



***Le opportunità per la
valorizzazione del
patrimonio immobiliare
pubblico
e il federalismo demaniale***

FPC
per il
Patrimonio
Immobiliare
dei Comuni

***Michele Lorusso
Direttore
Fondazione Patrimonio
Comune di ANCI***



- Le attività dell'ANCI/FPC sul tema della valorizzazione del patrimonio: gli immobili come perno per la costruzione dei processi di sviluppo

- Le opportunità per la valorizzazione del patrimonio pubblico:
 - Il federalismo demaniale
 - la riprogrammazione dei fondi comunitari 2007-2013 e del PAC e il DL “destinazione Italia”
 - Fondi immobiliari locali e per l’edilizia scolastica: INVIMIT SGR
 - il partenariato pubblico privato
 - Il progetto “Valore Paese – Dimore” con Agenzia del Demanio e Invitalia

- Le prossime sfide degli enti locali

Chi è Fondazione Patrimonio Comune?

FPC è stata costituita dall'ANCI con lo scopo:

- di istituire un centro di competenza che possa operare a livello nazionale per fornire sostegno ai Comuni sulle tematiche relative alla valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- di sviluppare e diffondere la cultura della valorizzazione e della gestione attiva del patrimonio di proprietà dei Comuni italiani
- di collaborare con soggetti pubblici e privati interessati allo sviluppo locale
ovvero
per attuare il Progetto “Patrimonio Comune”



**La MISSION di FPC è
individuare i giusti equilibri fra obiettivi pubblici
ed aspettative degli investitori privati
al fine di innescare processi virtuosi di sviluppo del territorio**

La valorizzazione del patrimonio dei Comuni



Per FPC valorizzare significa

“mettere in luce le qualità espresse e inespresse e le peculiarità del territorio” per **aumentarne pregio e valore.**

Lo **scopo** di valorizzare il patrimonio pubblico è di poter utilizzare il **maggior valore** generato per incrementare la qualità della vita nei territori ed al contempo creare occasioni di **sostegno allo sviluppo socio-economico.**

Il **patrimonio dei Comuni** - circa il 60% dell'intero portafoglio pubblico - è una ricchezza se ben amministrato ma una fonte di criticità se non **attivamente gestito.**

è spesso utilizzato come risorsa per “fare cassa” tout court, rivolgendosi al Mercato per soccorrere bilanci in crisi **perdendo di vista** l'effettivo potenziale sia in termini economici, sia in termini sociali.



Quali sono gli obiettivi di FPC?



La **Fondazione Patrimonio Comune** opera attraverso azioni dirette a:

- innescare processi di rigenerazione e sviluppo urbano tramite l'ideazione, il montaggio e la realizzazione di piani e progetti di razionalizzazione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici;
- creare nuove occasioni di partnership tra soggetti pubblici;
- promuovere la cooperazione tra sfera pubblica e privata;
- migliorare le capacità negoziali degli EE.LL.;
- incrementare il valore del patrimonio;
- individuare nuove provviste finanziarie per gli EE.LL.;
- diffondere buone pratiche rafforzando la cultura del "fare".



Le attività più rilevanti della FPC



- supporto all'ANCI e ai Comuni sul “federalismo demaniale”
- supporto all'ANCI e ai Comuni per il “Piano Città”
- partnership con CDP per la definizione di standard unici sul censimento e regolarizzazione degli immobili degli enti territoriali – applicativo VOL
- convenzione tipo sul PPP
- partnership con Agenzia Demanio



La dismissione pubblica: due elementi di rilievo

- 1) A dicembre si è conclusa l'operazione di dismissione straordinaria prevista dalla cosiddetta "manovrina" di ottobre 2013:
 - il MEF, tramite l'Agenzia del Demanio, ha venduto immobili pubblici a trattativa privata alla CDP per un valore pari a circa € 490 milioni;
 - hanno partecipato alcuni Enti territoriali: Provincia e Comune di Torino, Comune di Venezia, Verona e Firenze, e la Regione Lombardia;
 - Obiettivo: riportare il rapporto deficit-pil entro il 3%
 - la possibilità di cedere asset in blocco e a trattativa privata è disciplinata dal decreto legge numero 133 del novembre 2013

La dismissione pubblica: due elementi di rilievo

2) La legge di stabilità per il 2014 prevede al comma 391: *“Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Governo definisce, sentite la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, le competenti Commissioni parlamentari e la società di cui all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, un programma straordinario di cessioni di immobili pubblici, compresi quelli detenuti dal Ministero della difesa e non utilizzati per finalità istituzionali, tale da consentire introiti per il periodo 2014-2016 non inferiori a 500 milioni di euro annui.”*

Il Federalismo demaniale

Il “nuovo avvio” del Federalismo Demaniale

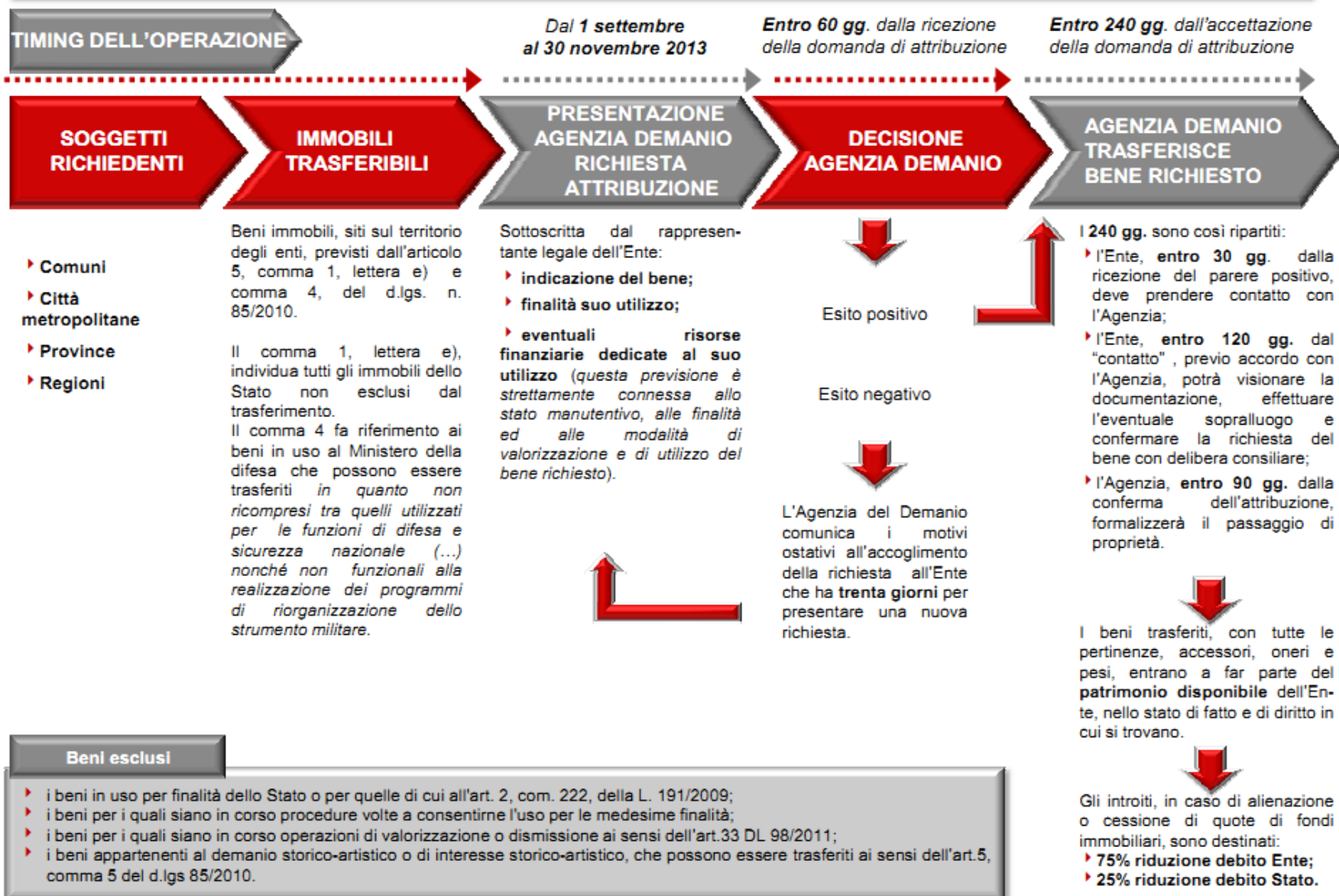


Il ‘DI fare’ con l’art 56 bis segna per i Comuni una **rivoluzione copernicana** nell’approccio alla valorizzazione immobiliare del patrimonio pubblico:

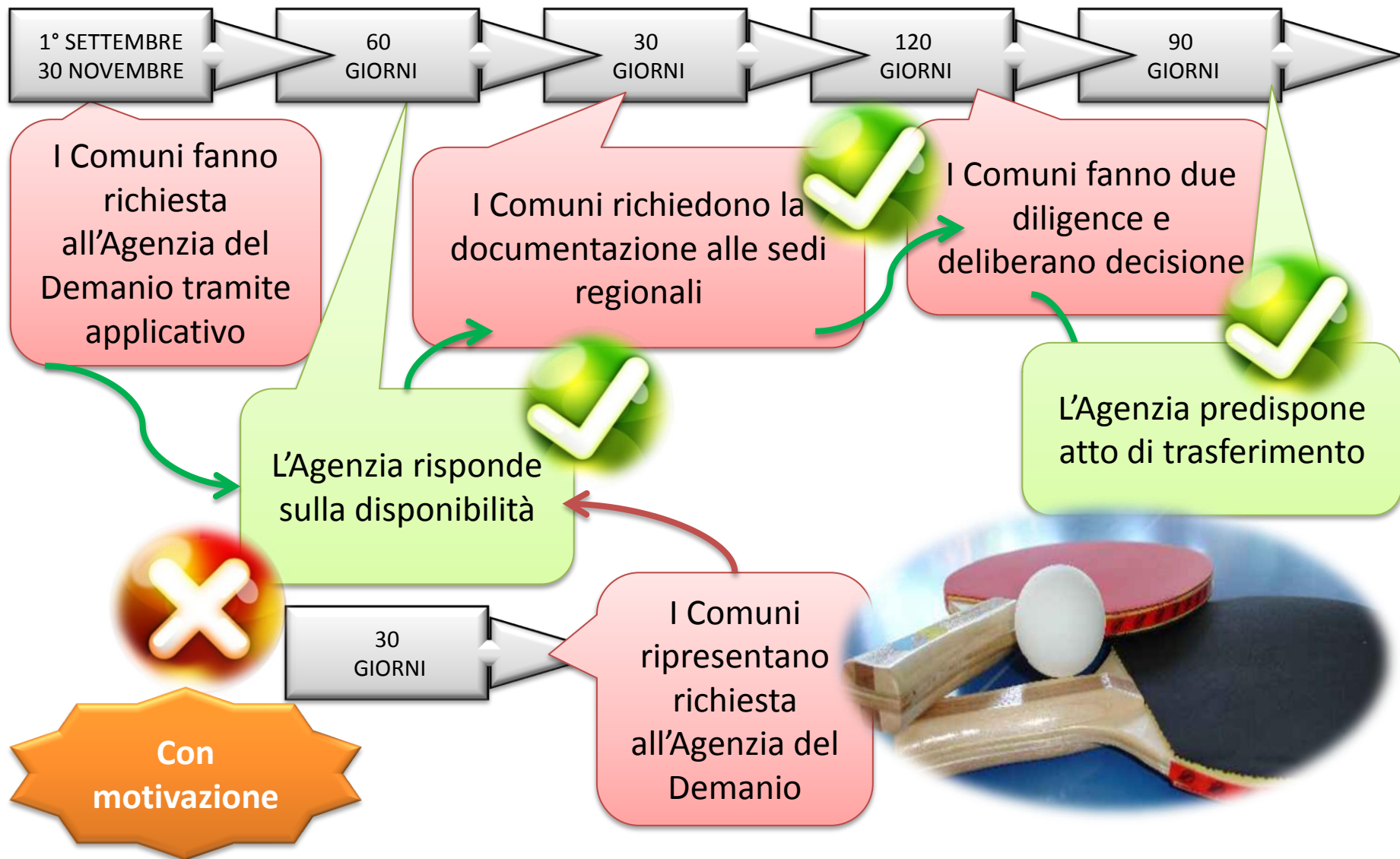
- **nuova filosofia** per la valorizzazione dei beni: il Comune è regista e anche attuatore delle strategie di valorizzazione
- i Comuni sono chiamati **ad individuare gli immobili** di interesse: l’elenco non è vincolante
- i Comuni devono concepire e portare avanti **piani di valorizzazione** mirati e sostenibili
- dalla **valorizzazione virtuosa** dei beni passa lo **sviluppo organizzato** delle comunità

Sintesi tempistica attuazione Federalismo demaniale - art. 56 bis 'Decreto del Fare'

Sintesi tempistica attuazione Federalismo demaniale - art. 56 bis 'Decreto del Fare'



Timing e responsabilità



Le problematiche ricorrenti

Interpretative:

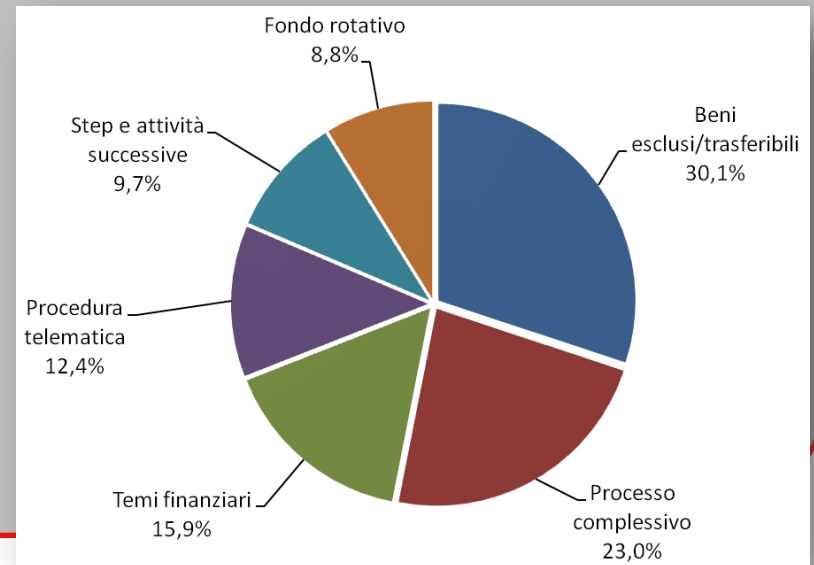
- norma (concorrenza con d.lgs 85/2010)
- disposizioni amministrative (stato di fatto e di diritto dei beni, regolarizzazione, indicazione delle risorse finanziarie)
- i beni trasferibili (es. beni storico artistici, demanio marittimo, difesa, accordi e protocolli in essere)

Attuative:

- procedurali (tempi, progetto di valorizzazione)
- applicativo informatico (password)

Finanziarie:

- riduzione dei trasferimenti
- “risorse nette”
- applicazione del 10% e 25%





Le soluzioni condivise con MEF e AdD



1. questione interpretativa e procedurale:

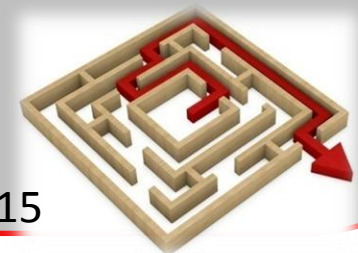
- a) l'elenco non è esaustivo ne tassativo;
- b) l'agenzia verificherà la permanenza delle esigenze istituzionali e le modalità di futuro utilizzo dell'immobile richiesto;
- c) per gli accordi e intese in essere, si potrà valutare il trasferimento dei beni caso per caso;
- d) Beni parzialmente utilizzati: trasferibili e bisognerà garantire l'uso gratuito della porzione occupata dalle Amministrazioni Centrali

2. problematiche attuative:

- a) valore di carico in bilancio: attività del Comune che non ha rilevanza per il MEF - Agenzia Demanio);
- b) trattamento fiscale del trasferimento: nessuna imposta e tassa è dovuta;
- c) possibilità di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene tramite sopralluogo e raccolta dei documenti;
- d) il visto di congruità rilasciato dall'Agenzia delle Entrate è su base volontaria e non è un obbligo
- e) Monitoraggio da parte AdD: dopo tre anni, il bene deve essere "utilizzato" (si deve intendere qualsiasi forma e modalità di sfruttamento del bene anche differente rispetto a quanto indicato nella domanda di attribuzione.

I temi ancora in sospeso e le proposte ANCI/FPC

1. **Effetti sui trasferimenti erariali** per i beni oggi utilizzati a titolo oneroso: riduzione limitata nel tempo e pari al periodo rimanente del contratto/rapporto in essere
2. **Concetto di “risorse nette”**: dal prezzo di vendita vanno sottrarre le spese strettamente connesse e necessarie a realizzare il provento (ad es. Studio di fattibilità, Due diligence, Regularizzazione, Pubblicazione bando, Lavori di somma urgenza, Commercializzazione)
3. **Sconto sul NAV per i Fondi immobiliari**: possibilità di quotare i fondi immobiliari in mercati borsistici regolamentati aperti sia ad investitori istituzionali che al pubblico retail
4. **Applicazione del 10% alle alienazioni dell’originario patrimonio**:
 - Limite temporale all’applicazione della norma (eccezionalità della situazione economica...)
 - Concetto di debito pubblico: nel caso in cui l'Ente riduca il proprio debito impiegando una percentuale uguale o maggiore del 10% delle risorse nette derivanti dalla vendita del proprio patrimonio implicitamente si sta riducendo il debito pubblico complessivo;



Alcuni suggerimenti



1. Alcune **ipotesi di utilizzo dei beni**: riduzione dei fitti passivi; progetti di Efficienza Energetica; utilizzo sociale dei beni trasferiti
2. **Coinvolgimenti dei privati** già nelle fasi iniziali: i privati potrebbero/dovrebbero proporre al Comune un progetto di valorizzazione sui beni statali trasferibili
3. **risorse finanziarie**: utilizzo delle code della programmazione comunitaria 2007-2013 e risorse per la prossima programmazione 2014-2020; ruolo di INVIMIT SGR

Il Federalismo demaniale: i primi risultati

Istanze pervenute - Dettaglio regionale

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa, a livello regionale, del numero di istanze pervenute.

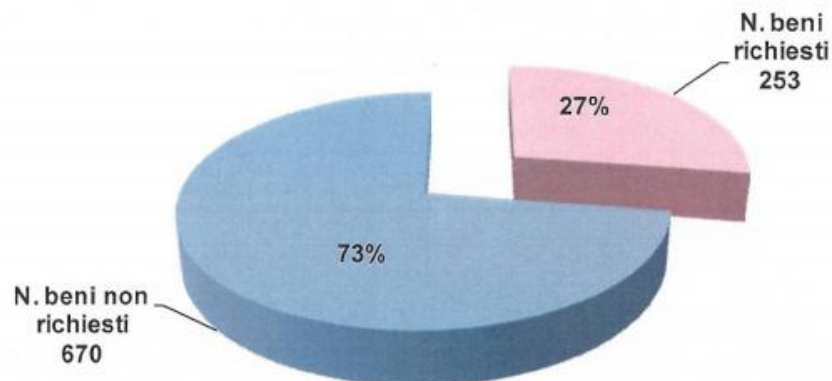
DIREZIONE REGIONALE	N. ISTANZE PERVENUTE
LOMBARDIA	1.010
PUGLIA E BASILICATA	1.005
TOSCANA E UMBRIA	971
EMILIA ROMAGNA	952
VENETO	941
LAZIO	929
CAMPANIA	785
CALABRIA	760
LIGURIA	649
PIEMONTE	379
MARCHE	366
ABRUZZO E MOLISE	353
FRIULI VENEZIA GIULIA	8
SICILIA	4
TOTALE	9.112



Dettaglio istanze pervenute relative agli immobili della Difesa

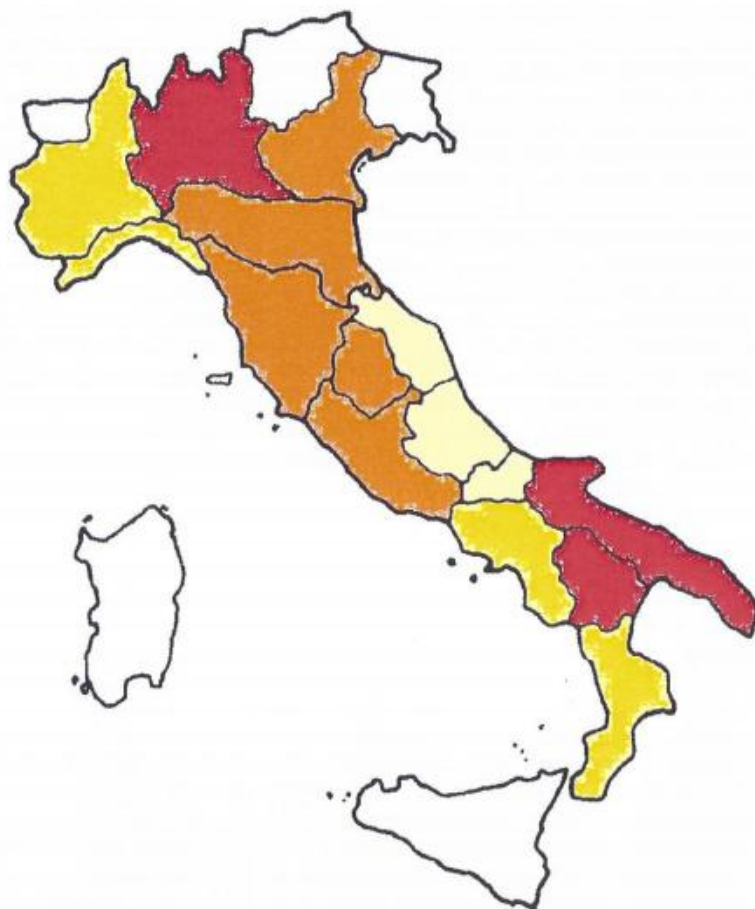
N. BENI STIMATI DALLA DIFESA SUSCETTIBILI DI TRASFERIMENTO **953**

N. beni richiesti	253
N. beni non richiesti	670
N. istanze pervenute	255*



* Il numero dei beni richiesti, pari a 253, è inferiore rispetto alle istanze pervenute, pari a 255, in quanto in due casi lo stesso bene è stato oggetto di richieste concorrenti

Ripartizione totale istanze pervenute per DR (compresi i beni della Difesa)



DIREZIONE REGIONALE	N° ISTANZE
LOMBARDIA	1.033
PUGLIA E BASILICATA	1.006
VENETO	979
TOSCANA E UMBRIA	976
EMILIA ROMAGNA	961
LAZIO	933
CAMPANIA	791
CALABRIA	764
LIGURIA	679
PIEMONTE E VDA	508
MARCHE	372
ABRUZZO E MOLISE	353
FRIULI VENEZIA GIULIA	8
SICILIA	4
TOTALE	9.367

Le cause di esclusione

1. **Uso governativo:** l'AdD verifica la persistenza della necessità di utilizzo dell'immobile da parte delle amministrazioni centrali
2. **Demanio idrico e marittimo:** si applica il d.lgs 85/2010 e successivi decreti attuativi
3. **Demanio storico artistico:** la procedura per la richiesta è l'art 5 comma 5 del d.lgs. 85/2010
4. **Demanio pubblico e non di proprietà Statale**
5. **Art. 33 e altre procedure di valorizzazione:** elenco immobili statali ricompresi nell'art 33 e piano di dismissione pubblico anche con immobili ex difesa per un valore di 500 milioni all'anno per il triennio 2014-2016 (legge di stabilità)

- la riprogrammazione dei fondi comunitari 2007-2013 e del PAC
- il DL “destinazione Italia”

Informativa del Min. Trigilia del 27/12/2013

Misure di accelerazione dell'utilizzo delle risorse della politica di coesione (Fondo Sviluppo e Coesione, Piano Azione Coesione e Programmi dei Fondi Strutturali 2007-2013)



Fonti di finanziamento:

- fino a 800 milioni di euro a valere sulle risorse del Piano di Azione Coesione per il Mezzogiorno utilizzabili per tutte le regioni del Mezzogiorno;
- fino a 2,2 miliardi di euro a valere sulle risorse della riprogrammazione dei Programmi Operativi Regionali di Campania, Calabria e Sicilia e destinabili alle stesse Regioni.

DL “destinazione Italia”

Art. 13 cc. 24-28 del DL n.145 del 23 dicembre 2013

comma 24

- ✓ Valorizzare **specifiche aree territoriali** per migliorarne la capacità di attivare la dotazione di beni storici, culturali e ambientali, e di servizi per l'attrattività turistica
- ✓ Sono finanziati progetti con uno o più interventi tra loro coordinati presentati da **comuni** con popolazione **tra i 5.000 e i 150.000 abitanti.**
- ✓ Ogni comune potrà presentare **un solo progetto**
- ✓ il finanziamento non potrà essere **inferiore a 1 milione e superiore a 5 milioni di euro**
- ✓ proposte **subito cantierabili**, con **impegni** giuridicamente vincolanti entro il **31 maggio 2014**, e **conclusi** entro 15 mesi da questa data (**ottobre 2015**)
- ✓ ipotesi: finanziamento per infrastrutture e servizi immateriali?



Fondi immobiliari locali e per l'edilizia scolastica: INVIMIT SGR

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) immobili di proprietà dello Stato anche non più utilizzati dal Ministero della difesa per finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione, nonché 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. **Possano presentare proposte di valorizzazione anche soggetti privati secondo le modalità di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163”.**



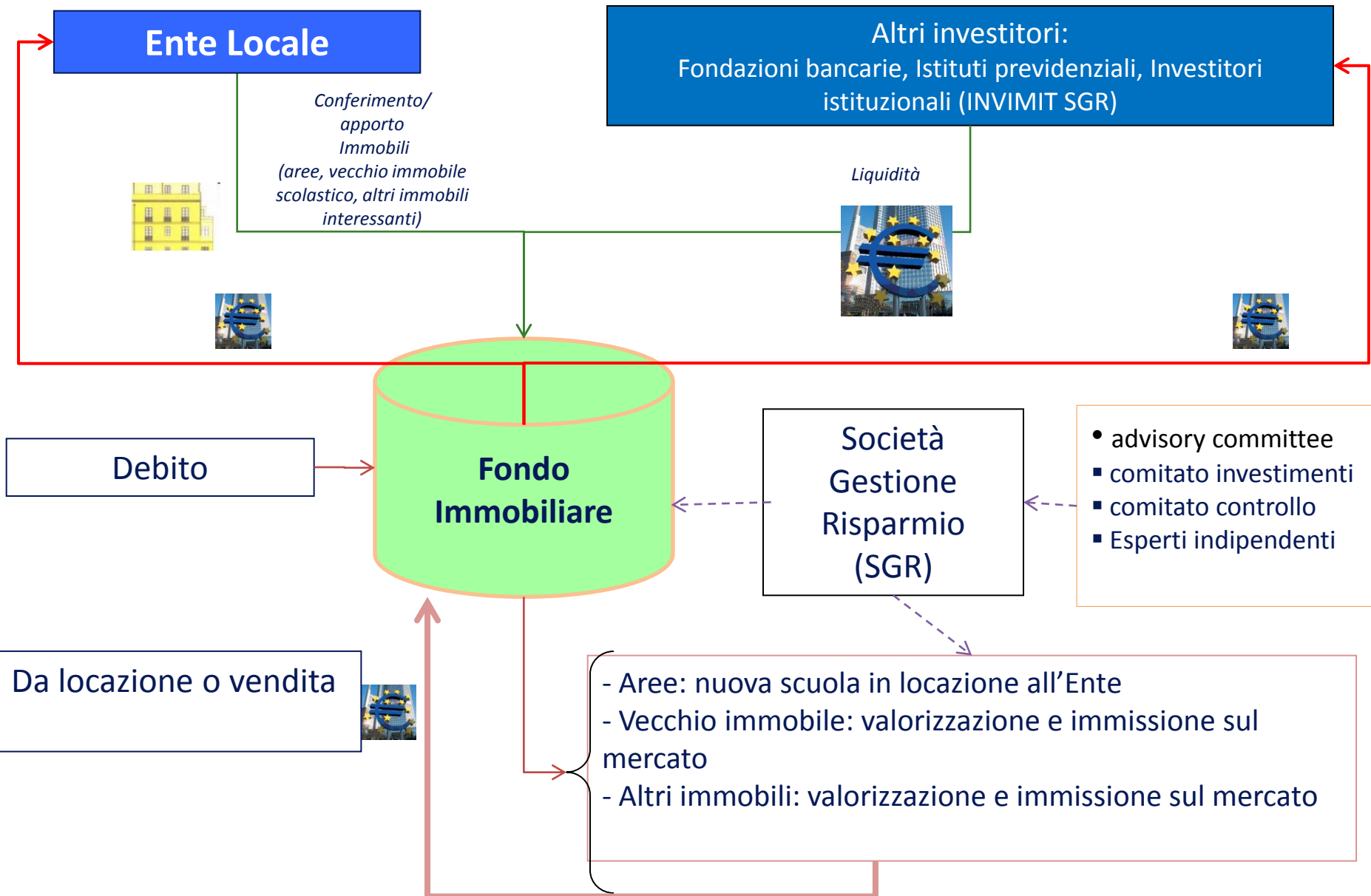
- È possibile **apportare** (a fronte dell'emissione di quote del fondo), ovvero **trasferire**, beni immobili e diritti reali immobiliari con le procedure dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, nonché quelli trasferiti ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85;
- **Progetto 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 superare

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**

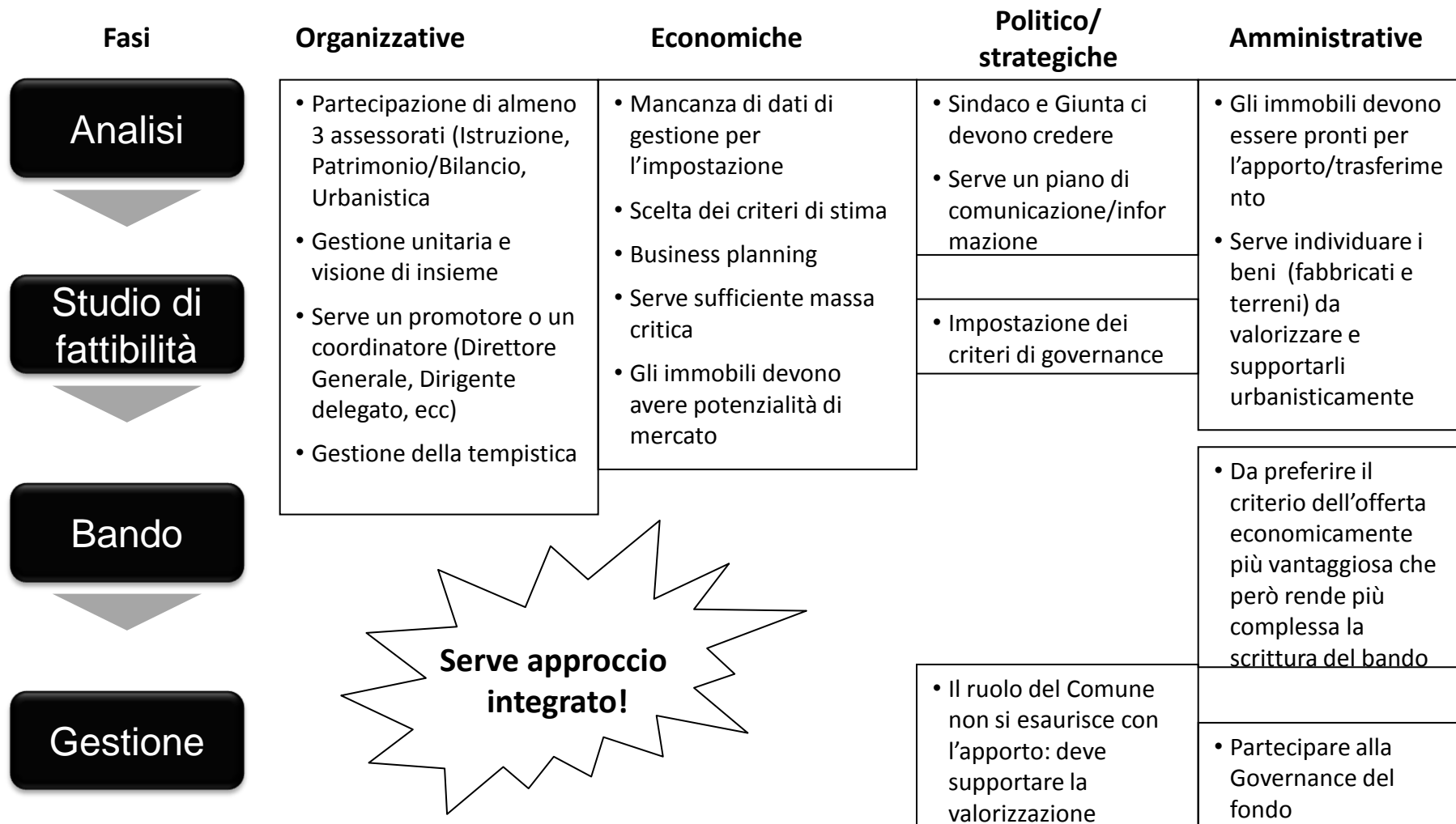
■ È uno strumento **complesso, flessibile** e **professionale**

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



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...)

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.

Il Partenariato Pubblico Privato

IL PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO NEL CODICE DEI CONTRATTI

ART. 3 COMMA 15-TER. Ai fini del presente codice, i «contratti di partenariato pubblico privato» sono contratti aventi per oggetto una o più prestazioni quali la progettazione, la costruzione, la gestione o la manutenzione di un'opera pubblica o di pubblica utilità, oppure la fornitura di un servizio, compreso in ogni caso il finanziamento totale o parziale a carico di privati, anche in forme diverse, di tali prestazioni, con allocazione dei rischi ai sensi delle prescrizioni e degli indirizzi comunitari vigenti. Rientrano, a titolo esemplificativo, tra i contratti di partenariato pubblico privato la concessione di lavori, la concessione di servizi, la locazione finanziaria, il contratto di disponibilità, l'affidamento di lavori mediante finanza di progetto, le società miste. Possono rientrare altresì tra le operazioni di partenariato pubblico privato l'affidamento a contraente generale ove il corrispettivo per la realizzazione dell'opera sia in tutto o in parte posticipato e collegato alla disponibilità dell'opera per il committente o per utenti terzi. Fatti salvi gli obblighi di comunicazione previsti dall'articolo 44, comma 1-bis del decreto-legge 31 dicembre 2007, n. 248, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 2008, n. 31, alle operazioni di partenariato pubblico privato si applicano i contenuti delle decisioni Eurostat.

Tavolo sulla convenzione tipo e linee guida sul PPP

- partecipanti: ABI, ANCI/FPC, CDP, DPE e ANCE
- finalità: linee guida per convenzione tipo in materia di PPP e connessione tra concessione di costruzione e gestione e la valorizzazione degli immobili a titolo di prezzo

Aspetti centrali delle linee guida:

- analisi dei rischi e coerenza con decisione Eurostat 2004;
- equilibrio economico finanziario legato a specifici indicatori (TIR del progetto, TIR equity, indici di copertura del debito quali DSCR e LLCR);
- bancabilità e coinvolgimento (fin dalla fase della presentazione del progetto preliminare o SdF) degli istituti finanziari;
- definiti alcuni criteri e modalità per ristabilire l'equilibrio economico-finanziario durante il periodo della concessione (revisione della Convenzione e del PEF)

LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE E IL CONTRIBUTO IN «NATURA»

CODICE DEI CONTRATTI ART. 143 COMMA 5

Le amministrazioni aggiudicatrici, previa analisi di convenienza economica, possono prevedere nel piano economico finanziario e nella convenzione, a titolo di prezzo, la cessione in proprietà o in diritto di godimento di beni immobili nella loro disponibilità o allo scopo espropriati la cui utilizzazione ovvero valorizzazione sia necessaria all'equilibrio economico-finanziario della concessione. Le modalità di utilizzazione ovvero di valorizzazione dei beni immobili sono definite dall'amministrazione aggiudicatrice unitamente all'approvazione ai sensi dell'articolo 97 del progetto posto a base di gara, e costituiscono uno dei presupposti che determinano l'equilibrio economico-finanziario della concessione. Nel caso di gara indetta ai sensi dell'articolo 153, le predette modalità di utilizzazione ovvero di valorizzazione sono definite dall'amministrazione aggiudicatrice nell'ambito dello studio di fattibilità. All'atto della consegna dei lavori il soggetto concedente dichiara di disporre di tutte le autorizzazioni, licenze, abilitazioni, nulla osta, permessi o altri atti di consenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente e che detti atti sono legittimi, efficaci e validi.

LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE E IL CONTRIBUTO IN «NATURA»

LEGGE 133/2008 DI CONVERSIONE DEL DL 112/2008

Art. 58. Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio

Il progetto “Valore Paese–Dimore”

con Agenzia del Demanio e Invitalia

Invito a manifestare interesse

Promotori: Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI/FPC

Oggetto

Partecipazione al progetto “Valore Paese – DIMORE”

Durata

12 febbraio – 31 maggio 2013

Destinatari

Enti Territoriali e altri Enti Pubblici proprietari di immobili non strumentali e suscettibili di valorizzazione.

Oggetto

L’Invito ha avuto l’obiettivo di ampliare il portafoglio inizialmente selezionato per l’avvio del progetto “Valore Paese – DIMORE” e composto da soli immobili di proprietà dello Stato, attraverso l’individuazione di ulteriori immobili pubblici, in modo tale da ottenere un portafoglio misto costituito da beni di proprietà dello Stato, degli Enti Territoriali e di altri Enti Pubblici, anche acquisiti dagli Enti Territoriali ai sensi dell’art 5, comma 5, del D.Lgs. 28 maggio 2010 n. 85 (cd. “federalismo demaniale culturale”).

Con l’invito si è voluto identificare immobili inseriti in ambiti di particolare pregio storico-artistico e paesaggistico, competitivi per i settori del turismo e della cultura, rispetto ai quali siano presenti elementi di interesse e attrattori turistico-culturali caratterizzanti il contesto territoriale di riferimento.

Contatti, accrediti e beni

Ad esito dell'invito, gestito esclusivamente attraverso una piattaforma elettronica, sono stati raccolti diversi contatti e un considerevole ventaglio di proposte, eterogeneo per distribuzione geografica e tipologia degli immobili candidati.

➤ contatti **275**

EE.TT. tra i quali

- Comuni – 176
(di cui Metropoli – 4)
- Province – 7
- Regione – 3
- Comunità montana – 1

ALTRI ENTI e PRIVATI tra i quali

- I.N.P.S. (anche gestione ex I.N.P.D.A.P.)
- I.N.A.I.L.
- Camera di Commercio
- Soprintendenza ai Beni Culturali
- Autorità Portuale
- Associazioni, Fondazioni, etc.
- Agenzie di sviluppo
- Privati (consulenti, imprenditori, investitori, etc.)
- Circolo della vela
- Ente Parco

➤ accrediti **125**

completati **86**

- **Comuni – 109** (di cui **4 Metropoli** – Roma, Palermo, Trieste, Genova – **8 Capoluoghi di Provincia** – Vercelli, Monza, Pavia, Massa, Prato, Terni, Teramo, Isernia,)
- **Province – 5** (Cosenza, Campobasso, Caserta, Monza e Brianza, Belluno)
- **Regioni – 1** (Piemonte)
- **Associazioni/Fondazioni – 5**
- **I.N.A.I.L. – 1**
- **Azienda Pubblica di Servizi – 1**
- **Ente Parco – 2**
- **Autorità Portuale – 1**

➤ beni **163**

Accreditati

125 accrediti in **8 settimane** per un totale di **163** immobili

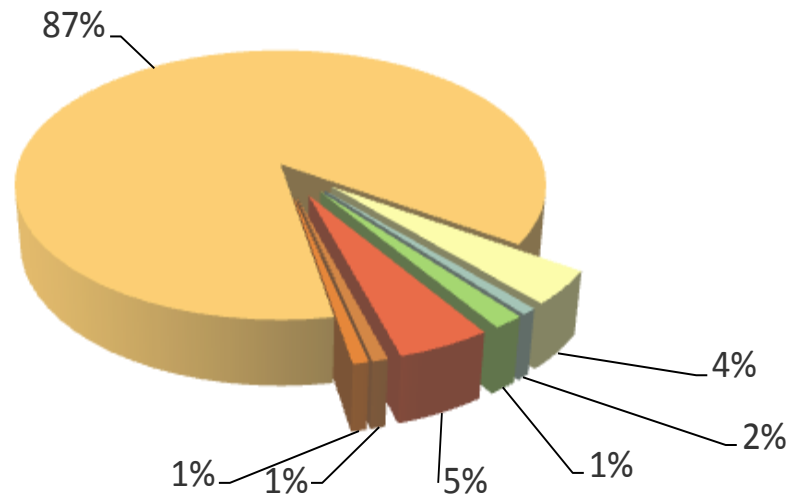
EE.TT.

- Comuni
- Province
- Regioni

ALTRI ENTI e PRIVATI

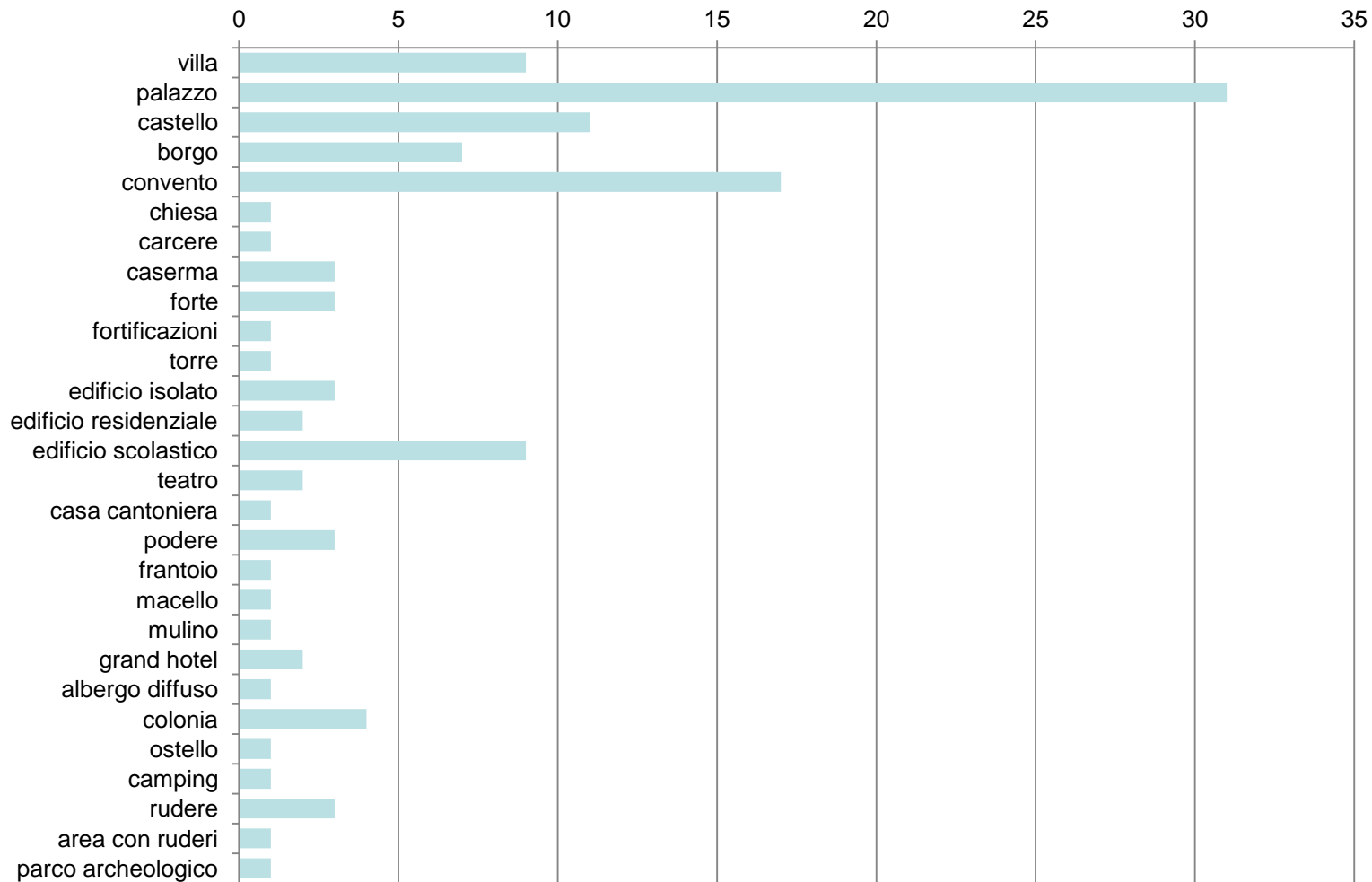
- Enti Previdenziali
- Enti Parco
- Associazioni, Fondazioni,
- Circoli

Aziende di servizi
alla persona



Tipologie architettoniche

Gli immobili sono riconducibili a diverse tipologie architettoniche di pregio:



Il percorso svolto

febbraio



12 febbraio 2013: pubblicazione dell'Invito a manifestare interesse

marzo



15 marzo 2013: apertura della piattaforma on-line per la presentazione delle domande di partecipazione

maggio



31 maggio 2013: termine per la presentazione delle domande di partecipazione

luglio



15 luglio 2013: termine per il completamento delle candidature da parte degli Enti accreditati



24 luglio 2013: insediamento Commissione ristretta per la selezione delle iniziative

settembre



giugno/metà settembre 2013: acquisizione della documentazione inserita a sistema

ottobre

novembre



metà luglio/fine settembre 2013: verifica e riordino della documentazione e controllo della completezza dei dossier presentati



ottobre / novembre 2013: analisi e segmentazione delle proposte

Il percorso svolto

novembre



novembre 2013: pre-valutazione delle proposte



25 novembre 2013: 1° seduta della Commissione ristretta

dicembre



fine novembre / metà dicembre 2013: invio e-mail agli Enti partecipanti con richiesta di informazioni integrative



prima metà dicembre 2013: verifica e aggiornamento dell'analisi e della segmentazione delle proposte, anche in base alla documentazione integrativa pervenuta



prima metà dicembre 2013: verifica e aggiornamento della valutazione delle proposte



16 dicembre 2013: 2° seduta della Commissione ristretta



16 dicembre 2013: approvazione della valutazione delle candidature pervenute



fine dicembre 2013: comunicazione agli Enti partecipanti degli esiti dell'Invito con la valutazione delle candidature e gli sviluppi del progetto

gennaio

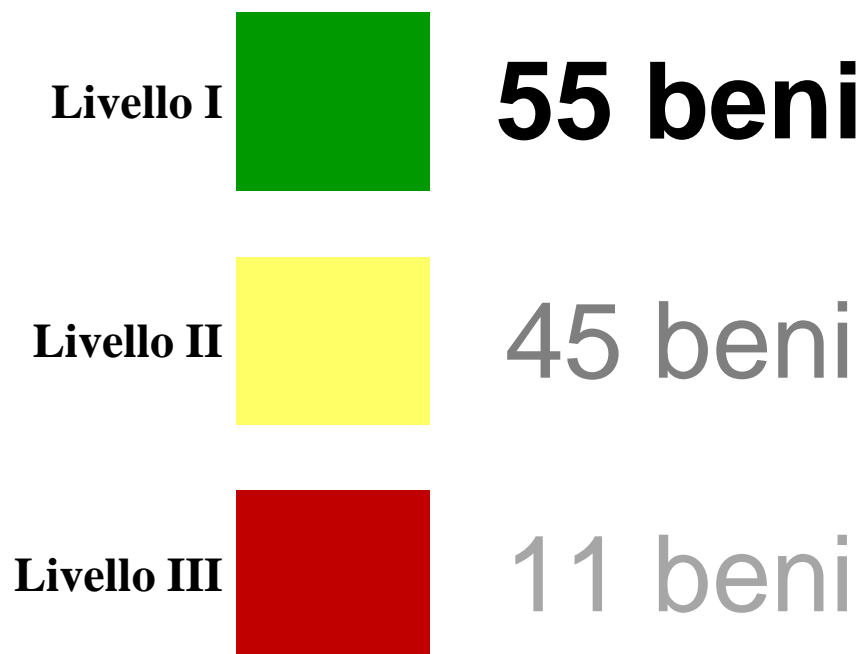


gennaio 2014: convocazione del Comitato Tecnico Istituzionale e condivisione degli esiti dell'Invito e degli sviluppi del progetto

Livelli di priorità

Dalle analisi delle candidature sulla base dei criteri definiti e articolati secondo i diversi aspetti presi in considerazione - per destinazione, location, immobile e iniziativa - sono stati identificati 3 macro cluster corrispondenti alla fascia di priorità delle iniziative.

Dei 111 beni proposti 55 risultano nella prima fascia (priorità alta), 45 nella seconda fascia (priorità media) e 11 nella terza (priorità bassa)



I tre macro cluster

Cosa sono i macro cluster?

Come previsto dall'invito, nessuna delle proposte validamente candidate a "Valore Paese - DIMORE" (con eccezione, dunque, di quelle non accompagnate da dossier completi) viene esclusa dalle successive fasi di sviluppo del progetto. Tutti gli immobili selezionati potranno, pertanto, beneficiare delle attività di promozione e valorizzazione previste.

Tuttavia, in considerazione della numerosità e della ricchezza delle proposte pervenute, si è ritenuto opportuno stabilire 3 diversi livelli di priorità sulla base dei quali avviare una programmazione delle attività di valorizzazione e sviluppo degli immobili candidati adeguatamente e progressivamente articolata nel tempo.

Come sono stati identificati i macro cluster?

La diversificazione dei 3 livelli di priorità rispetto ai quali si intende procedere nell'avvio delle attività di valorizzazione e sviluppo delle iniziative è il risultato dell'analisi e della segmentazione delle stesse che ha tenuto in considerazione i criteri definiti, con particolare riguardo ai seguenti aspetti ritenuti essenziali ai fini della costruzione di idonee partnership pubblico-private:

- lo stato di avanzamento amministrativo (conformità urbanistica, verifica di interesse storico-artistico, completezza dei dossier, etc.);
- l'appetibilità per il mercato (attrattività della destinazione e della location, pregio del bene, fattibilità procedurale, etc.);
- la coerenza con il progetto DIMORE e le potenzialità di sviluppo.

passo dopo passo

basso gobbo basso

Attività di sviluppo e valorizzazione

Quali attività di valorizzazione sono previste fin da ora per tutti gli immobili candidati?

Tutte le **111 proposte validamente candidate** verranno considerate all'interno della rete "Valore Paese - DIMORE" e come tali potranno usufruire dei seguenti vantaggi:

- divulgazione e promozione nazionale e internazionale dei beni, dei rispettivi contesti territoriali e degli specifici scenari di valorizzazione prefigurati;
- coordinamento con i piani di sviluppo e programmazione nazionale ed europea 2014-2020 (piano città, programmi avviati dai diversi partner istituzionali DIMORE, Fondi europei, etc.);
- definizione di possibili modelli di itinerario culturale tematici per creare condizioni di rete;
- facilitazione delle azioni e procedure amministrative, in ottica di semplificazione e di programmazione finanziaria mirata;
- animazione del mercato, ricerca di investimenti ed investitori, nella prospettiva del partenariato pubblico-privato.

Le iniziative che non rientrano immediatamente nella prima fascia di priorità saranno, dunque, promosse nell'ambito del progetto "Valore Paese – DIMORE", in attesa o in ragione di un avanzamento del livello di fattibilità, in presenza di specifiche manifestazioni di interesse che potranno comunque emergere.



Fil rouge

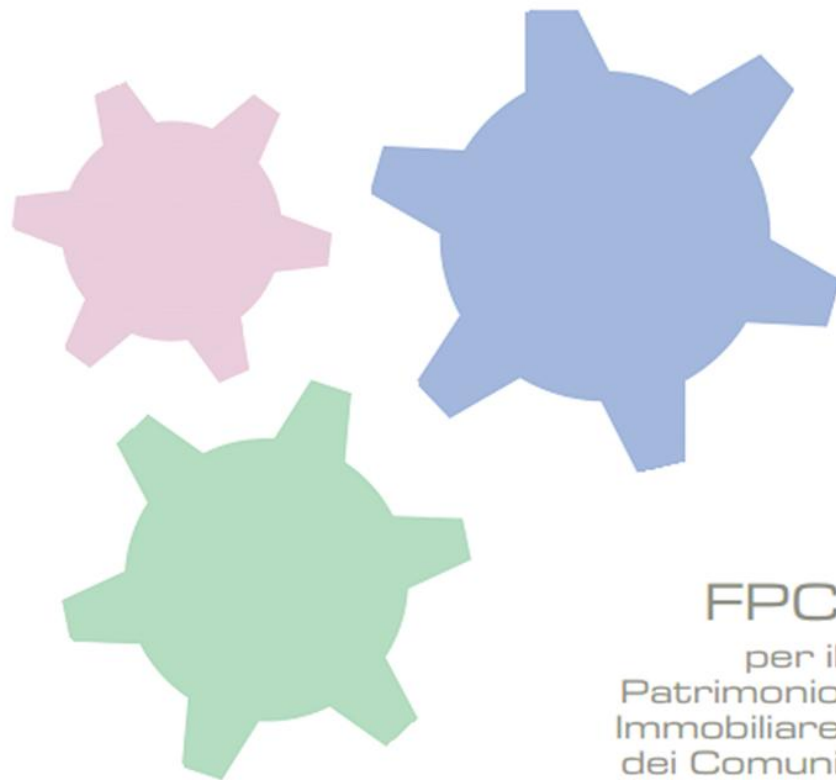
Attività di sviluppo e valorizzazione

Quali attività “core” sono previste per le prime iniziative *start up* ?

A partire dalle iniziative ritenute prioritarie e come tali considerate **start-up** (livello I), i partner promotori del progetto Valore Paese DIMORE definiranno piani di azione mirati, in stretta connessione e sinergia con le azioni già attivate e in programma relativamente ai beni di proprietà statale, da sottoporre agli Enti Pubblici proprietari per la necessaria concertazione. Come gli *start up* statali, a partire dall’inizio del 2014, le iniziative prioritarie candidate saranno oggetto di:

- studi di fattibilità, nell’obiettivo di identificare le modalità di valorizzazione, messa a reddito, immissione sul mercato ritenute più idonee;
- strutturazione degli strumenti attuativi individuati (concessione di valorizzazione, alienazioni, conferimento a fondi immobiliari o a comparti di fondo immobiliari dedicati, veicoli societari e finanziari, contratti di management, etc), cogliendo le occasioni offerte dal nuovo quadro normativo in materia di valorizzazione e gestione integrata dei patrimoni immobiliari pubblici;
- promozione mirata attraverso l’organizzazione di specifici eventi territoriali e in occasione dei principali eventi e fiere di settore, già a partire dal 2014 (MIPIM, EIRE, Urban-Promo, LuBeC, Re-build, etc), presentazione a investitori nazionali e internazionali, nell’ambito del vasto network costruito negli ultimi mesi, predisposizione di materiale divulgativo dedicato e amplificazione attraverso i siti e i social network gestiti dai partner DIMORE, etc.

Il Fondo Rotativo

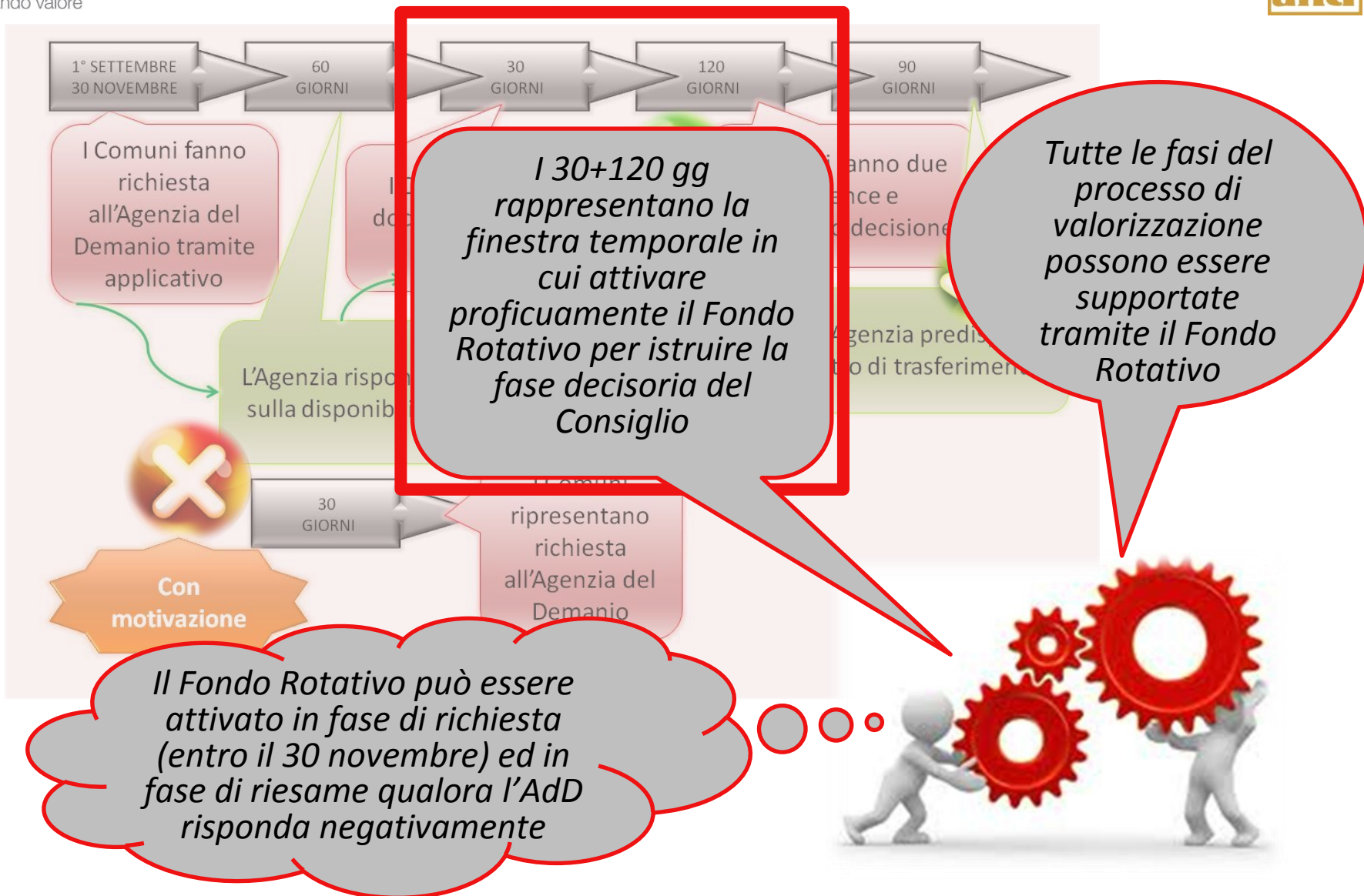


FPC
per il
Patrimonio
Immobiliare
dei Comuni

Uno strumento per i Comuni



Fondo Rotativo: quando



Cos'è il FONDO ROTATIVO

- SI TRATTA DI UN FONDO ROTATIVO CON IL QUALE **SI ANTICIPANO** LE SPESE NECESSARIE PER FINANZIARE LE ATTIVITÀ DI DUE DILIGENZE, DI REGOLARIZZAZIONE AMMINISTRATIVA, DI STIMA DEGLI INTERVENTI MANUTENTIVI, DI DIAGNOSI ENERGETICA DEGLI IMMOBILI (AUDIT DI PRIMO LIVELLO) E EVENTUALMENTE STIMA DI CARICO IN BILANCIO
- E' UN FONDO "ROTATIVO" NEL SENSO CHE **LA DISPONIBILITÀ INIZIALE SI RICOSTITUISCE** OGNI QUAL VOLTA VIENE INDIVIDUATO L'UTILIZZATORE FINALE DEL BENE:
 - **IL COMUNE**, SE HA ACQUISITO L'IMMOBILE PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ PROPRIE
 - **IL SOGGETTO ACQUIRENTE/CONCESSIONARIO**, NEL CASO DI ALIENAZIONE E/O VALORIZZAZIONE DEL BENE



Attivazione di supporto per le acquisizioni con FEDERALISMO DEMANIALE



- **Dopo la risposta** positiva da parte **dell’Agenzia del Demanio** si può procedere alla raccolta documentale, alle attività tecnico/amministrative ed alla redazione di una sommaria relazione sul bene (due diligence/ confronto stato di fatto-stato di diritto) che pongano in luce criticità e costi della rifunzionalizzazione a supporto della decisione di acquisire il bene a patrimonio da parte del Comune.
- **Dopo la delibera consiliare di conferma del trasferimento** è possibile avviare l’eventuale regolarizzazione catastale propedeutica al trasferimento.
- **Dopo il trasferimento** è possibile attivare un’assistenza a 360° per valorizzare il bene e per definire il “miglior utilizzo” (scenari/costi/tempi/attivazioni PPP/fonti di finanziamento, ecc.)

I protagonisti del FONDO ROTATIVO



Convenzione tra **FPC e Comuni** aderenti al Progetto Patrimonio Comune dell'ANCI che concordano i termini della collaborazione (accordo quadro specifico)

FPC gestisce il fondo, controlla e rendiconta le attività dei professionisti accreditati VOL

Accordo FPC COMUNI



Il Comune si impegna a:

- individuare i beni immobili interessati;
- affidare le specifiche attività a FPC;
- inserire nell'Avviso o nel bando di alienazione e/o di valorizzazione l'obbligo per il soggetto acquirente/utilizzatore di corrispondere alla FPC il rimborso delle spese anticipate per le attività;
- in caso di utilizzo diretto del bene, rimborsare alla FPC le spese sostenute per le attività

FPC si impegna a:

- fornire assistenza al Comune secondo quanto concordato nello specifico accordo quadro;
- colloquiare direttamente con l'Agenzia del Demanio per le richieste di trasferimento dei beni;
- realizzare la regolarizzazione amministrativa;
- individuare fonti e strumenti per la realizzazione di interventi di efficienza energetica;
- fornire supporto nella valorizzazione

**Ogni singola attività sarà concordata nei tempi e nei costi con il Comune e autorizzata;
tutte le attività saranno tracciate sull'applicativo VOL**

Nei processi di razionalizzazione e valorizzazione il patrimonio:

- deve costituire **l'elemento sostanziale** su cui modellare le linee strategiche di sviluppo dei territori,
- è la **componente fisica** su cui organizzare i servizi ai cittadini con cui disegnare la qualità della vita dei Comuni,
- deve essere **il soggetto** di un percorso strutturato, finalizzato a **creare valore** per le Comunità locali.
- il contenitore deve essere “riempito”: centrali gli aspetti della gestione in partnership con privati

Occorre strutturare programmi armonizzati e sinergici per concretizzare gli obiettivi individuati



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

- Comuni sono centrali 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/>