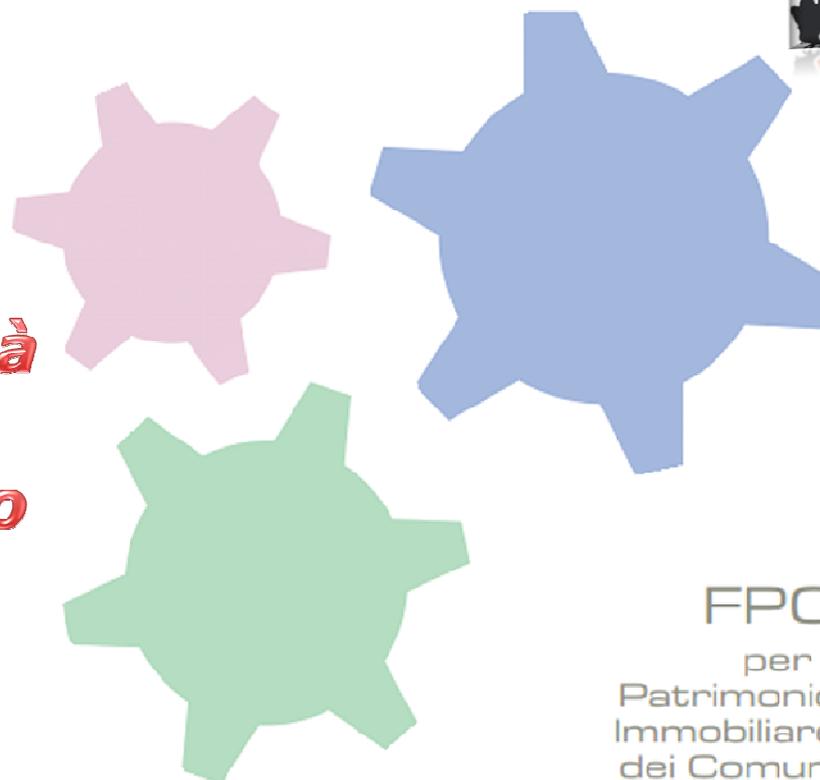




***Novità e opportunità
per i Comuni
aderenti al Progetto
"Patrimonio
Comune"***



FPC
per il
Patrimonio
Immobiliare
dei Comuni

22 gennaio 2014



- ❑ Saluti istituzionali e introduzione ai lavori
- ❑ Inizio seminario a cura di Fondazione Patrimonio Comune:
 - Federalismo demaniale ... e ora cosa fare? – *Michele Lorusso*
 - Perché e quando avviare il Fondo Rotativo – *Gloria Cerliani*
 - Le opportunità della VOL e del Portale Patrimoniopubblicoitalia – *Enrico Zotti*
 - Novità normative in tema di Partenariato Pubblico Privato – *Claudio Lucidi*
 - Riprogrammazione europea 2007-2013 e PAC – *Giuseppe Pellicanò*
 - **Fondi immobiliari per l'edilizia scolastica – *Michele Lorusso***
 - I servizi di base 2014 e la documentazione richiesta per fornire la migliore assistenza – *Gloria Cerliani*



Sistema Integrato Fondi Immobiliari Art. 33 D.L. n. 98/2011

è stata prevista la costituzione di una **SGR pubblica (INVIMIT)** che curerà l'istituzione di uno o più fondi d'investimento immobiliari finalizzati a:

- 1) partecipare in fondi comuni di investimento immobiliare chiusi (locali), promossi (o anche partecipati) da regioni, province e comuni, anche in forma consorziata, e da altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti (cosiddetto "Fondi di fondi");
- 2) acquistare direttamente immobili in locazione passiva alle Pubbliche Amministrazioni;
- 3) partecipare a fondi immobiliari titolari di concessioni e diritti d'uso su beni indisponibili e demaniali;
- 4) acquisire immobili di proprietà dello Stato anche non più utilizzati dal Ministero della difesa per finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione e diritti reali immobiliari.
- 5) acquistare immobili di proprietà degli EE.TT. inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

Sistema Integrato Fondi Immobiliari Le più rilevanti modifiche all'art. 33

Comma 2: “.. Tali apporti, o trasferimenti, devono avvenire sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione approvati con delibera dell'organo di governo dell'ente, previo esperimento di procedure di selezione della Società di gestione del risparmio tramite procedure di evidenza pubblica. Possono presentare proposte di valorizzazione anche soggetti privati secondo le modalità di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”.

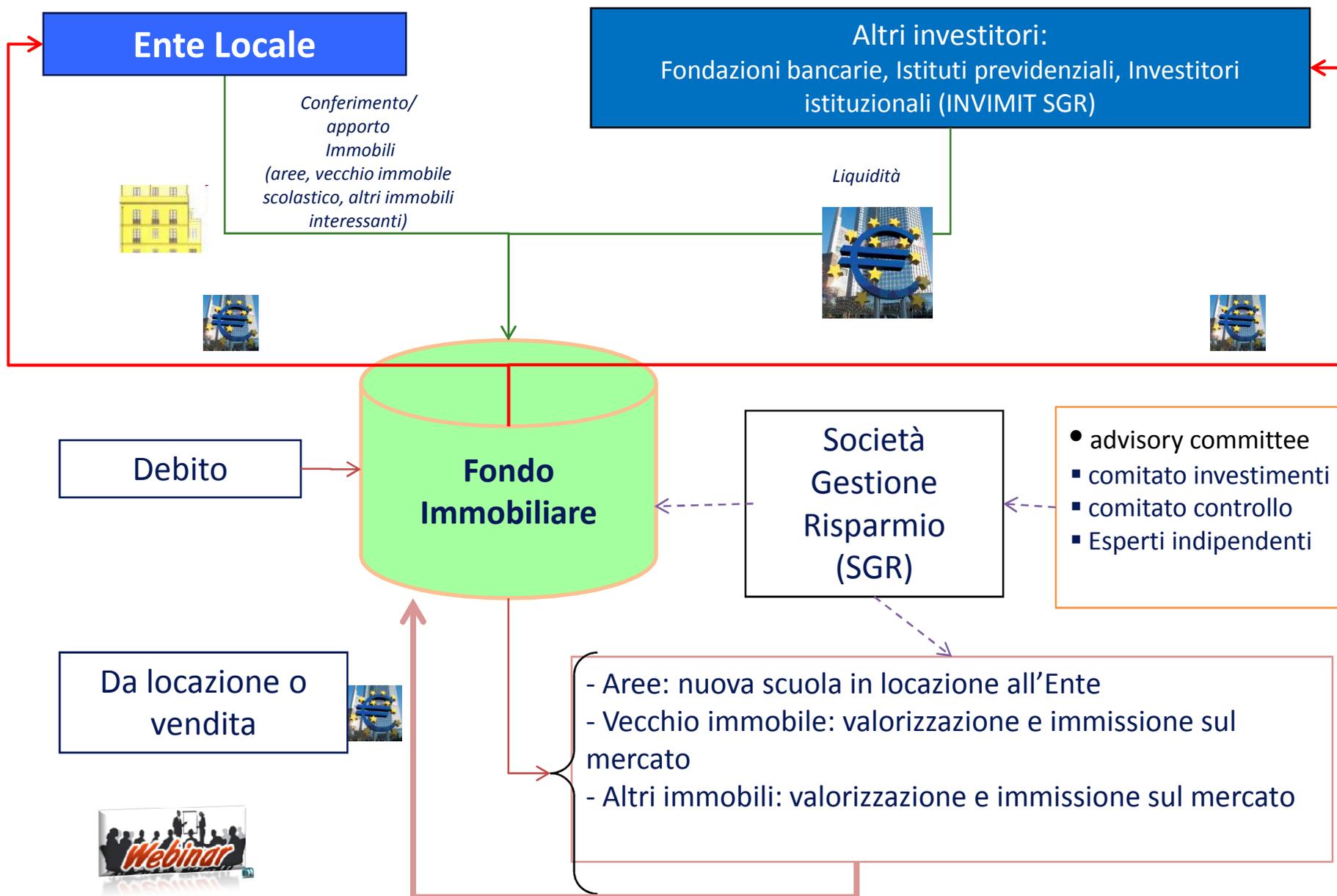


- È possibile **apportare** (a fronte dell'emissione di quote del fondo), ovvero **trasferire**, beni immobili e diritti reali immobiliari con le procedure dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, nonché quelli trasferiti ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85;
- **Progetto di valorizzazione:** ruolo chiave nel processo, fondato sull'analisi dei punti di forza e delle criticità del bene e del contesto di riferimento;
- **Ruolo dei privati:** la PA può avvalersi delle capacità progettuali, organizzative e di pianificazione finanziaria delle SGR per la definizione (anche iniziale) del progetto di valorizzazione;
- **Procedura:** gli enti pubblici, nella scelta della SGR locale – tenuti a garantire il rispetto dei principi di concorrenza e di trasparenza - sarebbero liberi di scegliere le modalità di selezione che più si adattano alle loro esigenze e quindi anche le modalità di affidamento più flessibili proprie delle forme di PPP (ad esempio art. 153: diritto di prelazione e rimborso delle spese per la predisposizione della proposta di valorizzazione)

Sistema Integrato Fondi Immobiliari

- **Obiettivo primario:** riduzione del debito pubblico;
- **Opportunità per EELL:** al sistema integrato dei fondi possono essere conferiti anche beni propri dell'Ente con due modalità:
 - procedura prevista nel nuovo art 33;
 - tramite apposita deliberazione adottata secondo le procedure di cui all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112
- **Opportunità per EELL:** INVIMIT investirà anche nel settore dell'edilizia scolastica tramite fondi locali

Struttura organizzativa e gestionale



Fondo immobiliare: criticità da superare₁



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 sostenibile**

■ È uno strumento **complesso, flessibile** e **professionale**

Coinvolge aspetti:

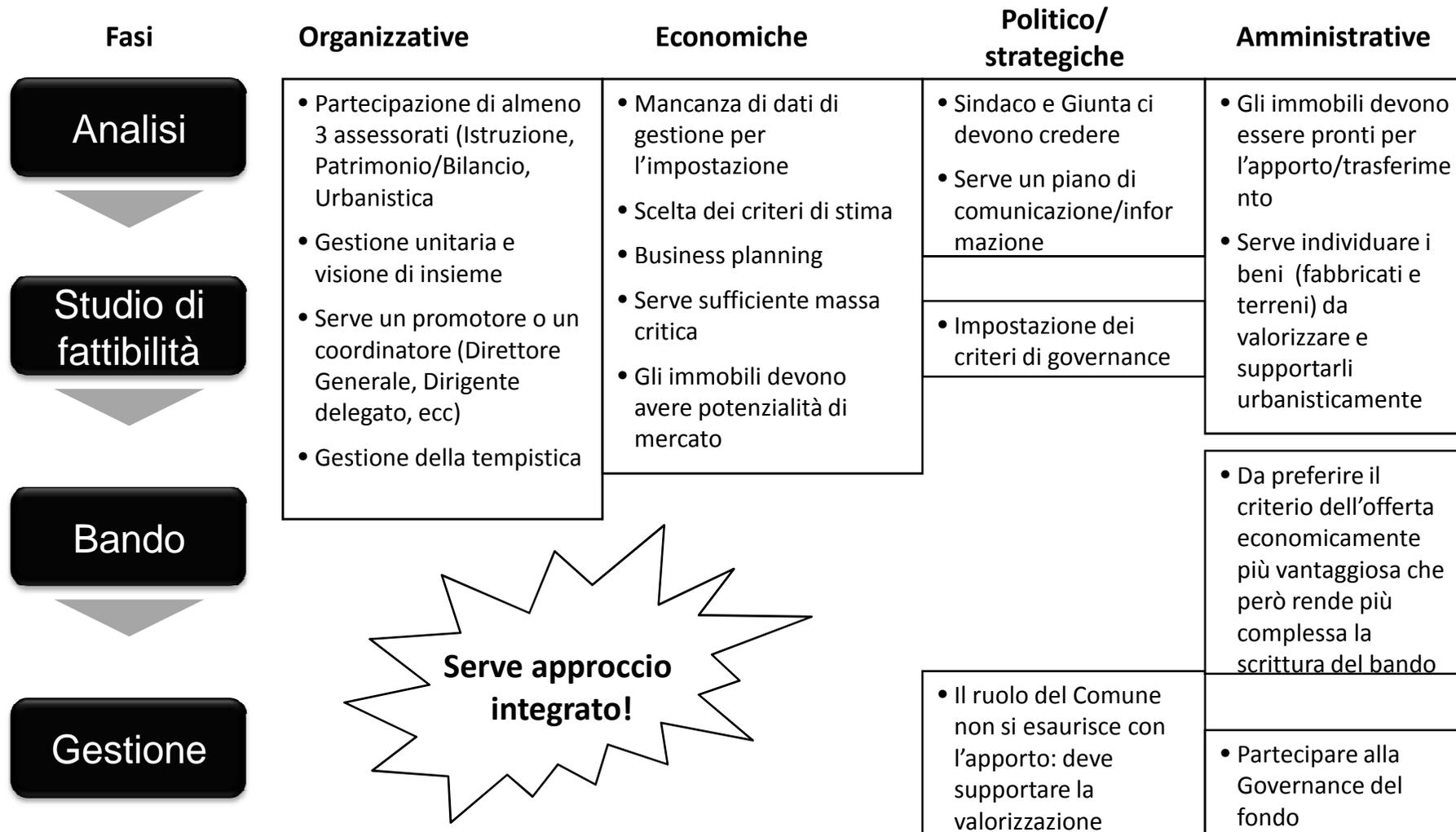
- **giuridici,**
- **amministrativi**
- **di mercato**
- **finanziari**
- **immobiliari**

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 stretto vigilanza della Autorità competenti



Fondo immobiliare: criticità da superare₂



Fondo immobiliare: criticità da superare₃

Probabili **Criticità iniziali** nel comprendere i vantaggi dell'operazione, emerse anche durante gli incontri territoriali nei mesi di ottobre e novembre 2013 (FAQ)

1 Oggi non pago canoni di locazioni sul mio patrimonio, domani si

Il fondo sosterrà al posto del Comune tutti i costi, o quelli che vorremo fargli sostenere e individuati nello studio di fattibilità: utenze, pulizie, riscaldamento, **manutenzioni** ordinarie e **straordinarie** (!), ecc. Ma il Fondo sosterrà anche: Progettazione, Direzione Lavori, Certificazione, Approvvigionamenti e gare, Gestione, Reportistica. La gestione economica, ANCHE DI ALTRI IMMOBILI APPORTATI, genererà un **rendimento** per i quotisti e quindi anche per l'ente apportante

2 Non voglio privatizzare la scuola

L'edificio scolastico, ovvero la "scatola", sarà di proprietà del fondo, non la didattica, i professori ecc. Il fondo è un operatore economico **professionale** che opera con **trasparenza**, **specializzato**, generalmente attrezzato nella gestione integrata dell'immobile. Dal punto di vista gestionale è un outsourcing completo e "chiavi in mano". Al termine del periodo può prevedersi la retrocessione del bene (se serve...)

Fondo immobiliare: criticità da superare₄



3 Il mio comune è piccolo e non posso costituire un fondo

È vero! Per funzionare bene il fondo deve avere una massa critica sufficiente a diluire i costi di start up e quelli fissi di gestione (oltre a diversificare i rischi). La soluzione quindi è quella di aggregarsi e mettere a fattore comune sforzi e progetti con vari criteri: **Territoriale** (p.e. provinciali/regionali/sovraregionali/nazionali ecc.) **Tematici** (p.e. fondi etici scuola e social housing), fondo valorizzazione di tutto il patrimonio dell'ente (vari tipi di immobili);

4 Allora posso apportare tutto al fondo?

Al fondo bisogna apportare beni con **potenzialità di mercato** non gli scarti! Il fondo è un gestore esperto in valorizzazione (non un mago). Per esempio: una situazione ideale è quella di immobili che possono incontrare domanda di mercato attraverso variazione di strumenti urbanistici e ristrutturazione (da realizzare con indebitamento a carico del fondo e non del Comune). Con il plusvalore ricavato si finanzia la costruzione delle nuove scuole.



I temi su cui lavorare nel brevissimo periodo con obiettivi di medio

- Comuni sono **protagonisti** in qualsiasi processo di valorizzazione (patrimonio, leva urbanistica, fabbisogni del territorio, attenzione alla riqualificazione urbana)
- **incremento** della credibilità/effetto reputazionale a livello Paese
- animazione del territorio e **capacità di attrarre** imprese e soggetti
- **cooperazione** tra i soggetti pubblici che operano nel settore immobiliare (CDP, Agenzia del Demanio, ANCI/FPC, MEF, INVIMIT) e coordinamento tra le varie norme (legge 410 del 2001, art 33, federalismo demaniale, art 58, ecc): il driver non può essere solo “far cassa” ma **centrale è “il progetto di sviluppo”**

I temi su cui lavorare nel brevissimo periodo con obiettivi di medio

- **capacità di attivare investimenti pubblici** (programmazione comunitaria) e privati (soprattutto capitali esteri e casse di previdenza) su settori chiave (expo, turismo, EE)
- **semplificazioni sui cambi di destinazione d'uso** (centralità dell'art 58) e sulle dismissioni (**modifiche ai regolamenti comunali** prevedendo il coinvolgimento a monte dei privati – con figura promotore – e vendita a trattativa privata per fondi immobiliari con elevati profili di pubblica utilità)
- la figura dello **sviluppatore e gestore di progetti** di valorizzazione: il ruolo degli operatori privati italiani ...

Grazie per l'attenzione



Fondazione Patrimonio Comune
Associazione Nazionale dei Comuni Italiani
Via dei Prefetti, 46 (scala C – terzo piano) 00186 Roma

**Tel. 06.6840551 - email: info@patrimoniocomune.it -
<http://www.fondazionepatrimoniocomune.anci.it/>**