

## INFORMAZIONE ALLA STAMPA

**- DANNO ERARIALE per la vendita sottoprezzo e la locazione dello stesso immobile ceduto da ATS Milano (ex ASL Milano) - Vendita mista a locazione di Palazzo Beretta**

**- Quantificazione del danno da vendita sottoprezzo: valore minimo 2.000.000-valore massimo 13.000.000**

**- Quantificazione del danno da locazione: euro 9.500.000,00 per i canoni computati in sei anni, già pagati euro 6.077.245,50**

1. *L'istruttoria.* A seguito della pubblicazione della notizia edita dalla Stampa ("Corriere della Sera" 10 agosto 2016, "Lo strano caso del palazzo Asl ceduto a 25 milioni, comprato a 38"), la Procura Regionale ha avviato le indagini di polizia erariale con delega al Nucleo di Polizia Economico-Finanziaria della Guardia di Finanza di Milano, mirate alla verifica delle dinamiche procedimentali seguite dalla pubblica amministrazione per la vendita dell'immobile di Corso Italia 19, ed alla individuazione di eventuali profili di diseconomicità e/o di irragionevolezza economica della cessione del bene, inerenti la stima del prezzo di alienazione ed i successivi contratti di locazione di immobili destinati all'allocazione degli uffici della Sanità metropolitana.

Le indagini, a contenuto di alta complessità, sono state espletate in collaborazione ed in coordinamento con la Procura della Repubblica di Milano, con le moderne tecniche informative ed investigative incentrate sulla combinazione e sull'integrazione probatoria tra le indagini preliminari di polizia giudiziaria e l'istruttoria di polizia erariale.

All'esito dell'archiviazione penale, definita con l'evidenza di patologie contrattuali afferenti la complessiva diseconomicità dell'operazione negoziale di vendita e di successiva locazione dello stesso immobile da parte della medesima azienda sanitaria, la Guardia di Finanza delegata ha elaborato una relazione conclusiva e di compendio delle complesse ed alquanto articolate indagini, espletate con l'analitico approfondimento di tutte le fasi procedimentali di rilevanza economico-finanziaria.

Le indagini hanno consentito di distinguere l'articolazione dei fatti contrattuali in quattro fasi distinte e collegate, così composte:

- 1) la vendita dell'immobile sito in Corso Italia n. 19 da ASL a Cassa Depositi e Prestiti-C.D.P.I. (prima fase);
- 2) il contratto di locazione per la permanenza della sede A.S.L. presso l'immobile di Corso Italia 19, fino alla riallocazione per trasferimento delle attività aziendali in altro immobile (seconda fase);
- 3) la ri-vendita dello stesso immobile di Corso Italia 19 da parte della nuova proprietaria C.D.P.I. (Cassa Depositi e Prestiti) in favore della società Beni Stabili SpA, con il sub-ingresso della nuova parte acquirente (Beni Stabili) nella locazione stipulata tra C.D.P.I. e ASL (terza fase);
- 4) la individuazione e la ristrutturazione della nuova sede della ASL (quarta fase).

Su tali profili probatori, la Procura regionale ha emesso e notificato la contestazione di responsabilità amministrativa con invito a dedurre nei confronti dei soggetti autori e compartecipi del presunto illecito finanziario nella gestione del patrimonio e delle risorse pubbliche.

**2. La fattispecie dannosa.** Dalla disamina delle prove documentali e dei profili tecnici connessi all'operazione negoziale scomposta in quattro fasi, è possibile -ad avviso dell'ufficio inquirente- individuare tre profili fondamentali che connotano d'illiceità economico-finanziaria la fattispecie negoziale.

In particolare, il primo profilo insiste con piena evidenza sull'antigiuridicità della fattispecie negoziale per la radicale ed assoluta omissione dei principi e degli istituti propri dell'evidenza pubblica, i quali sono stati integralmente disapplicati, nonostante il ricorso allo schema contrattuale *misto* costituito dalla vendita con la contestuale locazione dello stesso immobile ceduto in proprietà, poiché almeno tale ultimo aspetto -che conferisce natura *passiva* all'operazione negoziale- avrebbe dovuto indurre a comportamenti più aderenti agli obblighi di trasparenza, economicità, concorsualità per l'analitico controllo della congruità dello scambio patrimoniale.

Il secondo profilo, strettamente collegato e discendente dal primo, è correlato alla grave ed inescusabile trascuratezza nella stima di congruità patrimoniale dell'immobile denominato "Palazzo Beretta", poiché dallo stato della prova documentale emerge che il

primo valore di stima risalente al 2012, utilizzato per la determinazione del prezzo di compravendita è divergente e sottovalutato rispetto al maggiore valore espresso nel 2014, utilizzato per la determinazione del canone di locazione.

Inoltre, entrambi i valori di stima (al 2012 utilizzato per la vendita, al 2014 utilizzato per la locazione) sono palesemente sottovalutati rispetto al reale valore commerciale dell'immobile desumibile dalla ri-vendita dell'edificio alla società Beni Stabili, conclusa da C.D.P.I. nel breve lasso di tempo dall'operazione negoziale di acquisto da ATS Milano.

Infine, il terzo profilo d'antigiuridicità finanziaria della fattispecie negoziale risiede nella evidente diseconomicità del costo accollato al bilancio dell'ASL Milano per il pagamento del canone di locazione, poiché tale onere patrimoniale era palesemente evitabile con una attenta ed oculata programmazione del trasferimento della sede mediante la individuazione della nuova allocazione, per atti procedimentali dotati di certezza e di trasparenza nell'opzione da preferire, secondo precisi e puntuali indici di fattibilità materiale, giuridica ed economico-finanziaria.

La convergenza e la confluenza dei tre profili di antigiuridicità economico-finanziaria riscontrati nella medesima fattispecie negoziale, dimostra che la vendita mista a locazione è stata guidata secondo irrazionali logiche economiche di accelerazione dei modi e dei tempi della cessione, con la contestuale integrale omissione di tutti i principi e di tutti gli istituti posti a garanzia della buona e sana gestione finanziaria degli interessi della ATS Milano, che sono stati irreversibilmente pregiudicati dall'omessa utilizzazione degli schemi dell'evidenza pubblica e dall'inadeguatezza del procedimento di stima del valore immobiliare, ed anche dalla carente programmazione del trasferimento degli uffici nella nuova sede, non ancora individuata allo stato degli atti come evidenziato nella complessiva esposizione del fatto di gestione.

### ***3. La quantificazione del danno patrimoniale arrecato al bilancio di ATS Milano.***

Ad avviso dell'ufficio inquirente, meritano specificazione due profili probatori suscettibili di esprimere la sussistenza di una duplice componente di lesione patrimoniale.

Infatti, la prima componente di lesione patrimoniale degli interessi della ATS è riconducibile alla stima del valore di vendita recepito nell'atto di cessione, poiché il prezzo

dell'immobile determinato in euro 25.000.000,00 anche se superiore alla stima operata nel 2012 (euro 20.245.000), è risultato inferiore tanto al valore di stima utilizzato nel 2014 per la quantificazione del canone locativo (euro 27.000.000), quanto al valore commerciale di rivendita nel breve lasso di tempo dello stesso immobile da CDP a Beni Stabili SpA (euro 38.000.000).

Pertanto, tale profilo di danno da perdita della migliore aspettativa di cessione dell'immobile è quantificabile nel valore compreso tra euro 2.000.000 (pari alla differenza tra il prezzo incassato per euro 25.000.000 e la migliore stima di euro 27.000.000 utilizzata per la locazione) ed euro 13.000.000 (pari alla differenza tra il valore di vendita per l'importo di euro 25.000.000 ed il valore di ri-vendita per euro 38.000.000, del medesimo bene immobile nel breve lasso temporale).

Ad avviso dell'ufficio, entrambi gli importi specificati e contestati nella quantificazione minima (euro 2.000.000) e nella quantificazione massima (euro 13.000.000), sono idonei a prospettare il danno patrimoniale da perdita della migliore *chance* economica in una corretta, ipotetica e legittima operazione di cessione immobiliare, ispirata dai sani principi di imparzialità, trasparenza e concorsualità procedimentale nelle forme dell'evidenza pubblica.

La seconda ed ulteriore componente di danno è ravvisabile nel costo dei canoni di locazione, i quali erano palesemente evitabili qualora l'operazione immobiliare fosse stata concepita in conformità alla più ragionevole programmazione economica, fondata sulla contestuale ed immediata individuazione della nuova sede presso la quale operare il trasferimento degli uffici, in coincidenza temporale con la cessione dell'immobile di "Palazzo Beretta".

Tale seconda ed ulteriore componente di danno è quantificabile in complessivi euro 9.500.000,00 oltre Iva, pari al coacervo degli importi dovuti -con criterio crescente- nella durata della locazione prevista in sei anni (€ 1.000.000,00 oltre I.V.A. per ciascuno dei primi due anni, in € 1.500.000,00 oltre I.V.A. per il terzo anno ed in € 2.000.000,00 oltre I.V.A. per i successivi), salva la riduzione alla misura dei canoni e degli importi effettivamente pagati fino alla data odierna (allo stato degli atti, euro 6.077.245,50 come da nota ATS del 16/04/2019 prot. n. 3407 in data 17/04/2019).

#### ***4. L'imputazione personale della responsabilità amministrativa e l'apertura del contraddittorio***

Dalla disamina delle prove documentali emergono -ad avviso dell'ufficio inquirente- profili di responsabilità amministrativa di natura concorrente, imputabili -allo stato degli atti- a titolo di dolo contabile, consistente nella consapevole infrazione dei principi dell'evidenza pubblica e dell'economicità nella gestione delle risorse pubbliche, rispettivamente nei confronti:

**1) dell'Assessore pro-tempore all'Economia, Crescita e semplificazione di Regione Lombardia**, il quale -ad avviso dell'ufficio inquirente, come dimostrato da plurime fonti di prova- pur essendo privo della competenza per materia (*competenza appartenente all'Assessore alla Salute*) ha assunto un ruolo propulsivo del procedimento contrattuale, pressando per la conclusione della vendita entro fine anno e svolgendo per comportamenti di fatto la regia dell'intera operazione, nonostante la posizione di conflitto d'interesse discendente dal cumulo dell'ufficio di consigliere nel C.d.A. di Cassa Depositi e Prestiti;

**2) del Vicedirettore Generale pro-tempore di Infrastrutture Lombarde S.p.A. (ILSPA)**, il quale ha svolto un ruolo procedimentale di coordinamento delle operazioni di vendita, emergente da molteplici fonti probatorie;

**3) del Direttore Generale pro-tempore dell'A.S.L. di Milano**, il quale ha adottato gli atti fondamentali dell'operazione immobiliare, pregiudicando gli interessi dell'azienda sanitaria. Infatti, il medesimo, nonostante la piena consapevolezza del difetto di qualsiasi prevedibile certezza logistica sulla nuova sede presso la quale trasferire i servizi aziendali, ha adottato tutti gli atti procedimentali di competenza propria, necessari alla conclusione della vendita.

**4) del Direttore Generale pro-tempore al Welfare di Regione Lombardia**, il quale ha provveduto all'adozione degli atti propedeutici alla cessione dell'immobile di Corso Italia 19, -in particolare- autorizzando l'alienazione nonostante le molteplici difficoltà procedimentali per l'inserimento del bene nel patrimonio disponibile.

**5. In sintesi.** La Procura regionale della Corte dei conti della Lombardia ha notificato l'invito a dedurre per l'instaurazione del contraddittorio sul danno pubblico accertato su due profili di rilevanza economico - finanziaria:

- il primo profilo di danno pubblico consiste nella perdita della migliore aspettativa di cessione dell'immobile ed è quantificabile nel valore compreso tra euro 2.000.000 (pari alla differenza tra il prezzo incassato per euro 25.000.000 e la migliore stima di euro 27.000.000 utilizzata per la locazione) ed euro 13.000.000 (pari alla differenza tra il valore di vendita per l'importo di euro 25.000.000 ed il valore di ri-vendita per euro 38.000.000, del medesimo bene immobile nel breve lasso temporale, realizzato da CDPI);

- la seconda ed ulteriore componente di danno ravvisabile nel costo dei canoni di locazione, è quantificabile in complessivi euro 9.500.000,00 oltre Iva, pari al coacervo degli importi dovuti nella durata della locazione prevista in sei anni, già pagati allo stato degli atti nell'importo complessivo di euro 6.077.245,50 .