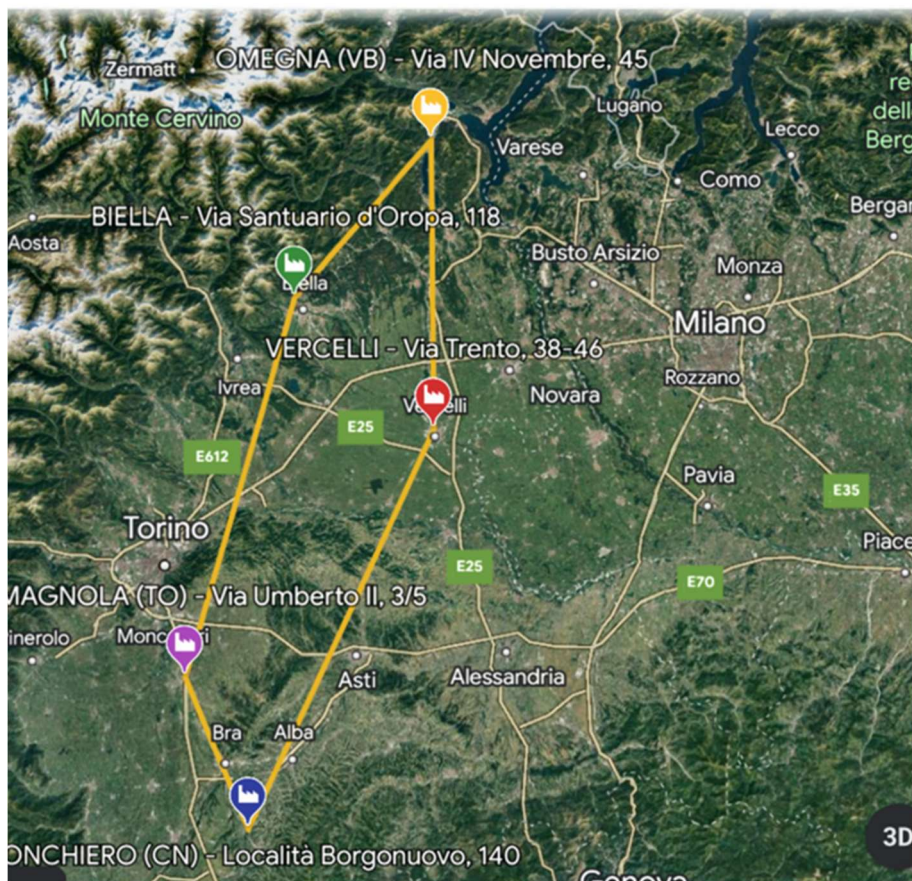
Immobile "ex Sacal"

Indirizzo: Carmagnola (TO), via Umberto II numeri 3/5

Dati catastali:

- Foglio 103 numero 24 subalterno 8 - via Umberto Secondo n.3/5 - piano T - Cat.D/1;
- Foglio 103 numero 181 - via Umberto Secondo n. 3/5 - piano T - area urbana di mg. 1340;
- Foglio 103 numero 183 - via Umberto Secondo n. 3/5 - piano T - area urbana di mg. 2516;

Distribuzione territoriale



EX LAGOSTINA - OMEGNA (VB) - Via IV Novembre, 41-45	
EX DE MARTINI - BIELLA - Via Santuario d'Oropa, 118	
EX GMMASTAMP VERCELLI - Via Trento, 38-46	
EX SACAL CARMAGNOLA (TO) - Via Umberto II, 3/5	
EX FASANO/ROLFO MONCHIERO (CN) - Via Borgonuovo, 140	

EX LAGOSTINA – OMEGNA (VB) - Via IV Novembre, 41-45



L'area complessiva di intervento si estende per una superficie di mq. 9.145, di cui circa mq. 1.500 coperti; in estrema sintesi:

1.A l'edificio principale, che si sviluppa su due piani fuori terra (oltre ad un piccolo interrato), è a pianta rettangolare; il piano terra comprende un grande area espositiva-showroom, attorno alla quale si trovano uffici di varie dimensioni; al piano primo, corrispondente all'area espositiva, vi è un'apertura attorno alla quale un corridoio a terrazza consente la vista al piano inferiore e l'accesso ad ulteriori uffici, con lo stesso schema distributivo del piano inferiore. Due corridoi sui due piani consentono l'accesso al contiguo edificio secondario.

1.B l'edificio secondario, a pianta regolare e contiguo all'edificio principale, è disposto su due piani fuori terra, oltre ad una parte interrata; al piano terra ci sono due locali, uno dei quali uso reception, un ufficio informatica ed uno adiacente ospitante il quadro elettrico; al piano primo vi sono uffici e sala riunioni, che si sviluppano intorno ad un disimpegno centrale, che permette l'accesso ad un ampio terrazzo, dal quale è possibile accedere al complesso di «Villa Giorcelli».

2. Villa Giorcelli, fabbricato indipendente a pianta quadra, era originariamente un'abitazione; è elevato due piani fuori terra, oltre all'interrato e sottotetto al rustico; in aderenza alla facciata ovest vi è un ulteriore corpo di fabbricato, di un unico piano e collegante la villa con l'edificio secondario.

EX DE MARTINI – BIELLA - Via Santuario d'Oropa



L'area complessiva di intervento si estende per una superficie di mq. 6.936, di cui circa mq. 3.400 coperti; in estrema sintesi:

1. Gli uffici principali, che si sviluppano su tre piani fuori terra, hanno struttura portante e solai in CAP, copertura piana impermeabilizzata con guaina; dotati di impianti idrico-sanitari, riscaldamento ed elettrico; antistante area cortilizia di circa mq. 500, assoggettata ad uso pubblico (parcheggio/verde).
2. Diversi corpi fabbrica destinati a officine/magazzini/locali tecnici/tettoie, che si sviluppano su un piano fuori terra, hanno in prevalenza struttura portante in CAP, tetto in cemento amianto ovvero piano con guaina impermeabilizzante e pavimentazione in battuto di cemento.
3. I laboratori, che si sviluppano su piani sfalsati a diverse quote, hanno struttura portante mista muratura e CA, copertura in pannelli coibentati in lamiera e pavimentazione in prevalenza di gomma; all'interno permangono alcuni impianti afferenti la precedente attività (es. silos/vasche).
4. Gli uffici «vecchi», che si sviluppano su due piani fuori terra, hanno struttura portante in muratura e solai in legno, copertura in coppi; dotati di impianti idrico-sanitari, riscaldamento ed elettrico.
5. La palazzina uffici indipendente, che si sviluppa su due piani fuori terra con piano cantinato, ha struttura portante e solai in laterizio, tetto in legno e copertura in coppi; presente un cortile interno; dotata di impianti idrico-sanitari, riscaldamento ed elettrico.

EX GAMMASTAMP – VERCELLI - Via Trento, 38-46



L'area complessiva di intervento si estende per una superficie di mq. 7.524, di cui circa mq. 4.160 coperti; in estrema sintesi:

1. Il fabbricato con ingresso da Via Dalmazio Birago, che si sviluppa su un piano fuori terra, è a pianta rettangolare; ha struttura portante in muratura e copertura formata da capriate in legno, con manto impermeabile in lastre di cemento-amianto; a ridosso del corpo fabbrica principale è presente un fabbricato accessorio destinato a servizi igienici; presente area cortilizia annessa recintata di circa mq. 1.550.
2. Il fabbricato con ingresso da Via Trento, che si sviluppa su un piano fuori terra, è a pianta quasi quadrangolare; ha struttura portante in muratura e copertura formata da capriate in legno, con manto impermeabile in lastre di cemento-amianto; all'interno è presente una controsoffittatura in lastre di fibrogesso; è presente una sopraelevazione parziale di altri due piani fuori terra, con solaio in latero-cemento ed accesso da botola; nessuna area esterna.
3. Il fabbricato con ingresso da Via Dalmazio Birago e da Via Trento, di maggiori dimensioni, si sviluppa su un piano fuori terra, nella parte destinata alla produzione, e su due piani fuori terra, nella parte destinata ad uffici; è a pianta rettangolare allungata e gode di un piazzale di carico/scarico di circa mq. 1.800; costruttivamente è realizzato in elementi strutturali e di tamponamento in CP prefabbricati, con copertura costituita da travi e capriate in CAP; caratterizzato da ampi ingressi carrabili e pensilina a sbalzo.

EX SACAL – CARMAGNOLA (TO) - Via Umberto II, 3/5



L'area complessiva di intervento si estende per una superficie di mq. 9.950, di cui circa mq. 5.300 coperti; in estrema sintesi:

1. La palazzina uffici, che si sviluppa su un piano fuori terra, è costituita da un unico corpo fabbrica libero a quattro lati; composto di 9 vani principali destinati ad uffici, magazzini e spogliatoi, oltre a servizi igienici e portico antistante; a pianta rettangolare, la struttura portante è in muratura di blocchi in calcestruzzo, su fondazioni in CA tradizionale; il tetto è piano, coibentato ed impermeabilizzato; presente riscaldamento ad aria (convettori) e impianto elettrico; antistante area cortilizia (parcheggio/movimentazione merci), di circa mq. 4.660, con pesa per autocarri.
2. Il capannone principale, che si sviluppa su un piano fuori terra, è costituito da un unico corpo fabbrica libero a quattro lati; composto di ampio vano principale di lavorazione e 5 vani interni destinati a servizi ed uffici; a pianta rettangolare, la struttura portante è in acciaio, su fondazioni in CA tradizionale; il tetto è di lamiera coibentate; presente impianto elettrico di tipo industriale (esterno in canaletta); il capannone NON dispone dell'impianto di riscaldamento.
3. I locali tecnici sono costituiti da tettoia per ricovero mezzi, officina, deposito e cabina elettrica.
4. La viabilità di accesso e laterale (di circa mq. 3.856) è costituita da aree urbane pertinenziali al complesso industriale, così come costituisce pertinenza un ulteriore terreno di circa mq. 1.000 (di forma triangolare).

FASANO/ROLFO – MONCHIERO (CN) - Via Borgonuovo, 140



L'area complessiva di intervento si estende per una superficie di mq. 16.113, di cui circa mq. 5.500 coperti; in estrema sintesi:

1. I fabbricati di lavorazione, costituiti da 4 diversi locali funzionalmente collegati tra loro e destinati ad attività produttive/depositi/locali tecnici, si sviluppano su un piano fuori terra; hanno in prevalenza struttura portante prefabbricata, formata da pilastri, travi a doppia pendenza, tegoli di copertura, con pannelli laterali coibentati in calcestruzzo a vista; presente il riscaldamento a pavimento ovvero con ventilconvettori, impianti di illuminazione interna e di distribuzione di energia elettrica mediante blindosbarre di varia grandezza; i locali sono dotati di carroponi e gru a bandiera, oltre ad una pesa per autocarri interrata.
 2. I fabbricati uffici e servizi, che si sviluppano su due piani fuori terra, sono intimamente collegati al principale fabbricato di lavorazione; hanno in prevalenza struttura portante in travi e pilastri in calcestruzzo armato prefabbricato; il riscaldamento è garantito da ventilconvettori; in tutti i locali sono presenti gli impianti elettrici ed igienico-sanitari.
- Vi è, infine, un'ampia area cortilizia di circa mq. 10.629, parte destinata a parcheggio e parte a movimentazione merci.

3. ATTIVITA' DI RIFUNZIONALIZZAZIONE

La rifunionalizzazione degli immobili avverrà in un periodo storico molto particolare, caratterizzato da una situazione socio-economica fortemente condizionata dall'evoluzione degli equilibri economici, finanziari e geopolitici del periodo 2020-2023.

La crisi sanitaria del 2020-2021 e le difficoltà sui mercati internazionali anche legate ai conflitti russo-ucraino e israelo-palestinese hanno totalmente modificato le condizioni di mercato, portando ad una situazione in cui si stanno verificando simultaneamente diversi fenomeni, che condizionano pesantemente la propensione agli investimenti delle imprese e, conseguentemente, le possibilità di rifunionalizzazione e valorizzazione dei siti:

- riduzione della crescita europea e italiana a livello quasi zero e rischio di potenziale recessione per il biennio 2024-2025;
- innalzamento del costo del danaro a livelli record nella storia dell'euro;
- contrazione del credito alle imprese;
- aumento del costo delle materie prime e dei costi energetici;
- contrazione del mercato immobiliare in generale, forte recessione del mercato immobiliare industriale in particolare.

Viste le mutate condizioni, la valorizzazione degli immobili (intesa come sopra), passerà attraverso una ricollocazione sul mercato a condizioni molto differenti rispetto a quelle che hanno contraddistinto la fase di ammissione e concessione dei finanziamenti (2014).

In particolare, oltre all'obiettivo di reindustrializzare le aree ed alla necessità di massimizzazione dei proventi da alienazione, l'attività di rifunionalizzazione dovrà prendere in considerazione *ulteriori fattori*, determinanti per il raggiungimento dell'obiettivo di valorizzazione, coerentemente con la mission dell'amministratore pubblico e con gli obiettivi della Misura:

- riduzione dei tempi di ricollocazione;
- riduzione del costo opportunità per gli investitori subentranti rispetto alla massimizzazione del profitto per il Fondo.
- contenimento/eliminazione dei costi di manutenzione degli immobili;
- contenimento/eliminazione dei costi per depauperamento e usura del manufatto per inutilizzo;

Tali fattori, opportunamente considerati in fase di ricollocazione sul mercato, si ritiene che consentiranno più facilmente di raggiungere l'obiettivo di ripopolamento dei siti e di ricaduta socio-economica sul territorio, poiché porteranno a sollecitare maggiormente l'interesse da parte degli operatori economici.

Per attuare un Piano di valorizzazione il più possibile rapido ed efficace, il punto di partenza è la definizione del valore di mercato aggiornato degli immobili, che costituirà punto di riferimento per la collocazione sul mercato degli stessi.

3.1 Definizione del valore aggiornato del patrimonio immobiliare

Alla luce del lasso di tempo intercorso tra la stipula dei contratti di finanziamento (2014) e la loro ricollocazione sul mercato (2024/2026) per avviare la fase di rifunzionalizzazione degli immobili, occorre stimarne il valore aggiornato, verificando se esso sia superiore o inferiore a quello determinato in sede di sottoscrizione dei contratti di finanziamento.

Finpiemonte procede alla stima del valore aggiornato degli immobili attraverso:

- Procedura di selezione di un fornitore qualificato (unicamente nella forma di società di servizi), sulla base del criterio della migliore offerta economica;
- Redazione delle perizie di stima da parte del fornitore, nel rispetto dei seguenti requisiti:
 - Giurata e asseverata
 - Effettuata ai sensi dell'art. 568, comma 2, c.p.c.

3.2 Tentativo di ricollocazione diretta sul mercato

La ricollocazione sul mercato degli immobili avverrà tramite procedura ad evidenza pubblica, competitiva, della quale sarà responsabile Finpiemonte.

La procedura dovrà proporre ciascun immobile sul mercato al prezzo risultante dalla perizia di stima, con possibilità di offerte al rialzo, e al termine della procedura, l'immobile verrà aggiudicato al migliore offerente.

Per l'espletamento di questa attività, Finpiemonte avrà la necessità di essere supportata da un soggetto qualificato in ambito immobiliare, individuato con procedura ad evidenza pubblica, al fine di stimolare opportunamente l'interesse del mercato sull'offerta e, conseguentemente, di massimizzare le probabilità di successo della procedura di ricollocazione e successiva valorizzazione dei siti.

Al fine di ottimizzare la performance del soggetto selezionato, Finpiemonte proporrà un corrispettivo determinato con il metodo della *success fee*, in misura massima del 3% del valore di effettiva alienazione dei beni e comunque non superiore al 3% del 50% del valore di acquisizione degli stessi, da corrispondere, secondo quanto previsto dalla D.G.R. 4-1605/2020, unicamente ad avvenuta ricostituzione del Fondo, tramite i proventi incassati dall'alienazione degli immobili.

Dal momento che, fino ad avvenuta alienazione degli immobili, Finpiemonte avrà necessità di garantire la manutenzione degli stessi, il soggetto che supporterà Finpiemonte nella fase di collocazione sul mercato dovrà garantire anche l'attività di assistenza per la gestione e manutenzione degli immobili, fino ad avvenuta alienazione degli stessi. Tale attività non comporterà costi aggiuntivi (diversamente da quanto oggi avviene) trovando anch'essa remunerazione all'interno del corrispettivo riconosciuto come *success fee*, così come sopra illustrato.

In caso di mancata ricollocazione al valore di stima o superiore, Finpiemonte stabilisce se effettuare ulteriori tentativi di alienazione, e in quale misura, sulla base delle indicazioni contenute nelle perizie di stima e fornite dal soggetto specializzato (sopra citato), che la supporta in questa fase, nonché di eventuali indicazioni emerse dal mercato in queste fasi e della valutazione costi/benefici in ordine agli oneri per la manutenzione, che andranno a tal fine opportunamente valorizzati.

Nell'ambito della procedura, Finpiemonte adotta tutti gli accorgimenti necessari per garantire il corretto svolgimento della gara e dei successivi adempimenti, quali, ad esempio, il versamento di una cauzione non inferiore al 10% del valore dell'immobile.

Finpiemonte stabilisce un termine congruo per l'esecuzione della gara, indicativamente non inferiore a 30 giorni.

3.3 Valorizzazione alternativa dei siti

In caso di mancata alienazione del bene attraverso ricollocazione diretta sul mercato, Finpiemonte procederà a definire, anche attraverso il supporto del soggetto qualificato individuato nella fase precedente e senza ulteriore aggravio di costi rispetto al corrispettivo determinato dalla success fee, un'ipotesi di valorizzazione alternativa che tenga conto dei seguenti elementi:

- **Analisi di contesto.** Analizzare il contesto socio/economico e territoriale in cui gli immobili sono collocati, le loro caratteristiche immobiliari e la commerciabilità, valutando anche l'opportunità di individuare ambiti e finalità di utilizzo diversi da quelli iniziali.
- **Confronto con gli Enti Locali.** Avviare un confronto con le Amministrazioni che governano i territori di riferimento, anche alla luce degli esiti delle analisi di contesto, per effettuare una valutazione rispetto alla migliore strategia di riutilizzo degli immobili e selezionare le ipotesi da attuare, nel perseguimento dell'interesse della collettività
- **Definizione degli elementi di attuazione delle ipotesi selezionate.** Definire fattibilità, modalità, tempi e costi dei relativi interventi di rifunzionalizzazione, ivi comprese ipotesi di Partenariati Pubblico/privati (es. Project Financing) di iniziativa sia pubblica, sia privata.

4. ATTIVITA' DI RENDICONTAZIONE E MONITORAGGIO DI FINPIEMONTE

Finpiemonte fornisce periodicamente e, in ogni caso, al verificarsi di atti e situazioni rilevanti nell'ambito dell'espletamento delle procedure, un resoconto delle attività svolte, evidenziando, ove possibile:

- Modalità e svolgimento delle procedure di ricollocazione sul mercato
- Esito delle procedure
- Eventuali problematiche riscontrate
- Resoconto dei costi e delle attività svolte per l'espletamento delle procedure di ricollocazione (svolte da Finpiemonte e dal soggetto che la supporta)
- Resoconto dei costi e delle attività svolte per la manutenzione degli immobili (svolte da Finpiemonte e dal soggetto che la supporta)
- Livello progressivo di ricostituzione del Fondo / contabilità Fondo.

5. CRONOPROGRAMMA DELLE ATTIVITA'

Le attività si svolgeranno secondo il seguente cronoprogramma indicativo e non vincolante, ferma restando l'approvazione degli atti autorizzativi di competenza della Regione Piemonte:

	Apr 24	Lug 24	Ott 24	Gen 25	Apr 25	Lug 25	Ott 25	Gen 26
Selezione periti								
Effettuazione perizie								
Selezione partner qualificato								
Procedure di ricollocazione								
Progetto valorizzazione alternativa								
Valorizzazione alternativa								