

Ruolo ANCI e strutture tecniche

FPC e IFEL

Ruolo istituzionale di assistenza agli Enti locali per la valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà, con particolare attenzione al processo di trasferimento dei beni ai sensi del federalismo demaniale e al percorso di promozione e costituzione di fondi immobiliari locali

Attività e servizi di FPC e di IFEL

- (FPC) Supporto nel processo del **Federalismo demaniale**
- (FPC) Supporto **tecnico e finanziario ai Comuni per la regolarizzazione degli immobili da alienare** (gestione fondo di rotazione finanziato dalle casse di previdenza Geometri e Periti)
- (FPC) Supporto agli enti locali per progetti di **efficienza energetica degli immobili pubblici**
- (FPC) Supporto, in collaborazione con CDP, per le attività di **censimento, regolarizzazione e valorizzazione** del patrimonio (standard VOL e www.patrimoniopubblicoitalia.it)
- (FPC/IFEL) **standardizzazione dei contratti di PPP** (con ANCI, ABI)
- (IFEL) Accordo di collaborazione con **INVIMIT SGR per l'attuazione delle previsioni dell'art. 33 comma 2 del DL 98/2011** (animazione del mercato e scouting di iniziative; assistenza mirata su iniziative specifiche; supporto al monitoraggio degli investimenti)

Fondi Immobiliari

per la valorizzazione del patrimonio

degli Enti territoriali

SISTEMA FONDO DI FONDI

ANCI - INVIMIT SGR Fondi immobiliari locali



Ambiti di collaborazione



- fondi d'investimento immobiliari, **promossi o partecipati da enti locali**, finalizzati alla **rigenerazione e/o nuova costruzione di edifici scolastici**;
- fondi d'investimento immobiliari finalizzati all'**efficientamento energetico** del patrimonio immobiliare pubblico con il fine di accumulare conoscenza, diffondere buone pratiche e attivare **forme di partenariato pubblico privato finanziabili con le risorse gestite da INVIMIT SGR**;
- fondi d'investimento immobiliari, **promossi o partecipati da enti locali**, e finalizzati alla valorizzazione di **beni propri dei Comuni** e, più in generale, **alla riqualificazione urbana**

SISTEMA FONDO DI FONDI

ANCI - INVIMIT SGR Fondi immobiliari locali



Tematiche di rilievo

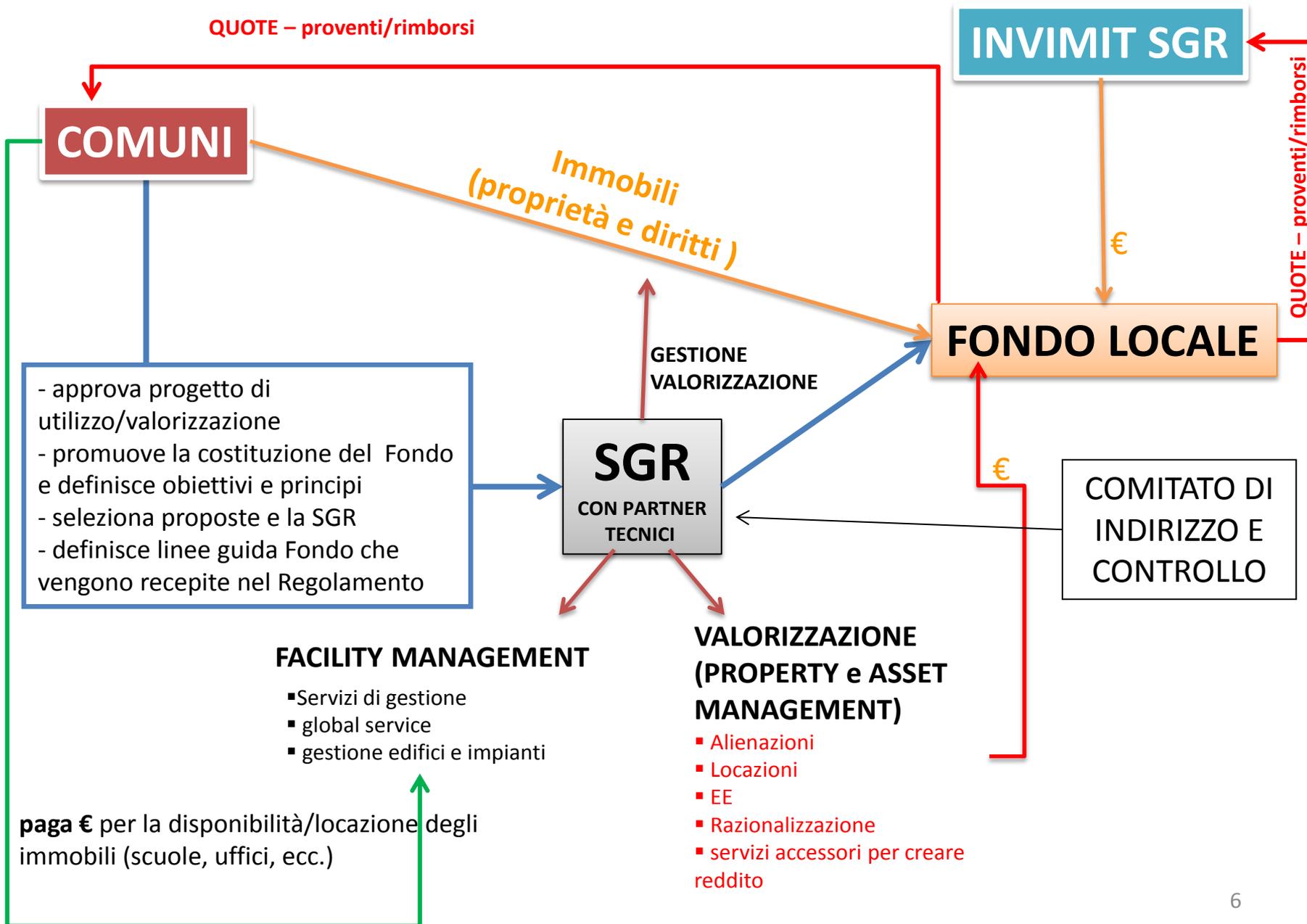


- Centralità** del **progetto di utilizzo o di valorizzazione** dei beni pubblici (... “il contenitore va riempito” ...)
- Il **progetto** di utilizzo o di valorizzazione può essere **realizzato dall’ente locale** o anche **da soggetti privati** (con modalità del codice dei contratti pubblici -> figura del promotore con relativi diritti)
- Il **Comune**: **approva** progetto di utilizzo/valorizzazione e **seleziona la SGR** con procedure ad evidenza pubblica
- Le **risorse INVIMIT vanno remunerate**, anche se con **tassi** tendenzialmente **inferiori** rispetto a quelli attesi da operatori privati
- Ruolo delle **SGR private**: **gestiscono i fondi locali** (e di conseguenza gli immobili apportati) partecipati da enti locali e Invimit
- I proprietari del fondo locale (quotisti) rimangono gli enti locali ed Invimit che possono decidere nel tempo di alienare le proprie quote

Approcci Operativi

Sistema ANCI - Comuni

Schema del SISTEMA FONDO DI FONDI



Fondo immobiliare: criticità da superare 1/3

Per comprendere quali sono le criticità da superare nel percorso di costituzione, partiamo dalla comprensione di **cosa è un fondo immobiliare**

È uno **strumento** non è il fine, quindi ha ragione di esistere se a monte c'è un **progetto**

Coinvolge aspetti:

- **giuridici**
- **amministrativi**
- **di mercato**
- **finanziari**
- **immobiliari**

È uno strumento

complesso

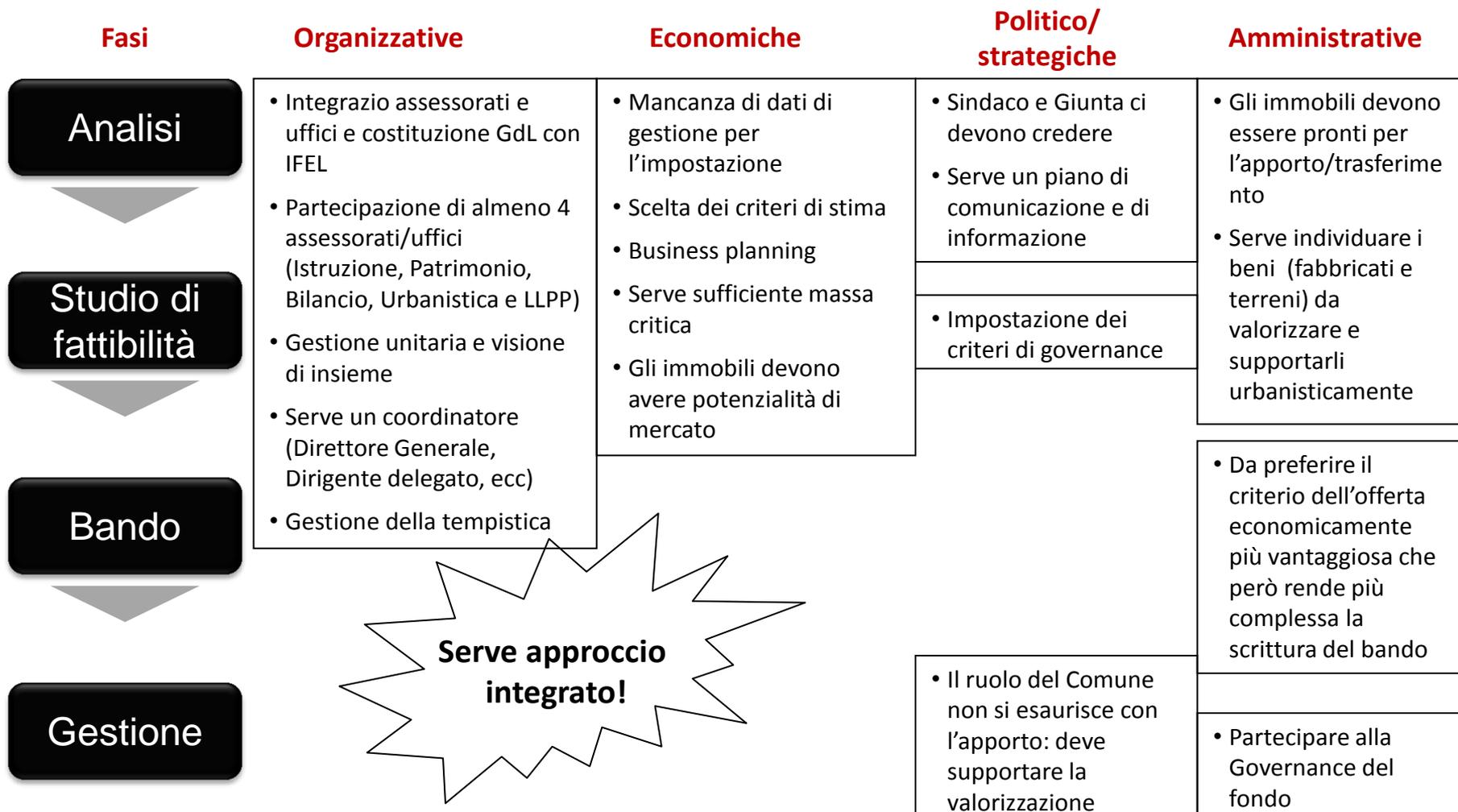
flessibile

professionale

Si può disegnare e regolare in funzione di qualunque esigenza **sostenibile** e per qualunque **finalità** e **livello di rischio**, per un orizzonte temporale **finito**

È gestito in **autonomia** da una SGR che è un soggetto che opera con **professionalità** e **trasparenza** sotto stretta vigilanza delle Autorità competenti

Fondo immobiliare: criticità da superare 2/3



Fondo immobiliare: criticità da superare 3/3



■ Dimensioni per costituire un fondo

Il fondo deve avere una **massa critica** (almeno 20 M e meglio se 50 M) **sufficiente** a diluire i costi di start up e di gestione (oltre a diversificare i rischi).

Qualora il Comune **non abbia sufficienti beni** per la costituzione diretta **può**:

- **aggregarsi** e mettere a fattore comune sforzi e progetti con criterio: Territoriale (p.e. provinciali/regionali/sovraregionali/nazionali ecc.), Tematico (p.e. fondi etici scuola e social housing),
- individuare un **fondo esistente**

■ Cosa apportare al fondo

Il fondo è un gestore esperto in valorizzazione ma può agire solo con beni che hanno **potenzialità di mercato**, ovvero immobili per cui sussista opportunità di variazione di destinazione d'uso che possa determinare plusvalore e interesse.

Confronto tra procedure

Attività in capo all'Ente Locale	Fondo Immob.	Appalto Classico
Studio di fattibilità completo	X	X
Approntamento strumenti urbanistici per la valorizzazione	X	X
Impostazione bando, pubblicazione e aggiudicazione selezione SGR	X	
Finanziamento CDP o altro (impatti sul patto di stabilità, restituzione a rate)		X
Eventuali lavori di valorizzazione immobili da dismettere per miglior prezzo di vendita		X
Vendita immobili da dismettere (individuazione acquirenti potenziali, bando)		X
Progettazione della ristrutturazione/costruzione scuole (in house o con bando)		X
Bando selezione fornitori per lavori e servizi per la rigenerazione/costruzione		X
direzione lavori e collaudo		X
Locazione scuole (se il fondo genera redditività l'impatto è minore)	X	
Gestione Ordinaria (Certificazioni, man. ord, sicurezza, riscaldamento, condominio, vigilanza, pulizia, utenze, ecc.)		X
Gestione attività extrascolastiche a reddito (postscolastico, palestra, civic center, ecc.)		X
Gestione straordinaria (ristrutturazione eventuale, sostituzione impianti, eventi straordinari)		X
Eventuale acquisto scuole a fine vita fondo	X	

***Fasi percorso IFEL-INVIMIT per
attuazione sistema fondo di fondi***



IFEL



INTESA Operativa IFEL - INVIMIT

DUE LINEE DI INTERVENTO



ANIMAZIONE del mercato e promozione delle opportunità dell'art. 33 del DL 98/2011

SUPPORTO alla selezione di iniziative degli EETT e **MONITORAGGIO** dei fondi locali

ATTIVITA' SVOLTE

- ✓ impostazione **osservatorio dinamico (più di 20 iniziative)**
- ✓ **verifica della progettualità già esistente** (Osservatorio smart cities, Piano città, Federalismo demaniale, Graduatoria MIUR, ecc)
- ✓ *condivisione format di raccolta dati iniziative*
- ✓ *condivisione vademecum INVIMIT*
- ✓ *prime riflessioni di metodo con i privati*



SUPPORTO alla selezione di operazioni sul patrimonio degli EE.LL per la strutturazione e l'avvio di **FONDI IMMOBILIARI – FASI DELL'INTESA OPERATIVA**

DA ANIMAZIONE MERCATO

- ✓ **Osservatorio Dinamico:** presentazione della struttura e delle iniziative

FASE 1

- ✓ **Raccolta e screening iniziative + Manif. Interes. dell'Ente**
- ✓ **analisi preliminare INVIMIT: criteri e parametri generali**

FASE 2

- ✓ **Approfondimenti e verifiche di sostenibilità: studio di prefattibilità**
- ✓ **Dossier di dettaglio sui singoli immobili**
- ✓ **Pre-valutazione INVIMIT: manifestazione di interesse non vincolante**

Scenari alternativi per EETT

Progetto di
valorizzazione proposto
da soggetto pubblico

Proposta di
valorizzazione da parte
di un privato

Apporto a un fondo già
esistente

FASE 3

- ✓ **Avvio Fondo target e sottoscrizione quote**
- ✓ **Monitoraggio investimenti**

Scenari alternativi per EETT



Progetto di
valorizzazione proposto
da soggetto pubblico

Proposta di
valorizzazione da parte
di un privato

Apporto a un fondo già
esistente

Alcuni temi da analizzare:

- Realizzazione interna dello SdF e del bando per la selezione SGR vs. Griglia e parametri per la valutazione delle proposte private
- Individuazione puntuale delle destinazioni d'uso vs. Indicazione destinazioni non ammesse
- Spesa corrente vs. Servizi accessori
- Fine fondo - Scuola in proprietà vs. Scuola in affitto
- Analisi mercato sui fondi già esistenti vs. Costituzione fondo proprio

Alcuni Esempi



iFEL



A. Fondo locale: operazione su immobili comunali strumentali e non strumentali – razionalizzazione e dismissione.

- immobili comunali da **riqualificare in termini di efficienza energetica e/o creazione di un nuovo centro civico** da utilizzare per fini istituzionali anche a seguito di un processo di razionalizzazione. (N.B. sconsigliato utilizzo del fondo immobiliare per interventi di manutenzione e per piccole sostituzioni di impianti)
- per questi immobili, il comune paga un canone al fondo e, al contempo, risparmia sui costi di funzionamento/esercizio (utenze, manutenzione, ecc)
- per gli immobili liberati e **non più strumentali**, a seguito di eventuale variante, il fondo si occuperà della loro commercializzazione: vendita o locazione sul mercato
- per gli immobili **da valorizzare per fini turistico/ricettivi** da concedere in gestione a operatore specializzato.

Taglia minima 20 milioni, taglia consigliata 40 milioni (apporto immobili + equity per investimenti)

B. Fondo scuole: operazione di rigenerazione e/o nuove costruzioni di edifici scolastici e valorizzazione di altri immobili pubblici non strumentali.

esempio: Apporto di **8 immobili (ex scuole e aree o altri immobili non più strumentali) con valore medio di 3-5 milioni :**

- 4 da valorizzare tramite cambio di destinazione d'uso e dismettere
- 4 scuole da rigenerare e/o realizzare ex-novo. Il comune pagherà un canone di locazione

Taglia minima 20 milioni, taglia consigliata 40 milioni (apporto immobili + equity per investimenti) anche tra più Comuni.

Ulteriori aspetti da considerare:

✓ *la selezione della SGR sarà incentrata anche sulle modalità di gestione delle scuole: ad esempio global service con manutenzione e servizi accessori dai quali ricavare flussi di cassa positivi (parcheggio, mensa, impianti sportivi e ricreativi, ecc.)*

✓ *MIUR cofinanzia al 25% l'investimento con risorse a fondo perduto a favore degli EELL in graduatoria: conto canone o conto investimenti*

***Il primo step: presentazione
dell'iniziativa utilizzando il format
condiviso con Invimit***



IFEL

