

# Strumenti per la valorizzazione del Patrimonio Immobiliare dei Comuni

Roma, 7 marzo 2011

## **Interventi:**

**I fondi immobiliari come strumento per la valorizzazione del patrimonio immobiliare dei Comuni /167**

*a cura dell'Avv. Gregorio Consoli, Consulente Ifel*

**La scelta dei cespiti da inserire ad apporto /195**

*a cura del Geom. Antonio Navigli, Consulente Ifel*

## **Concessioni di valorizzazione:**

**le potenzialità dello strumento per gli EELL /201**

*a cura del Dott. Aldo Patrino, Agenzia del Demanio*

**Il ruolo del fondo investimenti per l'Abitare nell'ambito del sistema integrato di fondi /215**

*a cura del Dott. Giovanni D'Onofrio, Responsabile investimenti CDPI Sgr*

**Project Financing: le principali problematiche attuative /231**

*a cura del Dott. Claudio Lucidi, Consulente Ifel*



# **I fondi immobiliari come strumento per la valorizzazione del patrimonio immobiliare dei Comuni**

a cura dell'Avv. Gregorio Consoli



### **Perché parliamo di fondi oggi**

- Art. 19 Legge 42/2009 – Federalismo Demaniale – attribuzione ad enti territoriali di beni immobili di proprietà dello Stato anche tramite la costituzione di fondi
- Art. 58 d.l. 112/2008 che richiama il dl 351/2001 – Le dismissioni valorizzazioni tramite fondi
- Art. 11 del dl 112/2008 – Piano Nazionale di Edilizia Abitativa DPCM 16 luglio 2009 – Piano Nazionale di Edilizia Abitativa – Sistema integrato dei fondi

### **Un passo indietro: gli obiettivi di chi ricorre ai Fondi**

- In linea generale, un ente pubblico che si propone di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare si pone i seguenti obiettivi:
  - (i) conversione e valorizzazione degli immobili;
  - (ii) monetizzazione immediata di parte del patrimonio immobiliare;
  - (iii) massimizzazione del ricavo finanziario finale conseguibile dall'alienazione finale;

### **Premessa: gli obiettivi**

- La realizzazione di tali finalità e le caratteristiche degli immobili pubblici suggeriscono spesso il ricorso all'istituto dei fondi comuni di investimento immobiliare di tipo chiuso (i "**Fondi Immobiliari**") e, in particolare, dei fondi immobiliari ad apporto (i "**Fondi ad Apporto**");
  - I Fondi ad Apporto possono essere sottoscritti, sia in fase di prima emissione sia in occasione di emissioni successive di quote, anche mediante conferimento di beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari (apporto di beni);
- A tale proposito infatti, i Fondi Immobiliari (e, particolarmente, i Fondi ad Apporto) da un lato non comportano particolari limitazioni normative con riferimento alla possibilità di esperire l'attività imprenditoriale necessaria per la valorizzazione - caratterizzandosi anzi nella prassi come strumenti privilegiati per la realizzazione di progetti di riconversione relativamente a complessi immobiliari da dismettere - e dall'altro, consentono al soggetto alienante di beneficiare del plusvalore derivante dall'avvenuta attività di valorizzazione;

## Il Fondo Immobiliare: Quadro normativo e aspetti generali

## Il Fondo immobiliare: Quadro Normativo

- I Fondi sono regolati dai provvedimenti di seguito elencati:
  - D.Lgs. 58/1998 (*Testo unico dell'Intermediazione Finanziaria*) ("**TUF**");
  - art. 32 D.L. 78/2010 (*Riorganizzazione della disciplina fiscale dei fondi immobiliari chiusi*) – **In attesa di disciplina secondaria attuativa**
  - D.M. 228/1999 (*Regolamento recante norme per la determinazione dei criteri generali cui devono essere uniformati i fondi comuni di investimento*) ("**DM 228/99**"), come modificato dal DM 197/2010;
  - Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005 (*Regolamento sulla gestione collettiva del risparmio*) ("**Provvedimento B.I.**");
  - art. 14bis della L. 86/1994 (*Istituzione e disciplina di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi*) ("**Legge 86/94**");
  - artt. 5 ss., D.L. 351/2001 (*Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare*) convertito in L. 410/2001;

## Il Fondo immobiliare: definizione

- I Fondi Immobiliari sono definibili come patrimoni autonomi raccolti, mediante una o più emissioni di quote, tra una pluralità di investitori con la finalità di investire lo stesso sulla base di una predeterminata politica di investimento; suddiviso in quote di pertinenza di una pluralità di partecipanti; gestito in monte, nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi;
- Ciascun fondo comune di investimento costituisce patrimonio autonomo, distinto a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante. Su tale patrimonio non sono ammesse azioni dei creditori della SGR o nell'interesse della stessa, né quelle dei creditori del depositario. delle obbligazioni contratte per suo conto, il fondo comune di investimento risponde esclusivamente con il proprio patrimonio
- I Fondi Immobiliari sono "chiusi"; il diritto del partecipante al rimborso della quota è riconosciuto solo a scadenze predeterminate nel regolamento di gestione del fondo stesso;
- La gestione del fondo sarà operata da una Società di Gestione del Risparmio soggetta ad uno specifico regime autorizzatorio (la "SGR"):

## **Il Fondo Immobiliare: tipologie**

- Il fondo Immobiliare, ordinario o speculativo, può essere **istituito con le seguenti modalità:**

- **Fondo “per cassa”:** raccolta di denaro presso i sottoscrittori, utilizzato in seguito per l'acquisizione di immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari;

- **Fondo ad Apporto:** conferimento diretto, da parte dei soggetti apportanti, di immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari e successivo eventuale collocamento delle quote sul mercato (in funzione del numero di apportanti e delle finalità - di dismissione o gestione - dell'apporto); il fondo ad apporto può essere “pubblico” o “privato”;

- **Fondo Misto:** parte “per cassa” e parte ad Apporto;

Ne consegue che unicamente nell'ipotesi di Fondi ad Apporto o Fondi Misti l'AP rileverà quale soggetto titolare di quote del fondo, e quindi potenziale beneficiario del plusvalore finale derivante dalla valorizzazione;

- Il Fondo ad Apporto può essere pubblico o privato:

## Il Fondo Immobiliare: tipologia (...continua)

### FONDI PUBBLICI

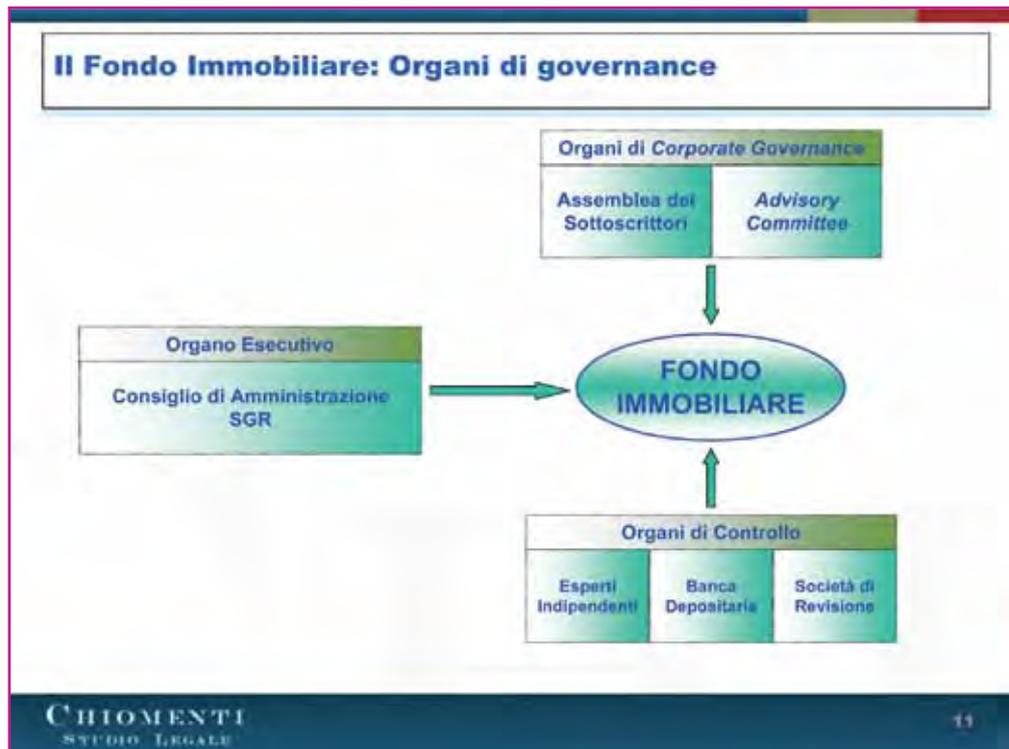
- Secondo l'articolo 14-bis (legge 86/94) i fondi immobiliari si definiscono **ad apporto pubblico** quando **almeno il 51% del patrimonio è conferito dallo Stato o altri enti pubblici o società interamente controllate**;
- I fondi immobiliari ad apporto pubblico si caratterizzano, rispetto a quelli ad apporto privato, per i seguenti aspetti:
  - beneficiano di un **particolare trattamento nella fiscalità indiretta** (IVA, imposta di registro, imposte ipotecaria e catastale) e **diretta** (si applica un regime di sostanziale neutralità fiscale per tutti i soggetti che intervengono nell'apporto);
  - devono **collocare sul mercato almeno il 60% delle quote emesse dal fondo**, a pena di retrocessione degli immobili al soggetto pubblico apportante;

### FONDI PRIVATI

- **Non sono previste particolari agevolazioni nella fiscalità indiretta**, ma si applicano le disposizioni sulle cessioni a titolo oneroso;
- **Ai fini della fiscalità diretta**, la plus/minusvalenza del soggetto apportante è pari alla differenza tra il costo fiscale dei beni apportati e il corrispettivo del conferimento;
- **Il regime impositivo dipende dalla qualifica del soggetto apportante**;
- Sono stabiliti dei limiti all'effettuazione di operazioni immobiliari con controparti in conflitto di interessi, parzialmente superabili in caso di fondi riservati a soli investitori qualificati;
- L'apporto di più immobili prevalentemente locati è esclusa dall'IVA;

## Il Fondo Immobiliare: Regolamento

- Il **Regolamento del fondo** costituisce il documento in cui si esplicita il mandato dei sottoscrittori nei confronti della SGR e tra gli altri elementi deve prevedere:
  - Durata**, tipologia (ordinario o speculativo, per cassa / ad apporto / misto) patrimonio del fondo e **Destinatari** del fondo: investitori qualificati (fondo riservato) o pubblico indistinto (fondo retail);
  - Caratteristiche del fondo, Politiche di investimento e Regime delle spese;**
  - Quote del fondo:**
    - oltre alle quote da attribuire a tutti i sottoscrittori (di uguale importo e diritti), può essere prevista una ulteriore classe di quote, al fine di remunerare il rischio degli investitori o consentire all'apportante di beneficiare del plusvalore derivante dalla valorizzazione degli Immobili o ancora di attribuire particolari diritti amministrativi;
  - Governance** del fondo;
  - Eventuali **riaperture delle sottoscrizioni e rimborsi** delle quote; disciplina dei **proventi:**
    - Il regolamento può prevedere la distribuzione ai partecipanti dei proventi della gestione, tenuto anche conto delle previsioni di redditività del fondo. I proventi non distribuiti sono reinvestiti nel fondo;



## **Il Fondo Immobiliare: Organi di governance (...continua)**

### **Assemblea dei Sottoscrittori**

- Organo composto dai partecipanti al Fondo che **delibera** in merito alla modifica delle politiche di gestione, alla sostituzione della SGR, alla liquidazione anticipata del fondo e alle altre materie previste dalla normativa e dal regolamento del fondo;
- Nomina il Presidente dell'assemblea ed i propri rappresentanti nell'Advisory Committee;
- I **quorum costitutivi e deliberativi** dell'assemblea sono disciplinati dalla normativa e dal Regolamento del Fondo;

## Il Fondo Immobiliare: Organi di governance (...continua)

### *Advisory Committee*

- Il Regolamento può prevedere la costituzione di un *Advisory Committee* cui è possibile attribuire **poteri di monitoraggio e controllo** delle attività gestionali della SGR;
- L' *Advisory Committee* può esprimersi, tra l'altro, sulle seguenti materie:
  - **business plan** del fondo;
  - **durata del fondo**
  - **modifiche al regolamento**
  - **emissione di nuove quote**;
  - **operazioni in conflitto di interesse**
    - I membri in rappresentanza dei partecipanti possono essere nominati dall'assemblea o designati direttamente dai partecipanti secondo quanto previsto nel regolamento;

## **Il Fondo Immobiliare: Organi di controllo**

### **Esperti Indipendenti**

- Sono nominati dal C.d.A. della SGR e **valutano il patrimonio del Fondo**, a valori di mercato, con cadenza almeno semestrale;
- Presentano una relazione di stima del valore dei beni da apportare al Fondo: immobili, dei diritti reali immobiliari e delle partecipazioni in società immobiliari non quotate controllate dal Fondo;
- Forniscono un **giudizio di congruità** del valore per ogni bene immobile che si intende vendere/acquistare durante la gestione del Fondo;
- Devono possedere specifici **requisiti professionali** e di onorabilità;

## Il Fondo Immobiliare: Organi di controllo (...continua)

### Banca Depositaria

- Attività di **custodia** dei valori mobiliari riferiti alle partecipazioni assunte in società per azioni e in accomandita per azioni, non quotate;
- Attività di **accertamento** (conformità alla legge, al regolamento e alle prescrizioni dell'Organo di Vigilanza);
- Attività di **verifica di tutta la documentazione** giustificativa relativa alla esecuzione delle istruzioni impartite dalla SGR;
- Attività connesse alle operazioni di incasso e pagamento effettuata per conto del fondo;

### Società di Revisione

- Si occupa della **certificazione** delle Relazioni Semestrali e dei Rendiconti Annuali redatti ed approvati dal CdA della SGR;

## **Il Fondo Immobiliare: Leva finanziaria**

- Il Fondo ha la possibilità di ricorrere a **finanziamenti** (oltre che per acquisti e ristrutturazioni, anche per finalità di valorizzazione dei beni immobili detenuti) **in misura pari al 60% del valore degli asset immobiliari e 20% degli altri beni, in caso di fondi ordinari;**
- La leva finanziaria del Fondo può essere utilizzata sia per l'acquisto di parte degli immobili (al fine di consentire all'AP di monetizzare subito parte del portafoglio), sia per finanziare le opere di sviluppo e ricondizionamento immobiliare (finanziando le opere a SAL, in modo da massimizzare la leva tempo per tempo ottenibile);

**I fondi: strumenti flessibili**

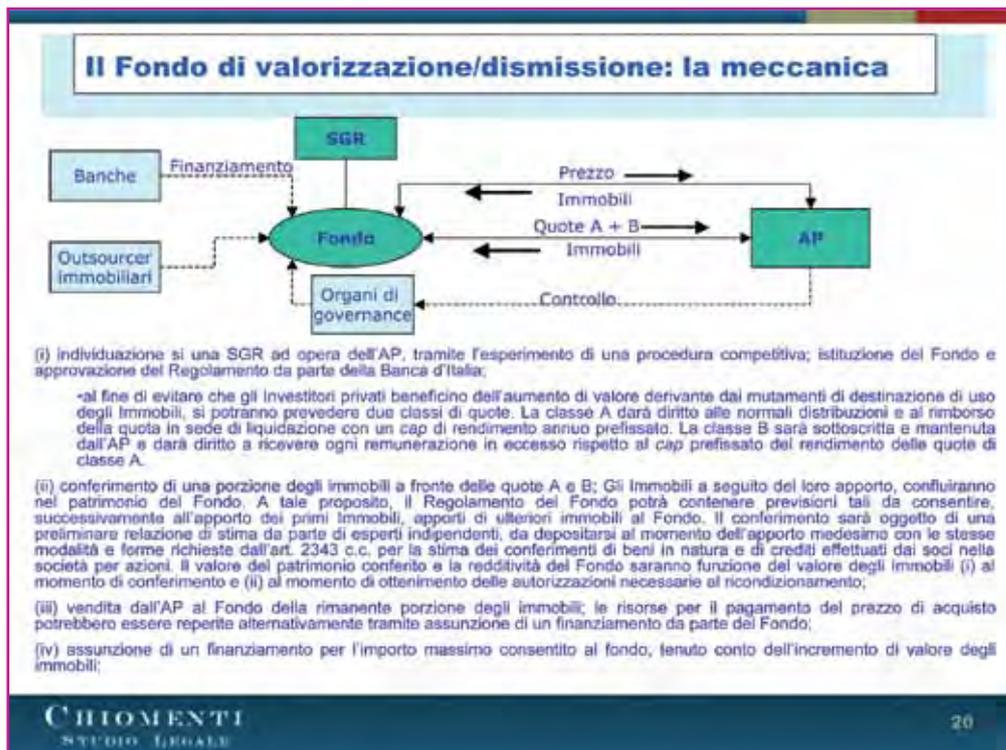
CITOMENTI  
STUDIO LEGALE

17

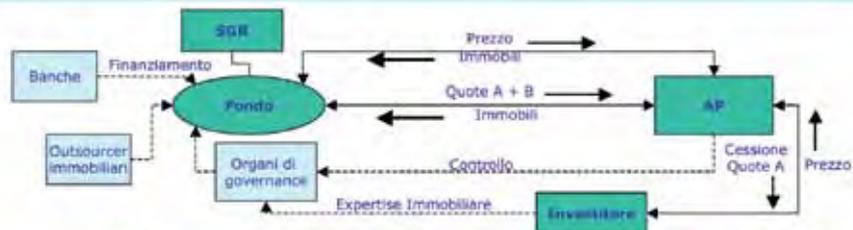
### Diversi modelli per diverse esigenze

- Immobili pre-esistenti da valorizzare o dismettere (FIP, Patrimonio Uno, Milano Uno, Comune di Torino, Comune di Venezia, Fondo Monte Luce)
  - *Caratteristiche comuni:*
    - apporto di una parte del portafoglio – vendita porzione residua del portafoglio
    - indebitamento del fondo per pagare corrispettivo
    - collocamento delle quote del fondo ovvero valorizzazione e successiva alienazione
    - due categorie di quote A e quote B - tutele sociali
- Immobili da sviluppare per fornire servizi – Housing Sociale – Case di Cura
  - *Disciplina principale: Articolo 11 del dl 112/2008 – Piano Nazionale di Edilizia Abitativa*
  - *DPCM 16 luglio 2009 – Piano Nazionale di Edilizia Abitativa – Sistema integrato dei fondi*
- Immobili da ricevere: il federalismo demaniale

## **La realizzazione di un Fondo di valorizzazione/dismissione**



## Il Fondo: la meccanica



- (v) individuazione dell'investitore e acquisto delle quote A dall'AP o sottoscrizione delle Quote A a fronte di conferimento in denaro;

in alternativa alla cessione delle quote A da parte dell'AP, si potrebbe ipotizzare che l'investitore effettui un conferimento in denaro sottoscrivendo ulteriori quote A del Fondo. La liquidità derivante dai conferimenti in denaro potrebbe utilizzata, anche in alternativa alla leva finanziaria, per l'acquisto di altre porzioni di Immobili o per le attività di riconversione e valorizzazione degli Immobili conferiti al Fondo;

- (vi) ottenimento dei permessi amministrativi necessari alla riconversione e valorizzazione e stipula dei contratti di appalto con uno o più *general contractors* ai quali affidare la realizzazione del progetto di riconversione e valorizzazione degli Immobili;

- (vii) alienazione degli immobili valorizzati e liquidazione del Fondo;

**LE AGGREGAZIONI SONO IMPORTANTI PER RIDURRE I COSTI E DIVERSIFICARE I PORTAFOGLI**

**I Fondi di servizio**

CHIOMENTI  
STUDIO LEGALE

22

## I Fondi di servizio: housing sociale

- Il DPCM 16 luglio 2009 ha approvato il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa
- Il Piano a previsto la costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale
- Costituzione della CDPI SGR e approvazione e Fondo Investimenti per l'Abitare
  - Investimento orientato in partecipazioni di minoranza in iniziative ed operazioni locali promosse o gestite da altri soggetti e finalizzate alla realizzazione di progetti che contribuiscano a incrementare la disponibilità di Alloggi Sociali, per la locazione a canoni e la vendita a prezzi definiti dalle leggi applicabili.
  - Sono alloggi sociali le unità immobiliari adibite ad uso residenziale in locazione, ai sensi del D.M. 22 aprile 2008, finalizzate, per l'interesse generale e la salvaguardia della coesione sociale, a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, i quali non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.
  - Focus regionale e dimensione quantitativa costituiscono spinta all'aggregazione

### **I Fondi di servizio: l'esperienza tedesca sulle case di riposo**

- *Ente locale apporta terreni*
- *Fondo assume debito e costruisce casa di riposo*
- *Il fondo affitta o da in gestione la casa di riposo a soggetto privato*
- *Il soggetto privato destina alcuni "posti letto" a costo sociale*
- *Il fondo riceve canone di locazione con cui serve il debito*
- *I costi pubblici connessi con l'assistenza agli anziani sono in parte ridotti dall'affitto ricevuto dal fondo*

## I Fondi per ricevere immobili

CHIOMENTI  
STUDIO LEGALE

25

### **I Fondi per ricevere immobili: il federalismo demaniale**

- Schema di D. Lgs. prevede tra i criteri per l'attribuzione dei beni agli enti locali ci sia la "capacità finanziaria, intesa come idoneità finanziaria necessaria a soddisfare le esigenze di tutela, gestione e valorizzazione del bene
- L'attribuzione dei beni può avvenire mediante attribuzione diretta dei beni a fondi comuni di investimento immobiliare già costituiti, o da costituire, da uno o più enti territoriali.
- Da quanto emerge dalle discussioni, nella fase iniziale di costituzione e fino alla data di completa valorizzazione del patrimonio immobiliare la partecipazione dovrebbe essere riservata esclusivamente agli enti territoriali (o ad altri soggetti pubblici).

### I Fondi per ricevere immobili: il federalismo demaniale

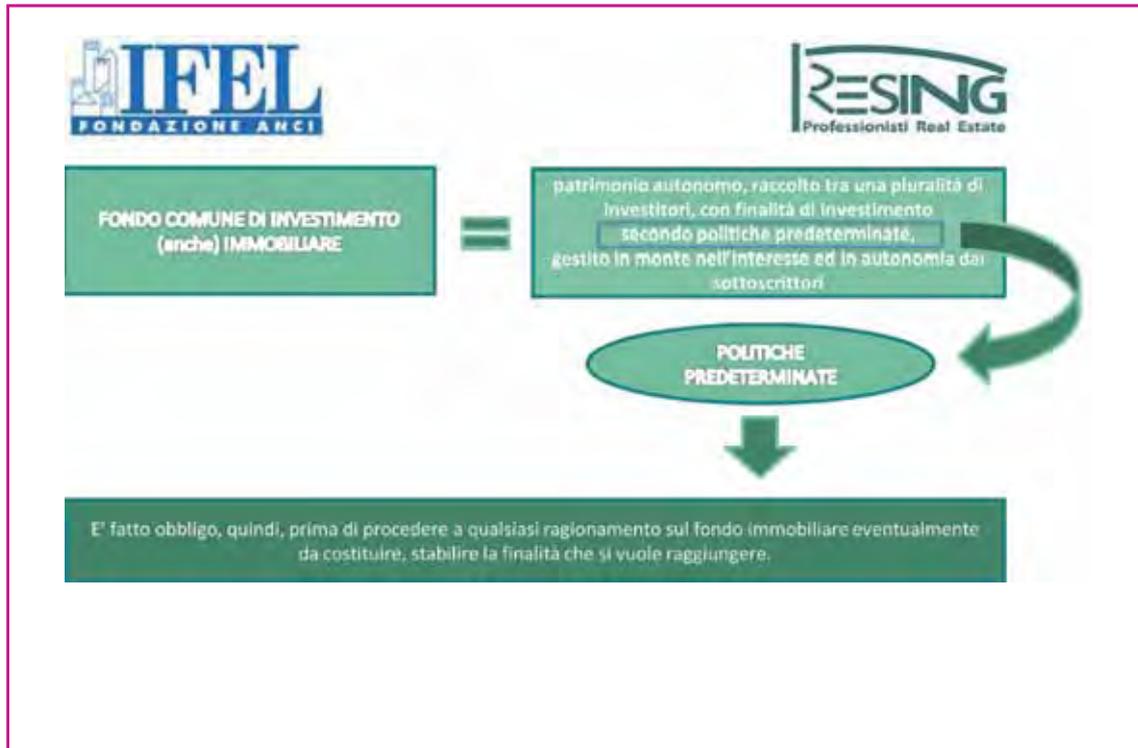
- Perché potrebbero essere utili i Fondi per ricevere gli immobili nell'ambito del federalismo demaniale
  - *Strumento per bloccare i costi di gestione.*
  - *Creare un meccanismo di adeguata valorizzazione (tramite debito ad hoc e gestori professionali).*
  - *Facilità di aggregazione di più enti locali per consentire massa critica.*
  - *Mix di alienazioni e gestioni al servizio del territorio*



# La scelta dei cespiti da inserire ad apporto

a cura del Geom. Antonio Navigli







## ENTI LOCALI POSSIBILI FINALITA' DI UN FONDO IMMOBILIARE



**(\*)** Alcune norme recentemente emanate nell'intento di rilanciare prodotti immobiliari che agevolino fasce sociali così dette "grigie" (ceto medio basso) prevedono un coinvolgimento dei fondi comuni di investimento a carattere immobiliare.

LA FINALITA' CHE SI VUOLE PERSEGUIRE E' COMUNQUE DETERMINANTE PER LA SCELTA DEL PATRIMONIO DA APPORTARE AL FONDO, IN QUANTO IL TUTTO E' SUBORDINATO DALLA CAPACITA' DI REDDITO E QUINDI DI RENDIMENTO CHE IL CESPITE E' IN GRADO DI PRODURRE



**PER UNA PRIMA ANALISI DELLA CAPACITA' REDDITUALE DELL'IMMOBILE E' NECESSARIO FISSARE ALCUNI VALORI:**

- 1 Il valore di mercato del cogito
- 2 Il reddito che lo stesso produce al momento dell' analisi
- 3 Il reddito che lo stesso è in grado di produrre nelle condizioni ubicative e di mercato attuali
- 4 Il reddito che il bene potrebbe produrre in seguito ad un processo di valorizzazione
- 5 Costi da sopportare per la valorizzazione del bene
- 6 Tasso di capitalizzazione lordo e netto
- 7 Costi di esercizio e di gestione



Tutti questi valori, opportunamente inseriti in un business-plan consentiranno di poter esprimere una prima valutazione sulle possibili potenzialità economiche del fondo.

Resta di fondamentale importanza l'aver disposta inizialmente un'attenta due-diligence del comune in modo da raccogliere in un unico documento tutti gli aspetti tecnico ed economico che caratterizzano l'immobile oggetto di esame, aspetti che se sconosciuti potrebbero determinare rilevanti errori di valutazione e quindi far venire meno la possibilità di raggiungere quegli obiettivi che il fondo immobiliare, una volta costituito, deve raggiungere.



**VALORI INDICATIVI DELLE PERCENTUALI MINIME E MASSIME PER LE DETRAZIONI DA APPORTARE AL REDDITO LORDO**

Voca di detrazione	% min	% max
Manutenzione	3,000	5,000
Servizi	3,000	5,000
Improduttiva	1,000	4,000
Assicurazioni	0,045	0,080
Ammortamento	0,500	2,000
Amministrazione	1,000	3,000
Imposte	12,000	18,000



**PROSPETTO DI VALUTAZIONE CON CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO**

Un'ità imm.re	data contratto	scadenza contratto	reddito 2011	reddito 2012	reddito 2013	reddito 2014	reddito 2015
A	lug-00	giu-12	1.000,00	505,00	(1)	1.200,00	1.210,00
B	gen-13	dic-20	0,00	(2)	3.000,00	3.200,00	3.400,00
C							

(1) prevedere mesi sfitanza e costi per nuova messa a reddito  
 (2) Costi per valorizzazione

L'analisi di vari anni consente di ottenere una media annuale attendibile. Una attenta scelta del saggio di capitalizzazione fornirà un dato di prima approssimazione della valutazione del cespite

Il procedimento di cambio di metodo della capitalizzazione dei redditi presuppone la determinazione di un saggio di capitalizzazione medio, funzione della media dei casi del reddito e delle dimensioni del stesso, dovuto a l'aggregato a essere di suo ordine sufficientemente positivo e negativo, determinati dalla sistemazione cronologica ed ordinata, influenzando.

Il saggio per la Capitalizzazione di un reddito singolo medio è dato sempre prima a delle applicazioni differenziali tra i valori di reddito e costo con il metodo di capitalizzazione posto a costo di mercato e quello per capitalizzazione del reddito all'atto presente in mercato.

Il saggio di capitalizzazione risulta da utilizzare, dove è invece quello che rende minimo la differenza tra i valori di reddito dovuto per comparazione diretta e indiretta.



# Concessioni di valorizzazione: le potenzialità dello strumento per gli EE.LL.

a cura del Dott. Aldo Patruno



**Art. 3-bis D.L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001**

*Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione*

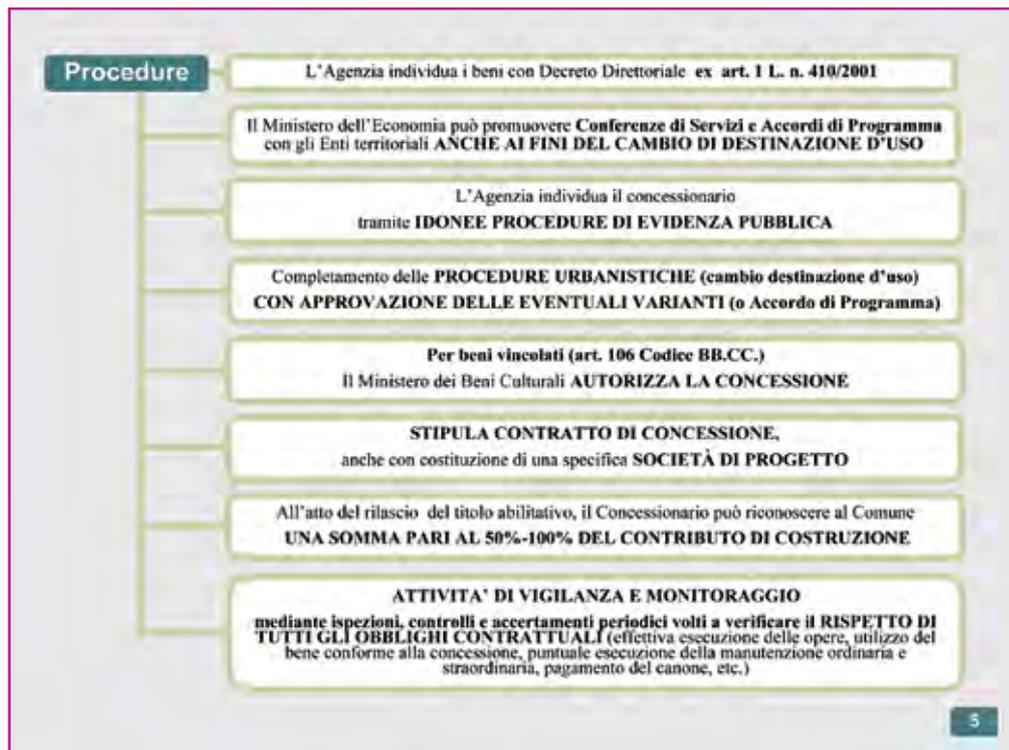
1. I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 41](#), e successive modificazioni.
2. Il Ministero dell'Economia e delle Finanze può convocare una o più conferenze di servizi o promuovere accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili di cui al presente articolo.
3. Agli enti territoriali interessati dal procedimento di cui al comma 2 è riconosciuta una somma non inferiore al 50 per cento e non superiore al 100 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al [Decreto del Presidente della Repubblica 6 gennaio 2001, n. 141](#), e successive modificazioni, per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione. Tale importo è corrisposto dal concessionario all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio.
4. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.
5. I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nei bandi predisposti dall'Agenzia del Demanio, prevedendo, in particolare, nel caso di revoca della concessione o di recesso dal contratto di locazione il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario.
6. Per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni di cui al presente articolo, i beni medesimi possono essere affidati a terzi ai sensi dell'articolo 143 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al [decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163](#), in quanto compatibile.

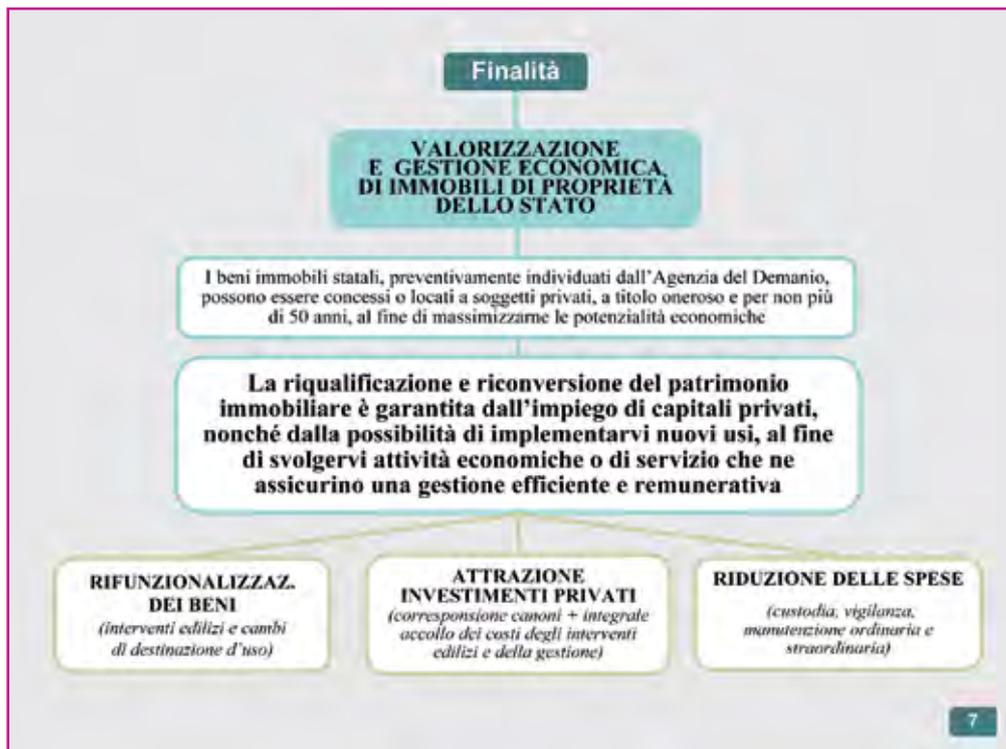
**Art. 58 D.L. n. 112/2008 conv. dalla L. n. 133/2008**

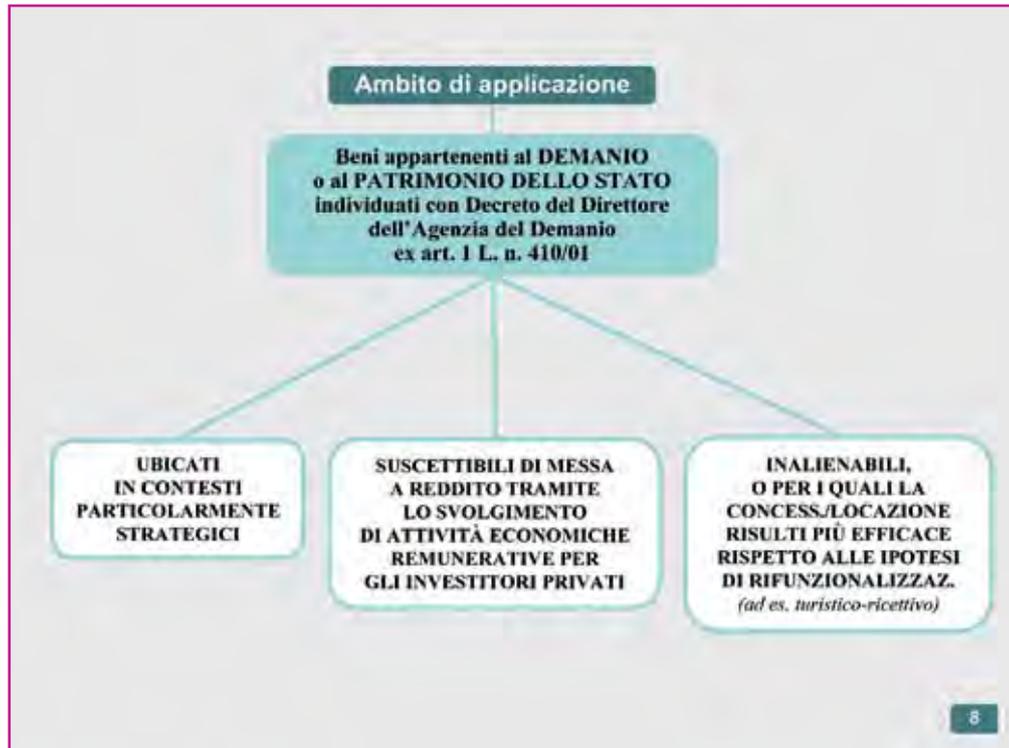
*Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*

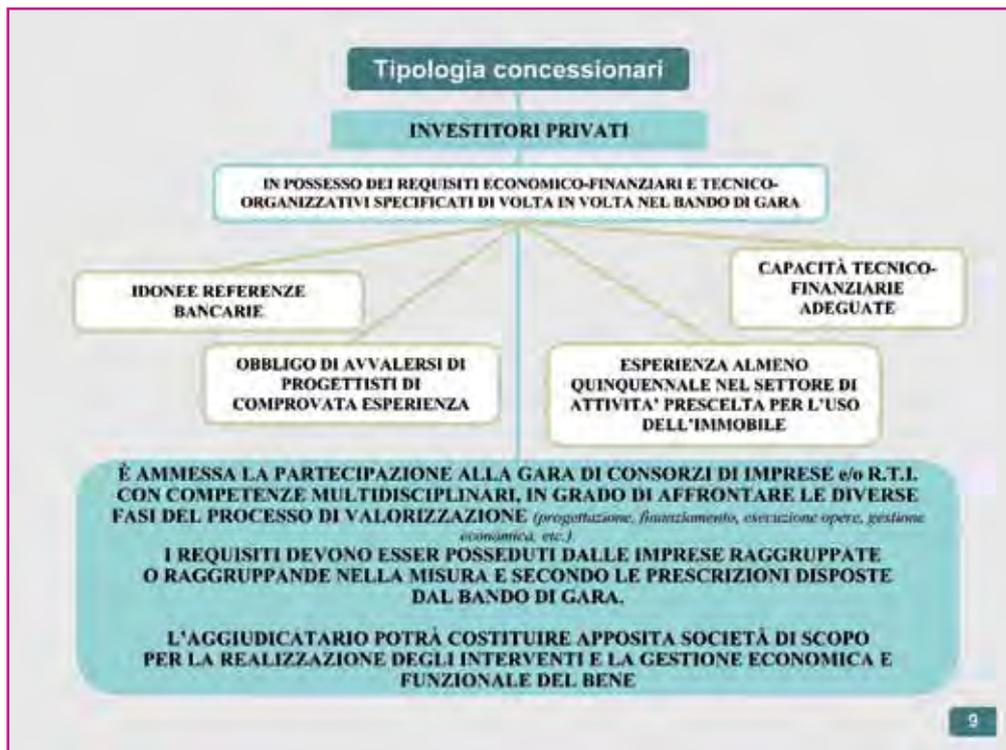
1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, ciascun ente con delibera dell'organo di Governo individua redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, 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.
2. L'insieme degli immobili nel piano ne determina la conseguente identificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; *ha deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituite variegate allo strumento urbanistico generale. Tale variante, in quanto relativa a singoli immobili, non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione subordinata di competenza delle Province e delle Regioni. La verifica di conformità è comunque richiesta e deve essere effettuata entro un termine perentorio di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta, nei casi di varianti relative a terreni classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente, ovvero nei casi che comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal suddetto strumento urbanistico vigente*. [Sent. C.Cost. n. 340/2009]
3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitativi dell'iscrizione del bene in catasto.
4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.
5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.
6. La procedura prevista dall'art. 10, comma 1, del D.Lgs. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008, par la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'art. 10 del D.Lgs. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008, si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'art. 10 del D.Lgs. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008, sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.
7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla
8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli artt. 10 e 11 del D.Lgs. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008.
9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 15 e 19 dell'art. 10 del D.Lgs. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008.

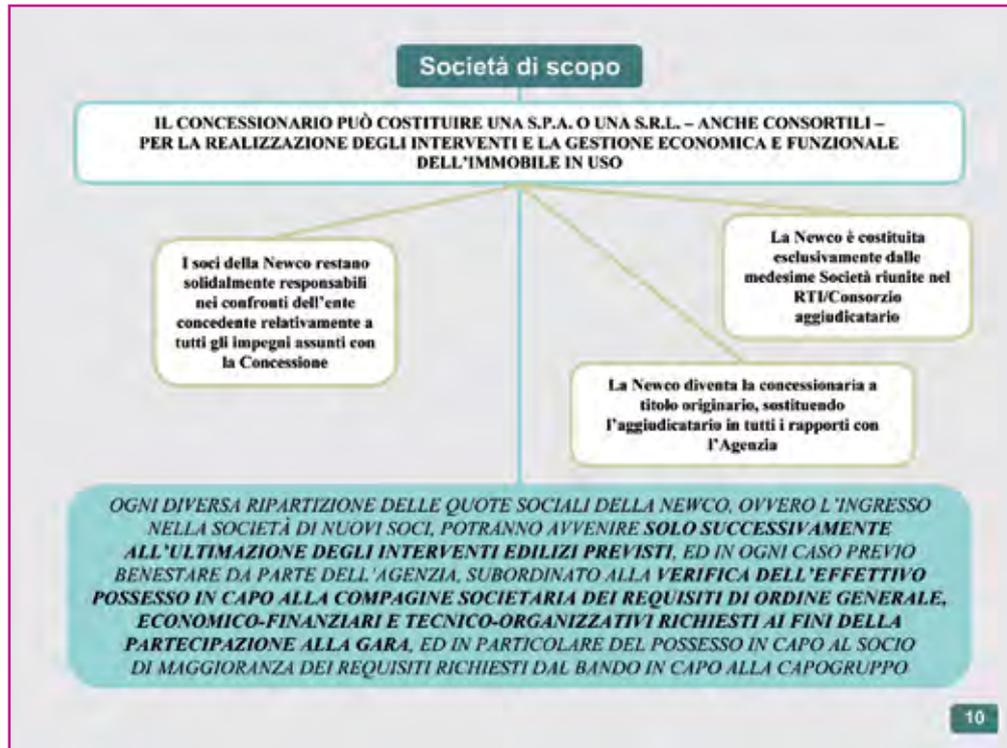




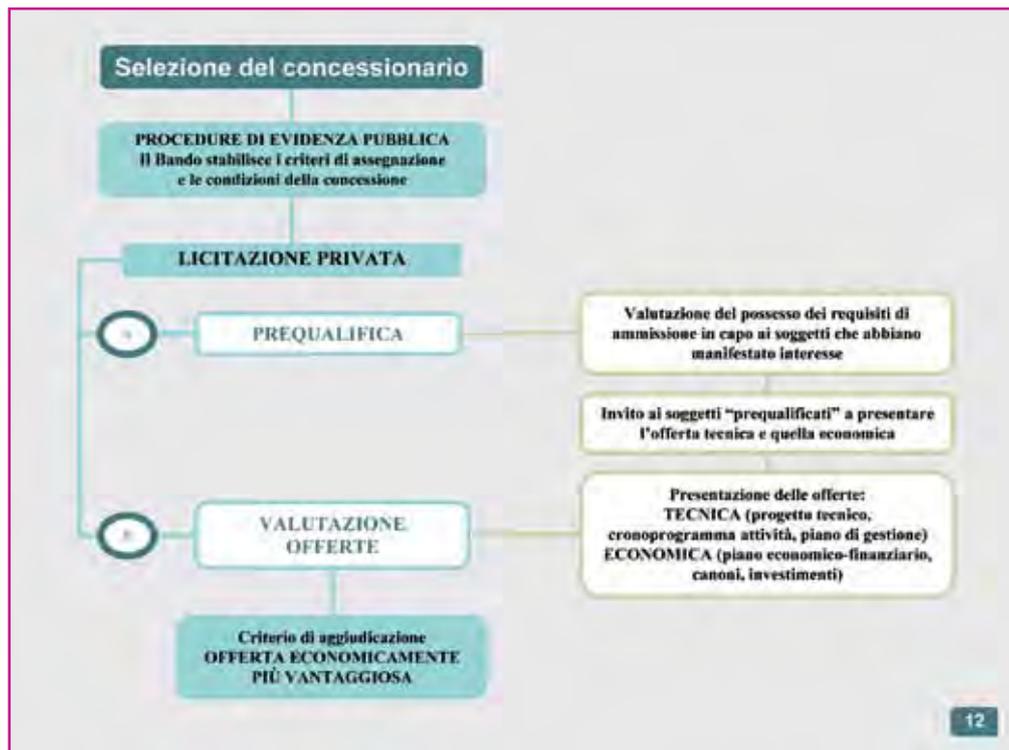






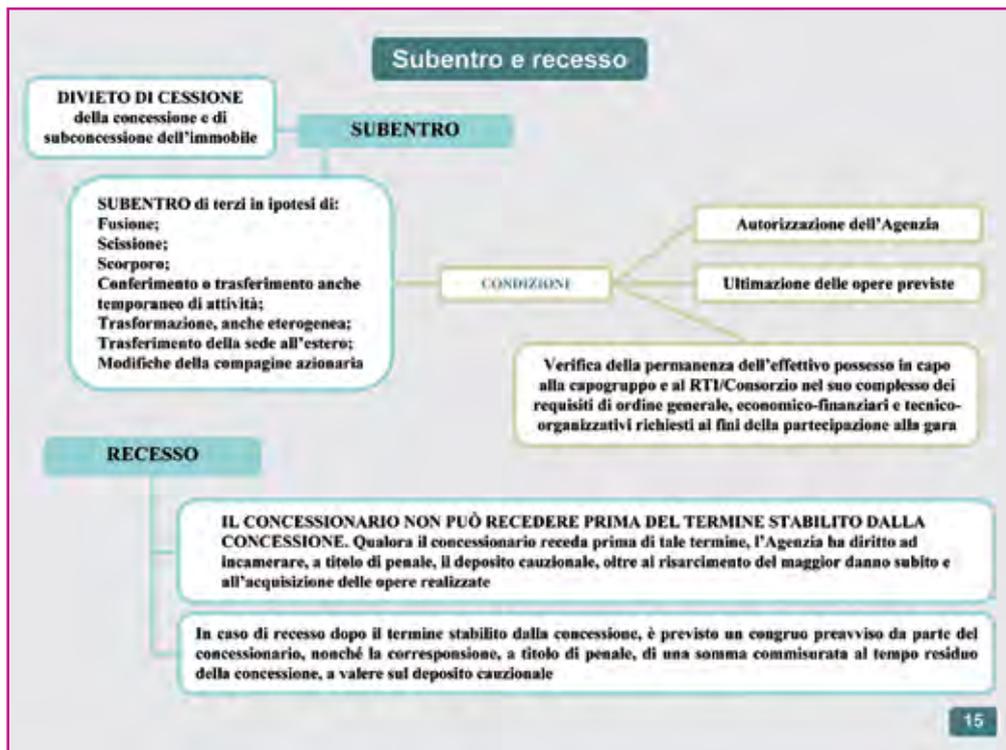












# **Il ruolo del fondo investimenti per l'Abitare nell'ambito del sistema integrato di fondi**

a cura del Dott. Giovanni D'Onofrio



## LA NORMATIVA E IL MERCATO DI RIFERIMENTO

- Con il Sistema Integrato di Fondi (SIF), introdotto dal Piano Casa nazionale, nasce l'Edilizia Privata Sociale (EPS), ambito innovativo di sviluppo di progetti e iniziative per incrementare l'offerta di alloggi sociali, mediante risorse e modalità di attuazione proprie del mercato immobiliare privato (= investimenti e non fondo perduto).
- Il SIF, al livello nazionale, è costituito dal Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), gestito da CDPI Sgr, un fondo di fondi che investe in fondi immobiliari locali.
- L'obiettivo è realizzare case a costi accessibili (alloggi sociali), per famiglie della cosiddetta "fascia grigia" (troppo ricche per avere diritto alle assegnazioni ERP, troppo povere per accedere alla casa sul mercato). Gli interventi di EPS sono finalizzati ad incrementare l'offerta di alloggi sociali, come definiti dal DM 22.04.08: *stock* di alloggi in locazione ai canoni concordati per almeno 8 anni (ma anche fino a 25 anni) e *stock* di alloggi in vendita a prezzi convenzionati.

## Le fonti normative e la definizione del segmento di domanda

### Disposizioni normative

**D.L. 35**  
giugno 2008  
art. 11  
Piano Casa  
Categorie  
sociali  
svantaggiate

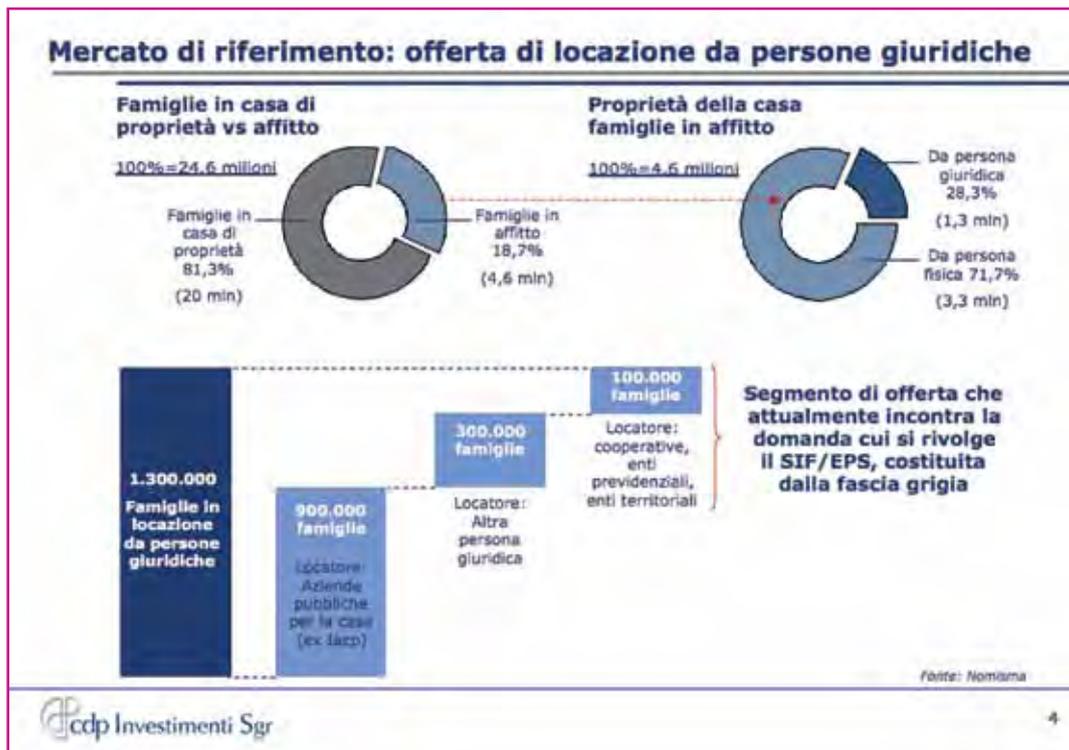
- Prevede l'utilizzo di Fondi Immobiliari chiusi come strumento attuativo del Piano.
- Individua le categorie sociali svantaggiate cui è destinata l'offerta di alloggi sociali:
  - ✓ Nuclei familiari a basso reddito, anche mono-parentali o mono-reddito
  - ✓ Giovani coppie a basso reddito
  - ✓ Anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate
  - ✓ Studenti fuori sede
  - ✓ Soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio
  - ✓ Altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della Legge n. 9 del 2007
  - ✓ Immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima Regione

**DPCM 16**  
luglio 2009  
art. 11  
Piano Nazionale  
Edilizia  
Abitativa  
Quadro dei  
fondi nazionali  
nell'ambito del  
SIF

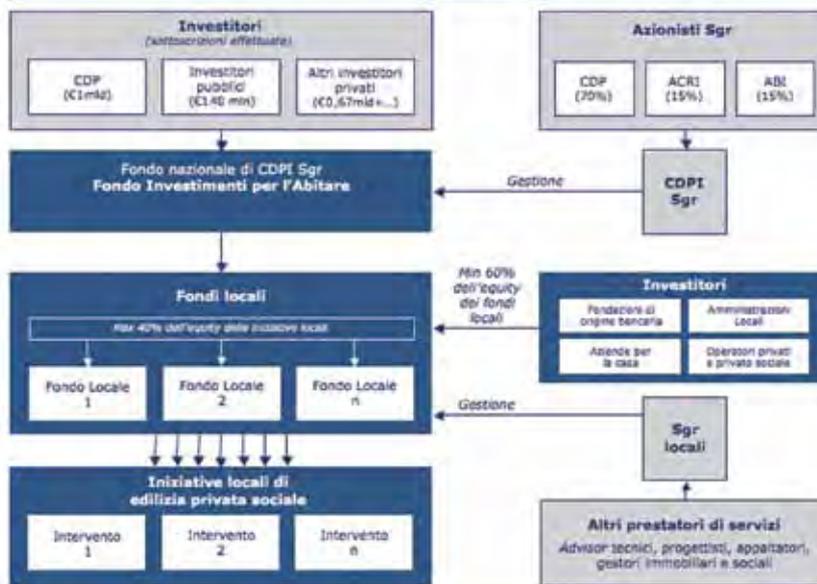
- Definisce il quadro normativo ed operativo dei Fondi Nazionali nell'ambito del Sistema Integrato di Fondi Immobiliari prevedendo, tra l'altro:
  - ✓ dimensione obiettivo della raccolta a livello nazionale pari a 3 miliardi di euro e durata minima di 25 anni
  - ✓ destinazione degli investimenti all'incremento dell'offerta di Alloggi Sociali
  - ✓ rendimento obiettivo e sostenibilità economica dei progetti
  - ✓ criteri di partecipazione dei Fondi Nazionali agli investimenti locali mediante acquisizione di partecipazioni di minoranza fino ad un massimo del 40%
  - ✓ integrazione con le politiche pubbliche locali

**D.M. 22 aprile**  
2008  
Definizione di  
"Alloggio  
Sociale"

- Sono alloggi sociali le case e i servizi destinati ad individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere ad alloggi nel libero mercato. Rientrano in tale definizione gli alloggi realizzati o recuperati, da operatori pubblici e privati, anche con il ricorso ad agevolazioni e contributi pubblici, destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ai canoni concordati ed anche alla proprietà a prezzi convenzionati (ambito dell'EPS)



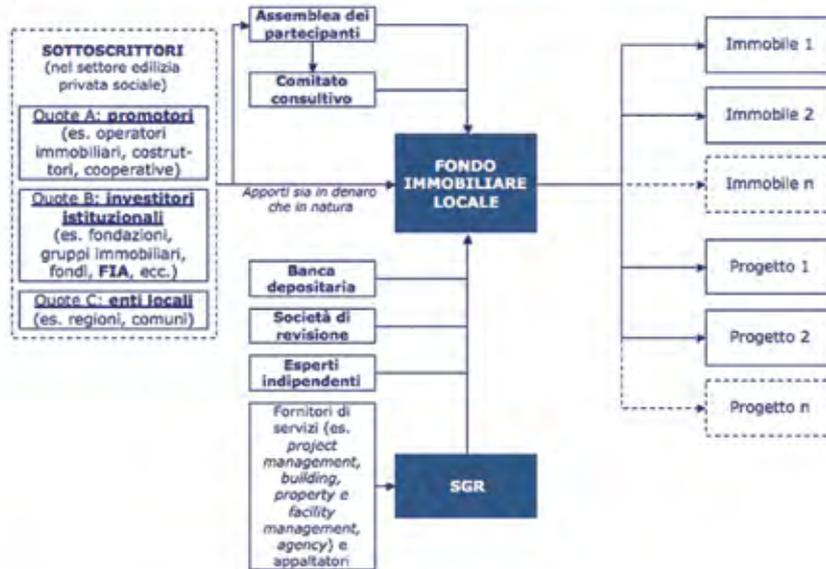
## IL SIF E LE RAGIONI DELLA SCELTA DELLO STRUMENTO



## FIA - Fondo nazionale gestito da CDPI Sgr

<b>Cos'è</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, gestito da CDP Investimenti Sgr S.p.A., riservato ad investitori qualificati</li></ul>
<b>Missione</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Investimento nel settore dell'Edilizia Privata Sociale per contribuire ad incrementare l'offerta di alloggi sociali, a integrazione delle politiche di settore dello Stato e delle Regioni in particolare per la fascia "grigia"</li></ul>
<b>Quadro operativo</b> (in ottemperanza all'art. 11 DPCM 16 luglio 2009 e al bando MIT per la selezione della Sgr del Fondo Nazionale)	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ammontare obiettivo 2 miliardi di euro</li><li>▪ Durata di 30 anni, oltre eventuale proroga non superiore a 3 anni</li><li>▪ Investimento esclusivo in beni di natura immobiliare</li><li>▪ Partecipazione nei fondi immobiliari (ovvero veicoli di investimento locali) nel limite del 40% del capitale di ciascuna iniziativa locale</li></ul>
<b>Investitori</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ CDP, MIT ed altri investitori istituzionali privati, quali banche, compagnie assicurative e casse di assistenza e previdenza professionale privatizzate</li></ul>
<b>Ambito di azione</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Tutto il territorio nazionale ma su iniziative promosse localmente</li></ul>
<b>Rendimento obiettivo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ 2-3% oltre inflazione, generato da un flusso cedolare riveniente dalla locazione degli immobili e dalla rivalutazione a scadenza in corrispondenza della loro cessione</li></ul>

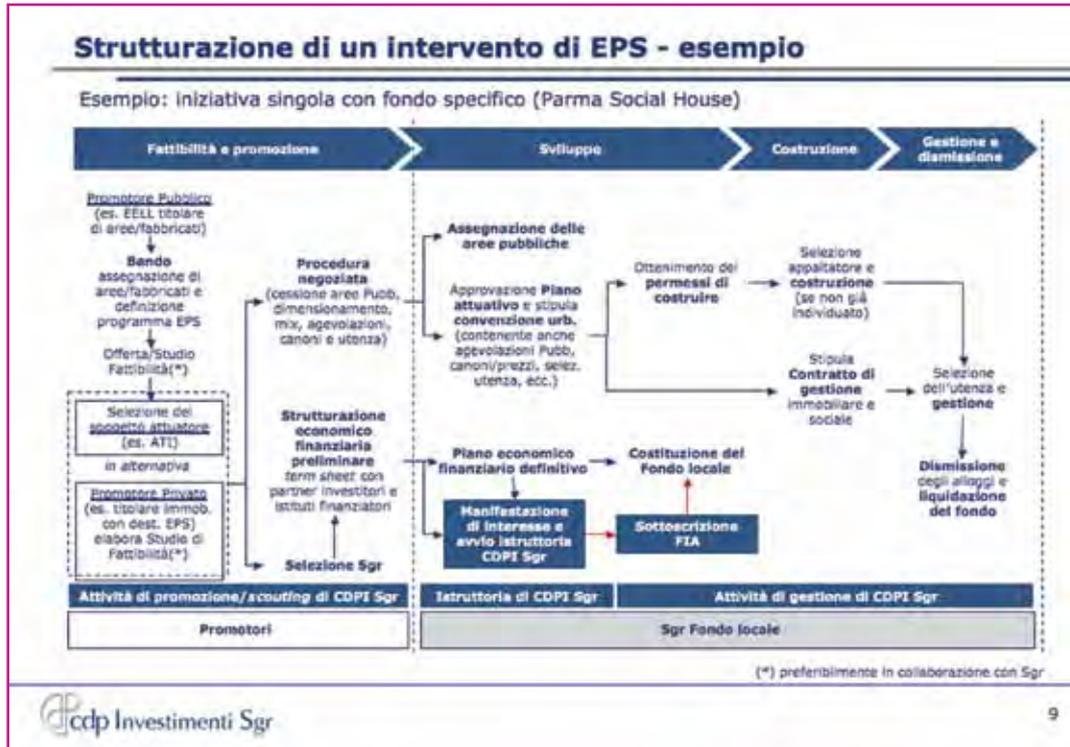
## I fondi immobiliari – schema di funzionamento

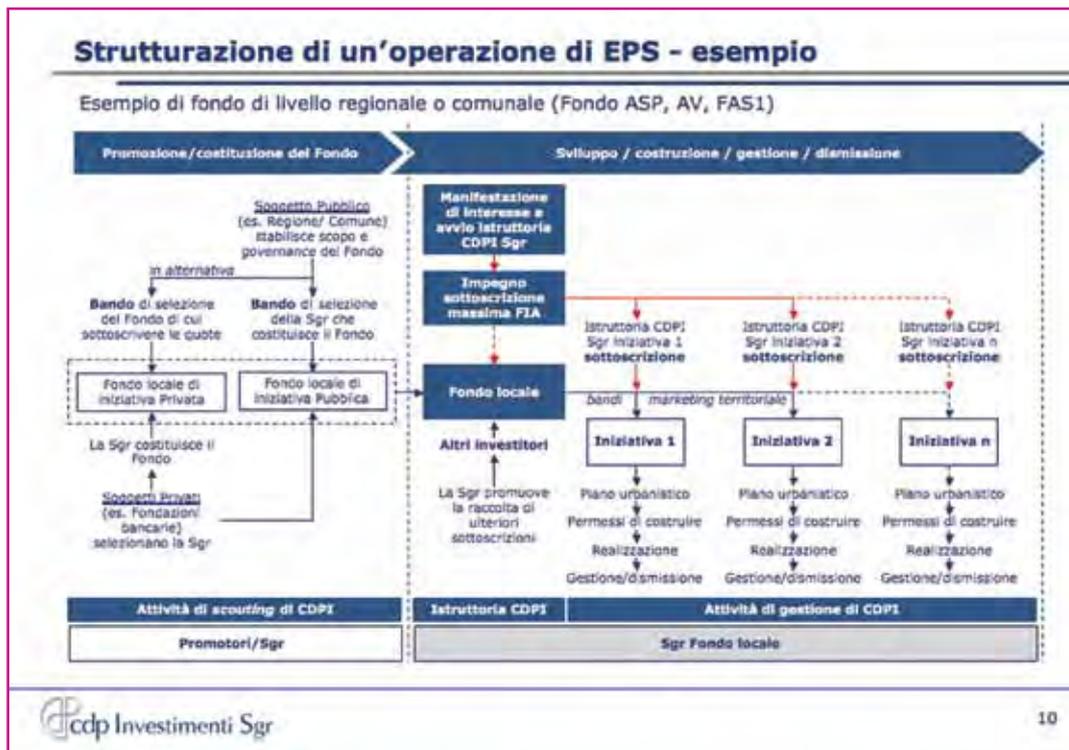


## **I fondi immobiliari – vantaggi dello strumento**

---

- I principali vantaggi dello strumento sono:
  - ✓ **Trasparenza:** il Fondo immobiliare e la Sgr sono soggetti alla vigilanza di Banca d'Italia, alla valutazione semestrale da parte di esperti indipendenti ed al controllo della Banca Depositaria.
  - ✓ **Indipendenza della gestione:** separazione dei ruoli e delle responsabilità tra investitori e società di gestione.
  - ✓ **Flessibilità operativa:** il fondo opera secondo modalità proprie di un operatore privato.
  - ✓ **Capacità di raccolta di capitali privati,** anche nel settore dell'edilizia privata sociale.
  - ✓ **Efficienza fiscale.**





## Criteri di scelta degli investimenti del FIA

- I soggetti interessati propongono l'avvio dell'istruttoria d'investimento di CDPI Sgr inviando una Manifestazione di interesse con la descrizione dell'opportunità di investimento alla e-mail: [avvio.istruttoria@cdpisgr.it](mailto:avvio.istruttoria@cdpisgr.it)
- Le proposte sono analizzate secondo una procedura articolata in due fasi, di livello crescente di approfondimento.
- La prima fase riguarda lo studio della fattibilità preliminare dell'iniziativa e consiste in una verifica dei contenuti – societari, economico-finanziari, immobiliari, gestionali e sociali - del progetto ed è finalizzata ad accertarne la coerenza con i criteri e le strategie di investimento del FIA.
- La seconda fase, che riguarda i soli progetti compatibili con i criteri di investimento del FIA, consiste nell'approfondimento di tutti gli aspetti tipicamente oggetto di *due diligence* immobiliare quali, a titolo esemplificativo, quelli legali, societari, finanziari, fiscali, tecnico-urbanistico-catastali, ambientali, gestionali.

### **Criteri di scelta degli investimenti del FIA (continua)**

---

- Le verifiche ed i controlli di CDPI Sgr sono condotti sulla base di criteri approvati dal Consiglio di Amministrazione, in applicazione di quanto previsto all'art. 11 del DPCM 16 luglio 2009 e anche tenendo conto dei presidi inseriti nel Regolamento sulla scorta delle modifiche introdotte per la partecipazione al bando del MIT.
- I criteri di investimento prevedono, verificata la compatibilità delle iniziative con le finalità etiche del FIA e la sostenibilità economica e finanziaria dei progetti, di accertare l'integrazione delle iniziative con le politiche locali per la casa, la compatibilità della *governance* dei fondi locali con quella del FIA, l'efficienza della gestione immobiliare e sociale delle iniziative, la sostenibilità ambientale ed energetica dei progetti.

## Criteri di scelta degli investimenti del FIA (continua)

- Più in dettaglio, l'istruttoria e le valutazioni di CDPI Sgr sono focalizzate su:
  - ✓ sostenibilità economico-finanziaria e struttura finanziaria del progetto,
  - ✓ sistema delle garanzie in fase di realizzazione e di gestione,
  - ✓ aspetti urbanistici (analisi delle convenzioni, titolarità e disponibilità degli immobili, presidio iter approvativi, ecc.),
  - ✓ sostenibilità e qualità della gestione immobiliare e sociale in quanto elemento centrale della politica di lungo periodo del fondo locale,
  - ✓ scopo e regole di *governance* del fondo locale coerenti con le finalità del FIA ed adeguate a consentire a CDPI Sgr il controllo sull'andamento della gestione,
  - ✓ *track record* dei soggetti promotori e gestori.

## Strategia di promozione di CDPI Sgr

---

- CDPI Sgr sta promuovendo un'attività informativa e divulgativa, anche per contribuire a creare un mercato dell'edilizia privata sociale più evoluto di quello attuale, attraverso:
  - ✓ pubblicazione di Vademecum informativi,
  - ✓ programmazione di un'attività di Relazioni Territoriali - come area di *business* dedicata - con l'obiettivo di garantire una simmetria informativa su tutto il Paese, in merito ai requisiti e le modalità di investimento del FIA e di divulgare i progetti più significativi e meritevoli,
  - ✓ realizzazione di seminari sul territorio (almeno uno per Regione). Allo scopo sono stati sottoscritti specifici accordi di collaborazione "divulgativa" (Federcasa e, entro breve, ANCI).

## **FIA: avvio dell'attività di investimento**

---

- CDPI SGR ad oggi ha deliberato la partecipazione a due fondi immobiliari (Emilia Romagna e Lombardia). Nel caso del Fondo Parma Social House (Polaris SGR) il fondo è stato anche sottoscritto ed è iniziata la fase di richiamo impegni.
- CDPI SGR ha anche approvato due delibere preliminari (delibere plafond) per la partecipazione in fondi di Social Housing promossi dalle fondazioni venete (Beni Stabili Gestioni SGR) e dalle fondazioni piemontesi (REAM SGR).
- Sono in corso istruttorie su una decina di manifestazioni di interesse che riguardano iniziative su tutto il territorio nazionale, con una significativa prevalenza del centro - nord.

### **Avviso Importante**

---

*I termini e i contenuti del presente documento ("Presentazione") non costituiscono, da parte di CDP, CDPI Sgr o da parte dei destinatari, alcun impegno od obbligazione legale, espressa o implicita, a negoziare o a concludere alcuna transazione né rappresentano alcuna consulenza o sollecitazione.*

*Le informazioni contenute nella Presentazione hanno valore meramente indicativo e non possono essere assunte quali dati significativi ai fini di eventuali conclusioni o deliberazioni che dovranno adottate dai destinatari nella propria autonomia decisionale.*

*La Presentazione è fornita a titolo puramente informativo ed il contenuto della stessa non rappresenta, e non può essere interpretato, come attività di consulenza da parte di CDP o CDPI Sgr.*

*CDP e CDPI Sgr raccomandano ai destinatari di effettuare le proprie verifiche finanziarie, legali e fiscali indipendenti e declinano ogni responsabilità in relazione a qualunque attività posta in essere sulla base delle informazioni contenute nella Presentazione.*

*Il presente documento non può essere divulgato ad alcun terzo senza il preventivo consenso scritto di CDPI Sgr.*

# **Project Financing: le principali problematiche attuative**

a cura del Dott. Claudio Lucidi

## **LE CONNESSIONI TRA LA FINANZA DI PROGETTO E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Prima precisazione:

I termini "Finanza di progetto" e "Concessione di costruzione e gestione di lavori pubblici", nell'ambito della presente esposizione hanno uguale significato: in tutti e due i casi siamo di fronte ad attività che presuppongono la partecipazione finanziaria di un soggetto privato

## **LE CONNESSIONI TRA LA FINANZA DI PROGETTO E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Prima precisazione:

I termini “Finanza di progetto” e “Concessione di costruzione e gestione di lavori pubblici”, nell’ambito della presente esposizione hanno uguale significato: in tutti e due i casi siamo di fronte ad attività che presuppongono la partecipazione finanziaria di un soggetto privato

## **LE CONNESSIONI TRA LA FINANZA DI PROGETTO E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

La finanza di progetto è un mezzo per valorizzare il patrimonio immobiliare

### **DIRETTAMENTE**

se il bene viene recuperato per svolgere la sua funzione originaria (un asilo nido)

### **INDIRETTAMENTE**

se il bene viene utilizzato in funzione accessoria rispetto al bene pubblico principale che si intende realizzare o recuperare

## **LE CONNESSIONI TRA LA FINANZA DI PROGETTO E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Per spiegare meglio il concetto  
precedentemente espresso  
occorre fare riferimento alla  
norma

## **LE CONNESSIONI TRA LA FINANZA DI PROGETTO E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Nel caso di opere cosiddette “calde” (RISCHIO DI DOMANDA) la concessione di costruzione e gestione consente di realizzare o recuperare opere pubbliche necessarie per erogare un servizio (gestione).

In questo caso ci si trova di fronte ad una valorizzazione DIRETTA del Bene

## **LE CONNESSIONI TRA LA FINANZA DI PROGETTO E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Il discorso cambia nel caso di opere “tiepide”  
o “fredde”.

In questi casi, ma come vedremo soprattutto  
nel caso di opere “tiepidi”, attraverso lo  
strumento della concessione ci si trova di  
fronte ad una valorizzazione INDIRETTA  
del bene pubblico, funzionale alla  
realizzazione dell’opera principale

## **LE CONNESSIONI TRA LA FINANZA DI PROGETTO E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Sono “tiepide” quelle opere che sottintendono una gestione di un servizio i cui flussi di cassa (RISCHIO DI DOMANDA ASSOCIATO A TARIFFE DI TIPO SOCIALE) solo in parte riescono a ripagare i costi di realizzazione e quelli di gestione: **in questo caso è necessario prevedere una compartecipazione pubblica.**

## **LE CONNESSIONI TRA LA FINANZA DI PROGETTO E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Nel caso invece di opere “fredde” la partecipazione pubblica è pressochè prevalente, fermo restando il rischio economico finanziario di gestione (RISCHIO DI DISPONIBILITA’) che deve rimanere in capo al concessionario

## **LE CONNESSIONI TRA LA FINANZA DI PROGETTO E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Sulla natura della partecipazione pubblica in  
una operazione di finanza di progetto:

- 1) FINANZIARIA
- 2) IMMOBILIARE

## **LE CONNESSIONI TRA LA FINANZA DI PROGETTO E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

La compartecipazione attraverso il proprio patrimonio:

Art. 143 comma 5

A titolo di prezzo, le amministrazioni aggiudicatrici possono cedere in proprietà o in diritto di godimento beni immobili nella propria disponibilità, o allo scopo espropriati, la cui utilizzazione sia strumentale o connessa all'opera da affidare in concessione, nonché beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico, già indicate nel programma di cui all'articolo 128. Si applica l'articolo 53, commi 6, 7, 8, 11, 12.

## **LE CONNESSIONI TRA LA FINANZA DI PROGETTO E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Ci sono, quindi, tre categorie di beni immobili:

- 1) Beni immobili nella disponibilità dell'ente;
- 2) Beni immobili che possono essere espropriati;
- 3) Beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico;

Per i beni immobili di cui ai punti 1) e 2) deve esistere una relazione funzionale con l'opera principale. Tale caratteristica non è richiesta per i beni immobili di cui al punto 3).

## LE CONNESSIONI TRA LA FINANZA DI PROGETTO E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Solo nel terzo caso è  
necessario seguire la  
procedura dettata dai commi 6,  
7, 8, 11 e 12 dell'art. 53 del  
Codice dei Contratti

## **LE CONNESSIONI TRA LA FINANZA DI PROGETTO E IL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

**Come determinare la “congruità”  
del bene che si mette in gioco?**

**UN ESEMPIO: OPERA PUBBLICA E  
OPERA ACCESSORIA (1° e 2°  
CATEGORIA DI BENI)**

## L'OPERA PUBBLICA

Il Comune di ..... predispone un Bando con il quale richiede la realizzazione di una o più opere pubbliche



Opera pubblica = Opera principale

- Mercati rionali
- Asili nido
- Centri sportivi
- Parcheggi a rotazione

Precondizione:

La gestione della sola opera pubblica determina un VAN dei flussi di cassa  $< 0$

## PREZZO E OPERA ACCESSORIA

L'art 143 del Codice dei Contratti prevede che il soggetto concedente possa assicurare al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario degli investimenti e della connessa gestione anche mediante un "Prezzo". A titolo di Prezzo, i soggetti aggiudicatori possono cedere in proprietà o diritto di godimento beni immobili ...

### Caratteristiche dell'opera accessoria

- Pubblica utilità
- Capacità di generare flussi di cassa che danno sostenibilità economico finanziaria al progetto complessivo
- Funzionalità e sinergie del progetto complessivo
- Esempi (box auto, direzionale, commerciale)

## I CENTRI POLIFUNZIONALI

Progetto complesso che prevede la presenza di un mix funzionale di opere strettamente pubbliche e opere "accessorie"



Equilibrio economico finanziario e  
convenienza del progetto

$$\text{VAN (opera pubblica + opera accessoria)} > 0$$

## UN MODELLO PER LA VERIFICA DI CONGRUITA' DEL PREZZO (sottoforma di bene immobile), nel caso di Opere "tiepide"

- Previa verifica, si assume come dato iniziale il TIR indicato nel PEF dell'intervento complessivo (opera principale e opera accessoria).
- Si determina la congruità del prezzo a carico del Concedente nel seguente modo:
  1. Si ricostruisce il piano economico finanziario della sola opera principale inserendo un valore finanziario "virtuale" (a titolo integrazione ricavi) che, spalmato sugli anni di gestione, consente di raggiungere lo stesso Tasso interno di rendimento dell'investimento dell'intervento complessivo (opera principale e opera accessoria);
  2. Individuato il valore virtuale, lo si attualizza tenendo a riferimento i tassi di sconto ufficiali;
  3. Il rapporto tra il valore virtuale attualizzato e il valore di mercato del bene oggetto di "scambio" consente di determinare la congruità del bene stesso.

## UN ESEMPIO: IL COMPLESSO POLIFUNZIONALE DI .....

### OPERA PUBBLICA

- Biblioteca
- Centro anziani
- Area convegni
- Centro sportivo con piscina
- Ricettivo (ostello)
- 350 posti auto rotazione
- Collegamento pedonale
- Area capolinea Autobus
- Spazi pubblici pedonali

### OPERA ACCESSORIA

- Ristorazione collettiva e svago
- Direzionale e servizi ad uso pubblico
- 350 box auto pertinenziali
- Area commerciale a servizio del nodo di scambio

## LA VERIFICA DI CONGRUITA' SUL CENTRO POLIFUNZIONALE (1/4)

COSTO COMPLESSIVO OPERE PUBBLICHE	€ 22.206.511,00
COSTO COMPLESSIVO OPERE ACCESSORIE	€ 15.740.340,00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 37.946.851,00</b>
RICAVI DA LOCAZIONE (centro congressi, ostello, strutture sportive)	€ 1.359.471,00
RICAVI DA GESTIONE PARCHEGGI (a rotazione su base tariffa oraria + abbonamenti)	€ 1.111.154,00
<b>TOTALE RICAVI ANNUI DA GESTIONE OPERE PUBBLICHE</b>	<b>€ 2.470.625,00</b>
COSTI DI FUNZIONAMENTO E DI MANUTENZIONE	€ 888.054,00
COSTI PERSONALE	€ 185.924,00
COSTI AMMINISTRATIVI	€ 77.469,00
<b>TOTALE COSTI ANNUI DI GESTIONE</b>	<b>€ 1.151.447,00</b>
<b>MARGINE OPERATIVO LORDO</b>	<b>€ 1.319.178,00</b>

## LA VERIFICA DI CONGRUITA' SUL CENTRO POLIFUNZIONALE (2/4)

QUOTA ANNUA DI AMMORTAMENTO FINANZIARIO DEI COSTI DI INVESTIMENTO DELLE OPERE PUBBLICHE	€ 740.217,00
ONERI FINANZIARI SULL'INVESTIMENTO (4% del valore delle opere pubbliche)	€ 888.260,00
<b>RISULTATO DI GESTIONE ANNUO OPERE PUBBLICHE</b>	<b>€ - 309.299,00</b>
Valore del "Prezzo" erogato in c/gestione annualmente inserito figurativamente tra i ricavi di un PEF simulato, relativo alla sola Opera Pubblica, che consente di coprire lo squilibrio derivante da flussi di cassa negativi relativi alla gestione dell'opera pubblica e il raggiungimento di un TIR pari a quello evidenziato nel PEF dell'intervento complessivo che, si ipotizza, sia pari al 5,72%.	€ 417.000,00
Valore attualizzato (al tasso del 6%) del Prezzo simulato	5.739.934,35

## LA VERIFICA DI CONGRUITA' SUL CENTRO POLIFUNZIONALE (3/4)

diritto superficie (destinazione servizi e commerciale) richiesto dal Proponente e giudicato congruo dal Concedente.	€ 516,46
Valore di mercato al mq del terreno da concedere in diritto superficie (destinazione box auto) richiesto dal Proponente e giudicato congruo dal Concedente.	€ 180,76
Metri quadri di superficie lorda per opere accessorie (commerciale e servizi) da progetto presentato	Mq 4.200
Metri quadri di superficie lorda per opere accessorie(box auto) da progetto presentato	Mq 10.515
<b>Prezzo effettivamente richiesto in relazione alla superficie per opere accessorie da progetto</b>	<b>€ 4.069.823,00</b>
Differenza prezzo richiesto - prezzo simulato	€ 1.670.111,00
V.A.N. AL TASSO DEL 5% DEI RISULTATI DI ESERCIZIO COMPLESSIVI (OPERA PUBBLICA + OPERA ACCESSORIA) NEL PERIODO DI CONCESSIONE	€ 2.005.003,37
TASSO INTERNO DI RENDIMENTO AL NETTO DELLE IMPOSTE (OPERA PUBBLICA + OPERA ACCESSORIA)	5,72%

## LA VERIFICA DI CONGRUITA' SUL CENTRO POLIFUNZIONALE (4/4)

$$(516,46 \times 4.200) + (180,76 \times 10.515) = 4.069.823 \text{ €}$$

$$4.069.823 < 5.739.934$$

Prezzo richiesto

Prezzo "simulato"



Si rileva la congruità della superficie  
richiesta nel progetto-proposta

**iFEL - Istituto per la Finanza  
e l'Economia Locale**

*Ufficio Formazione e Servizi*

Responsabile: Francesco Monaco  
tel. 06.68816253  
e-mail: f.monaco@webifel.it

*Gruppo di lavoro:*

Francesca Proia  
tel. 06.68816246  
e-mail: f.proia@webifel.it

Alessandra Maciocco  
tel. 06.68816256  
e-mail: a.maciocco@webifel.it

*Segreteria:*

Marina Papa  
tel. 06.68816255  
e-mail: m.papa@webifel.it