

ITALIAE

Nuove formule organizzative per i territori

Atelier di sperimentazione Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico

- Protocollo d'Intesa -
Dipartimento per gli Affari Regionali e le Autonomie – PCM e Agenzia del Demanio -

Work Package n.1

I veicoli finanziari e societari per incrementare il valore economico
e sociale dei patrimoni immobiliari pubblici

Toolkit VPI n°5



Direzione e coordinamento generale Progetto ITALIAE:

Giovanni Vetrutto

Coordinamento Linea Atelier “Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico” - Progetto ITALIAE - DARA:

Adriano Ferracuti

Coordinamento scientifico Atelier VPI:

Giovanni Vetrutto, Direttore generale Ufficio I DARA

Maria Cozzolino, Capo segreteria Direzione generale Agenzia del Demanio

Rosario Manzo, Dirigente Agenzia del Demanio

Adriano Ferracuti, Development and finance economist – DARA - Progetto ITALIAE

Hanno collaborato

Barbara Rigamonti, Funzionario Agenzia del Demanio

Manuela Maino: Staff comunicazione - Progetto ITALIAE

Progettazione e coordinamento scientifico toolkit

Adriano Ferracuti

Grafica e review documentazione tecnica toolkit e appendice tecnica

Maria Graziella Monaco, DARA-Uff. I-Servizio politiche urbane, montagna, sviluppo locale

Sabrina Iorio, DARA-Uff. I- Servizio politiche urbane, montagna, sviluppo locale

Si ringraziano per i contributi al toolkit:

Riccardo Pacini, Agenzia del Demanio

Daniele Pronesti, CDP Real Asset SGR S.p.A.

Pasquale La Bianca, INVIMIT SGR S.p.A.

Paola Caporossi, Fondazione ETICA

Progetto "ITALIAE" – Linea d'intervento: Sviluppo del territorio – “Gli Atelier di sperimentazione” - PON "Governance e Capacità Istituzionale" 2014-2020 ASSE 3- Obiettivo Specifico 3.1 "miglioramento della governance multilivello e della capacità amministrativa e tecnica delle PA nei programmi d'investimento pubblico - Azione 3.1.5.

INDICE

Introduzione alla consultazione del Toolkit VPI n°5.....	pag. 4
Il programma del webinar 5: I veicoli finanziari e societari per incrementare il valore economico e sociale dei patrimoni immobiliari pubblici	pag. 6
Capitolo 1 - I Veicoli finanziari e societari per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: quadro normativo, soggetti coinvolti, implementazione e opportunità di utilizzo dello strumento finanziario.....	pag. 9
1.1 Relazione tematica.....	pag.10
1.2 Presentazione PP.....	pag.15
Capitolo 2 - Il Sistema dei fondi immobiliari della Cassa Depositi e Prestiti	pag.16
2.1 Relazione tematica.....	pag.17
2.2 Presentazione PP.....	pag.20
Capitolo 3 - Il Sistema dei fondi immobiliari di INVIMIT.....	pag.21
3.1 Relazione tematica.....	pag.22
3.2 Presentazione PP.....	pag.24
Capitolo 4 - La finanza innovativa per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Le prime esperienze territoriali....	pag.25
4.1 Relazione tematica.....	pag.26
4.2 Presentazione PP.....	pag.33

Introduzione alla consultazione del Toolkit VPI n°5

Il Toolkit VPI n°5 **“I veicoli finanziari e societari per incrementare il valore economico e sociale dei patrimoni immobiliari pubblici”** è stato realizzato nell’ambito della linea di attività Atelier di sperimentazione **“Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico (VPI)”** del Progetto ITALIAE, promosso dal Dipartimento per gli Affari Regionali e le Autonomie, e in seguito ad un Protocollo d’intesa con l’Agenzia del Demanio, sottoscritto in data 2 agosto 2021.

Il toolkit è un vero e proprio strumento di consultazione per il personale delle Unioni di Comuni e forme di cooperazione sovracomunale, nonché enti locali. L’obiettivo generale consiste nel favorire un processo di miglioramento delle competenze specialistiche finalizzate ad un’efficace programmazione dello sviluppo del territorio, attraverso l’implementazione dei programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

L’Atelier è articolato in quattro blocchi di attività (Work Package), di cui il WP1 riguarda la realizzazione di sei prioritari toolkit riguardanti temi VPI e lo sviluppo dei contenuti dei webinar previsti nel WP2 e inclusivi di normative, format documentali e modellistica.

L’articolazione del toolkit è semplificata e di facile approccio in seguito all’inserimento di efficaci soluzioni per un’agevole consultazione. L’indice include un’Introduzione e quattro capitoli.

A tale proposito, in ciascun capitolo è presente la corrispondente relazione tematica o premessa, la presentazione (PP), e, laddove sia opportuno, anche un’Appendice normativa che riguarda la normativa completa richiamata (Circolari, Decreti Ministeriali, Leggi, Regolamenti europei, Avvisi pubblici) e un’Appendice tecnica: Format - Modellizzazioni, inerente a modulistica e altra documentazione di supporto. Tutti i contenuti normativi e tecnici, possibilmente, sono riportati in modalità linkabile.

Lo studio di ciascun capitolo può costituire un significativo supporto tecnico operativo per il personale destinatario del toolkit stesso.

Infine, la consultazione è facilitata da fogli divisorii che richiamano, in differenti tonalità cromatiche, il capitolo e il macro paragrafo di riferimento (Relazione tematica o Premessa, Presentazione PP, Appendice normativa, Appendice tecnica: Format - Modellizzazioni, Special Focus).

Il toolkit VPI n°5, in formato pdf, è inviato, in prima istanza, ai referenti delle Unioni di Comuni, dei sistemi intercomunali e degli enti locali, che hanno trasmesso la pertinente Manifestazione d'interesse a ITALIAE. Gli stessi referenti sono invitati a promuovere la partecipazione alle attività dell'Atelier VPI presso il personale interessato, attraverso trasmissione interna dei link di partecipazione ai webinar e del toolkit. In seguito, prima del sesto webinar, sarà possibile il download dal sito di ITALIAE (www.italiae.affariregionali.it).

Buona consultazione.

Il programma del webinar 5: I veicoli finanziari e societari per incrementare il valore economico e sociale dei patrimoni immobiliari pubblici.

L'implementazione dell'Atelier di sperimentazione "Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico" nell'ambito del Progetto ITALIAE è declinata da Il *Piano generale delle attività* che include la realizzazione di quattro work package, di cui i primi due articolati in sei task ciascuno. Il Work Package n. 1 è inerente alla realizzazione di n°6 toolkit VPI tematici e operativi, che riguardano contenuti specialistici sviluppati nei webinar previsti nel WP2, e inclusivi di format documentali e modellistica.

Il work package n.2 consta, anch'esso, di n°6 task e costituisce il logico proseguimento del WP1. Il programma di ciascun webinar tematico è coincidente con il contenuto dei toolkit realizzati in WP1.

I webinar e i relativi toolkit tematici VPI consentiranno alle Unioni di Comuni e ai sistemi intercomunali un *upgrading* di competenze sui processi e procedure VPI e evidenzieranno la correlazione tra asset management, gli obiettivi di finanza pubblica e gli strumenti attuativi. In definitiva, gli stessi contribuiranno a risolvere oggettive criticità nei loro processi di VPI. I contenuti tematici previsti includono richiami operativi e modalità applicative utili agli enti partecipanti.

I webinar sono riconducibili ad una configurazione H.Q.I.W. (high qualified information webinar) che privilegia l'elevata specializzazione degli interventi condotti esclusivamente da personale della pubblica amministrazione e di enti istituzioni a partecipazione pubblica.

La formula adottata è caratterizzata da una forte interattività con i partecipanti originata dal requisito di una manifestazione d'interesse trasmessa ex ante.

Il webinar 5, oggetto del presente documento, "*I veicoli finanziari e societari per incrementare il valore economico e sociale dei patrimoni immobiliari pubblici*", descrive la struttura, gli obiettivi e le modalità operative dei fondi immobiliari promossi e gestiti da CDP Real Asset SGR S.p.A. - Invimit SGR S.p.A. (sia diretti che con il meccanismo del Fondo dei Fondi), le opzioni di accesso per gli enti territoriali, le procedure, la documentazione tecnico giuridica. Viene, inoltre, presentato un efficace strumento di finanza innovativa per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico (VPI) nell'ambito delle prime esperienze territoriali nel contesto nazionale.

Il webinar 5, nell'ambito del Work Package (WP) 2, in coincidenza con il quinto toolkit WP1 dell'Atelier di sperimentazione VPI, è realizzato in data 21 febbraio 2023 attraverso piattaforma TEAMS.

PROGRAMMA

Ore 11.00

Saluti istituzionali.

Giovanni Vetritto, Coordinatore dell'Ufficio I del Dipartimento per gli Affari regionali e le Autonomie

Ore 11.05

Introduzione all'Atelier di sperimentazione VPI: WP1 e WP2.

Adriano Ferracuti, Coordinatore Atelier VPI – Progetto ITALIAE

Ore 11.10

I Veicoli finanziari e societari per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: quadro normativo, soggetti coinvolti, implementazione e opportunità di utilizzo dello strumento finanziario.

Riccardo Pacini, Agenzia del Demanio

Ore 11.30

Il Sistema dei fondi immobiliari della Cassa Depositi e Prestiti.

Daniele Pronesti – CDP Real Asset SGR S.p.A.

Ore 11.50

Il Sistema dei fondi immobiliari di INVIMIT.

Pasquale La Bianca - INVIMIT SGR S.p.A.

Ore 12.10

La finanza innovativa per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Le prime esperienze territoriali.

Paola Caporossi - Fondazione ETICA

Ore 12.30

Q&A

Ore 12.45

Chiusura lavori

Capitolo 1

I Veicoli finanziari e societari per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: quadro normativo, soggetti coinvolti, implementazione e opportunità di utilizzo dello strumento finanziario

Capitolo 1 - I Veicoli finanziari e societari per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: quadro normativo, soggetti coinvolti, implementazione e opportunità di utilizzo dello strumento finanziario

I Veicoli finanziari e societari per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: quadro normativo, soggetti coinvolti, implementazione e opportunità di utilizzo dello strumento finanziario

Riccardo Pacini

Negli anni più recenti il Governo si è impegnato, da un lato, a perseguire e rafforzare la strategia di riduzione del debito attraverso privatizzazioni e dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico e, dall'altro, a **valorizzare la redditività degli asset pubblici**. La valorizzazione del patrimonio immobiliare, infatti, oltre agli effetti di finanza pubblica derivanti dal recupero della spesa e dalla riduzione del debito, produce effetti rilevanti in termini di efficienza nella gestione degli asset e di sviluppo economico, sociale e culturale dei territori, nonché gioca un ruolo fondamentale nel raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità attraverso una progettazione di qualità per la realizzazione di opere sostenibili, innovative e digitali di alto profilo (c.d. sustainable building).

L'efficacia di tale indirizzo politico richiede una governance del settore immobiliare pubblico che si caratterizzi per una chiara ripartizione delle funzioni e dei ruoli tra gli attori istituzionali coinvolti e un coordinamento organico e dinamico degli stessi, abbinata ad una **visione/gestione complessiva e integrata dei patrimoni immobiliari pubblici** per favorire processi complessi di valorizzazione e di rigenerazione urbana, attraverso modalità e soluzioni nella rinnovata ottica della sostenibilità.

L'attuale **assetto del real estate pubblico** si compone di quattro principali attori: il **Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro, Direzione VII, l'Agencia del Demanio, la INVIMIT SGR, il Gruppo Cassa Depositi e Prestiti**.

La **Direzione VII del MEF-DT** detta le politiche di razionalizzazione e valorizzazione dell'attivo pubblico, in coordinamento con le Amministrazioni alle quali è affidata la gestione diretta dei beni immobili dello Stato e con altri Enti Pubblici, per la definizione di iniziative e programmi di valorizzazione e dismissione.

All'**Agencia del Demanio** è affidata la gestione dei beni immobiliari dello Stato, in termini di razionalizzazione, dismissione e valorizzazione e il supporto agli altri proprietari di patrimoni immobiliari - Enti Pubblici Territoriali e non –, nello studio, analisi e strutturazione di soluzioni efficaci e innovative, svolgendo un ruolo di promotore di iniziative di valorizzazione degli 3 immobili pubblici, tramite un'attività programmata, coordinata e strutturata di interlocuzione con i vari soggetti pubblici proprietari interessati.

Nel 2013 è stata costituita la **INVIMIT SGR S.p.A.** la quale contribuisce allo sviluppo e alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, canalizzando le risorse finanziarie dell'INAIL ed esercitando un ruolo di cerniera tra i soggetti pubblici proprietari e il mercato.

Infine, **CDP** con le società del Gruppo (CDPI SGR S.p.A. e CDP Immobiliare S.r.l.) che operano nel settore immobiliare agisce a sostegno della coesione sociale e del turismo e con l'obiettivo di realizzare un forte impatto sul territorio, promuovendo iniziative di Social, Senior e Student Housing e progetti di rigenerazione urbana, in particolare nel Sud Italia.

Con riguardo agli strumenti normativi, il quadro di riferimento si arricchisce nel 2011 con l'art. 33 D.L. n. 98/2011, conv. in L. n. 111/2011, che introduce nell'ordinamento i **fondi di investimento immobiliare**, strumenti di **finanza immobiliare** pensati per **accrescere l'efficienza** dei processi di sviluppo e valorizzazione dei patrimoni immobiliari di proprietà dello Stato, degli Enti Territoriali e di altri Enti Pubblici, ivi compresi gli Enti da questi vigilati. L'introduzione di tali strumenti finanziari, infatti, risponde all'esigenza di affrontare la **scarsa disponibilità di risorse per sostenere interventi di valorizzazione e sviluppo** dei patrimoni immobiliari pubblici, derivante dalla difficile congiuntura economica e dalla necessità di disporre di **competenze altamente specializzate**, in grado di fornire supporto tecnico-specialistico nella strutturazione di processi complessi di sviluppo immobiliare.

A tal fine l'art. 33 D.L. n. 98/2011 prevede la costituzione di una Società di Gestione del Risparmio statale – la INVIMIT SGR –, con il compito di creare un sistema integrato di fondi diretti e indiretti.

Più in dettaglio, l'art. 33 D.L. n. 98/2011 prevede che la INVIMIT SGR possa costituire:

- ✓ uno o più fondi d'investimento (cd. **Fondo/i di Fondi**) che investano in fondi immobiliari chiusi promossi o partecipati da Regioni, Province, Comuni anche in forma consorziata o associata ed altri Enti Pubblici, ovvero da società interamente partecipate dai predetti Enti (cd. Fondi Territoriali o Target), al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile (comma 1);
- ✓ uno o più fondi immobiliari (cd. **Fondi Diretti**), a cui trasferire o conferire immobili, o altri diritti reali, di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nei quali 4 possono essere apportati/trasferiti anche immobili di proprietà di Regioni, Province,

Comuni anche in forma consorziata o associata ed altri Enti Pubblici, ovvero da società interamente partecipate dai predetti Enti (comma 8-ter);

- ✓ uno o più fondi immobiliari (cd. **Fondi a gestione diretta INVIMIT**), a cui trasferire o conferire immobili, o altri diritti reali, di proprietà dello Stato e non più utilizzati dal Ministero della Difesa per finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione (comma 8-quater).

Dalla lettura dell'art. 33 emerge il **nuovo ruolo propositivo assegnato agli Enti Territoriali**, cui spetta il compito di dare avvio a processi di valorizzazione dei propri patrimoni immobiliari, promuovendo, sulla base di **puntuali analisi di fattibilità**, la costituzione di Fondi Territoriali a partire dai quali verificare le opportunità di investimento del Fondo di Fondi.

La strutturazione di operazioni di finanza immobiliare, infatti, non può prescindere dall'elaborazione di **progetti di utilizzo o di valorizzazione del portafoglio oggetto dell'apporto/trasferimento**, i quali non derivano da un approccio di finanziarizzazione esclusiva, ma tendono a soddisfare esigenze di valorizzazione e sviluppo locale, nonché generazione di economie di scala crescenti sul territorio. Sotto questo aspetto, l'Agencia può svolgere un importante ruolo di supporto tecnico-specialistico agli Enti territoriali per:

- ✓ analisi e definizione del portafoglio immobiliare;
- ✓ strutturazione preliminare dell'operazione;
- ✓ finanziamento studio di fattibilità attraverso le risorse appostate sul capitolo 3902;
- ✓ definizione e strutturazione delle procedure ad evidenza pubblica finalizzate all'individuazione della SGR privata;
- ✓ attività prodromiche alla due diligence e alla valutazione;
- ✓ attività giuridico-amministrative propedeutiche alla stipula dell'atto di cessione.

A tal fine, è stato sottoscritto un Accordo Quadro, di durata biennale, per la predisposizione di due diligence immobiliari su asset di potenziale interesse dei fondi immobiliari gestiti dalla Invimit SgR SpA.

Ad integrazione e completamento degli strumenti e dei processi vigenti, si inserisce l'**art. 33-bis D.L. n. 98/2011**, norma che attribuisce all'Agencia del Demanio, per conto del Ministero 5 dell'Economia e delle Finanze, un ruolo di **promozione di idonee iniziative per la valorizzazione**,

trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico, non solo di proprietà dello Stato e degli Enti vigilati, ma soprattutto degli Enti Territoriali.

Tale ruolo propositivo dell'Agencia del Demanio si traduce nella possibilità di proporsi come "facilitatore" nella costruzione delle condizioni della concertazione istituzionale tra tutti quei soggetti pubblici interessati a mettere a sistema i propri patrimoni immobiliari, nell'ambito di un progetto comune di sviluppo, valorizzazione e messa a reddito.



UNIONE EUROPEA
Fondo Sociale Europeo
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale



*Agenzia per la
Coesione Territoriale*



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



**GOVERNANCE
E CAPACITÀ
ISTITUZIONALE
2014-2020**

Atelier di sperimentazione Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Work Package 2 – Webinar 5

I veicoli finanziari e societari per incrementare il valore economico e sociale dei patrimoni immobiliari pubblici

Riccardo Pacini – Agenzia del demanio

«I Veicoli finanziari e societari per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: quadro normativo, soggetti coinvolti, implementazione e opportunità di utilizzo dello strumento finanziario»

21 Febbraio 2023



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento per gli
Affari Regionali
e le Autonomie**

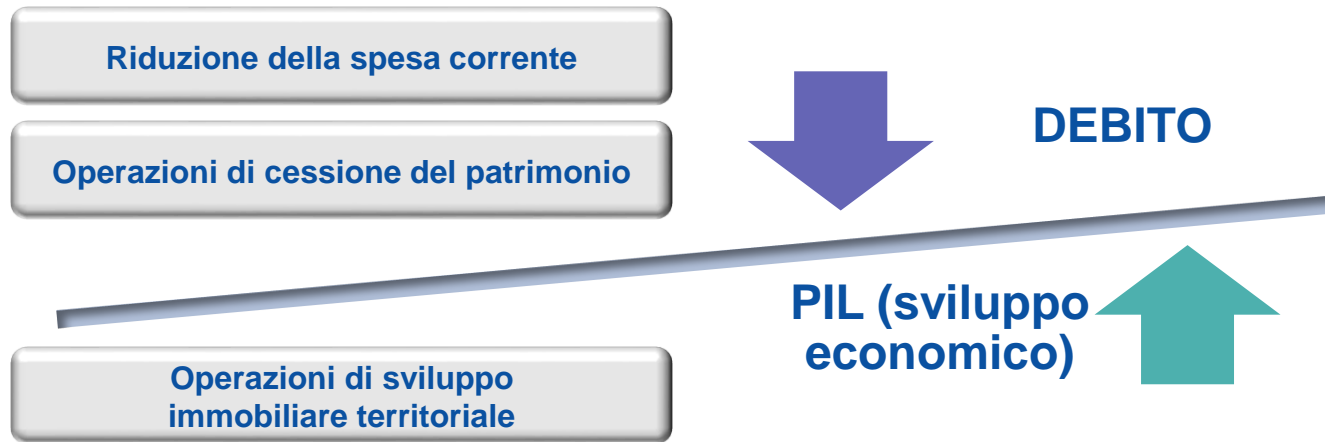


AGENZIA DEL DEMANIO

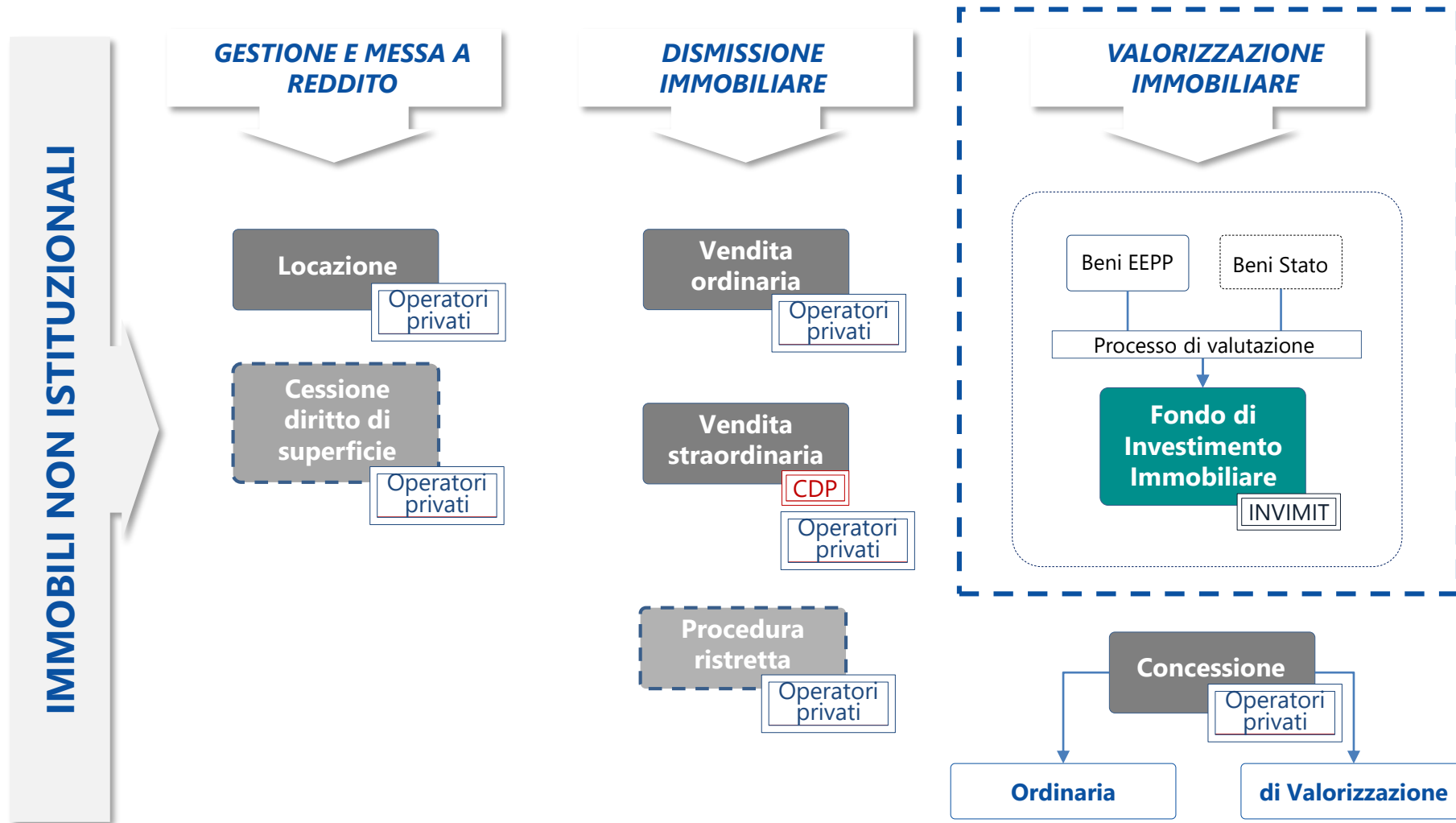


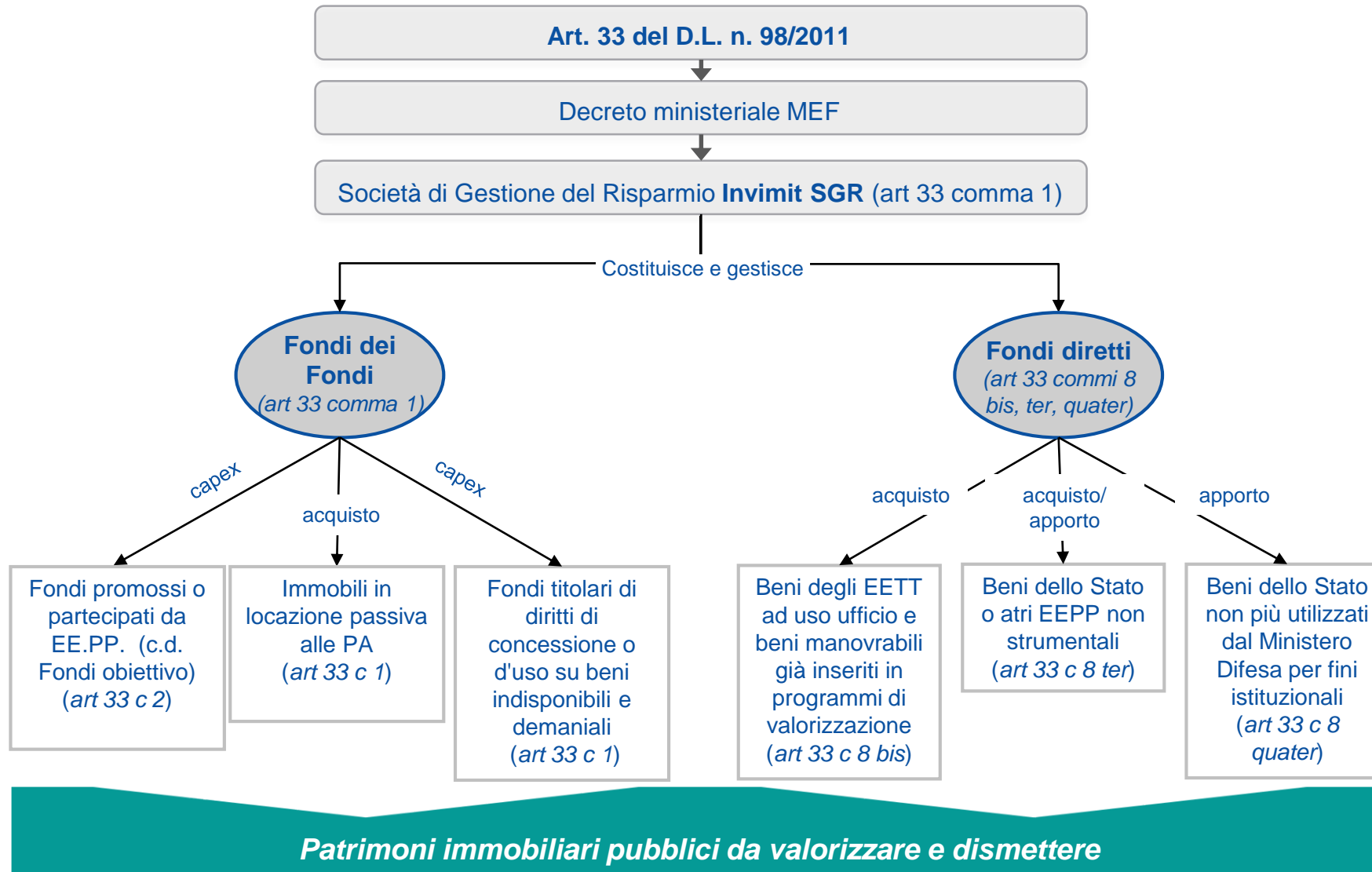
La strategia dell'Agenzia del demanio si muove lungo assi di intervento che mirano a contribuire agli obiettivi di finanza pubblica e a riportare il settore immobiliare a fattore di crescita del Paese e dei territori mediante:

- la conoscenza del patrimonio;
- la razionalizzazione degli usi e degli spazi, a cui si lega il contenimento dei costi d'uso e la riqualificazione energetica/ambientale;
- la valorizzazione degli immobili pubblici attraverso soluzioni che promuovono la sostenibilità.





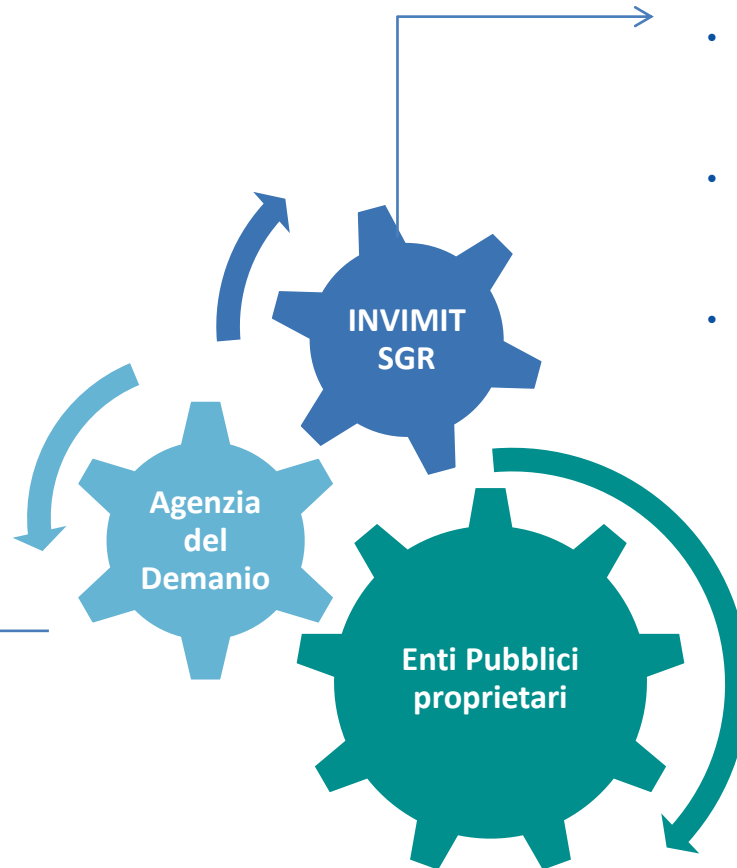




Supporto tecnico-specialistico in favore degli Enti Pubblici proprietari per:

- Analisi e definizione del portafoglio immobiliare;
- Strutturazione preliminare dell'operazione;
- Finanziamento studio di fattibilità (3902);
- Definizione e strutturazione delle procedure ad evidenza pubblica finalizzate all'individuazione della SGR privata;
- Attività prodromiche alla due diligence e alla valutazione;
- Attività *giuridico-amministrative* propedeutiche alla stipula dell'atto di cessione.

Accordo Quadro per la predisposizione di due diligence immobiliari su asset di potenziale interesse dei fondi immobiliari gestiti dalla Invimit SgR SpA.



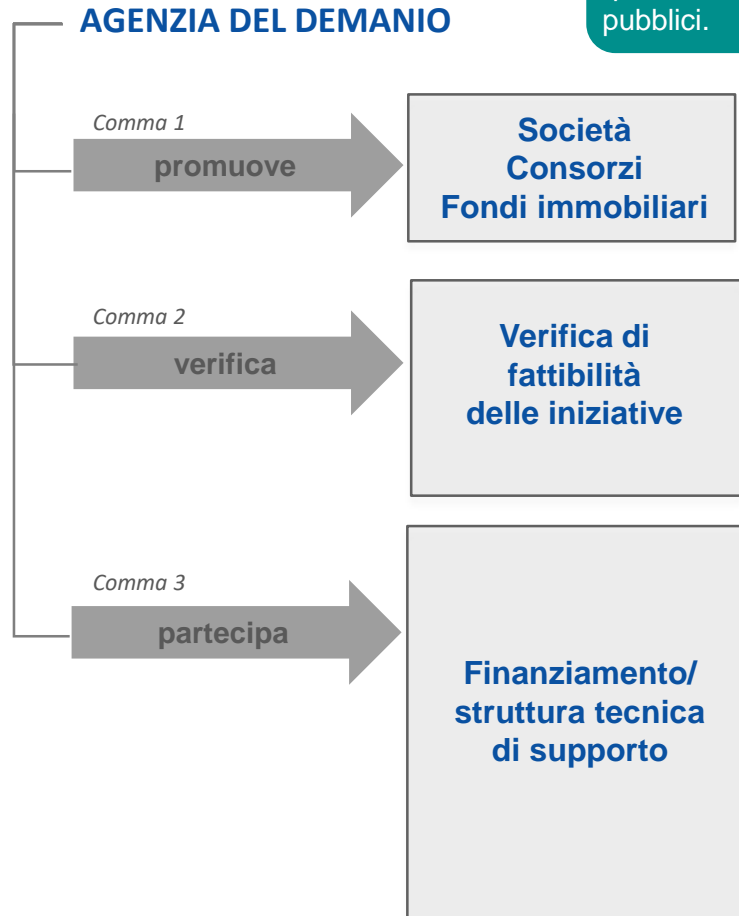
Finalità e mission istituzionale:

- *Generazione di valore* - massimizzare il valore del patrimonio immobiliare pubblico attraverso operazioni di valorizzazione, rigenerazione urbana e messa a reddito;
- *Riduzione dei costi di gestione* - gestire professionalmente il patrimonio immobiliare apportato attraverso attività di asset, property e facility management;
- *Attrazione investimenti* - attrarre investitori istituzionali e non, garantendo la sostenibilità economica delle iniziative immobiliari;

Art. 33 co. 2 D.L. n. 98/2011

- *Regioni, Province, Comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del D.Lgs. n. 267/2000 e altri Enti Pubblici ovvero Società interamente partecipate dai predetti Enti*

Veicoli finanziari e societari costituiti con l'obiettivo di incrementare il valore economico e sociale dei patrimoni immobiliari di proprietà dello Stato, degli enti territoriali, di altri enti pubblici e dagli enti vigilati da questi, con l'obiettivo di accrescere l'efficienza dei processi di sviluppo e valorizzazione di detti patrimoni pubblici.



- Per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dello Stato, degli EE.TT. e degli enti vigilati dagli stessi, **l’Agenzia promuove iniziative idonee alla costituzione di società, consorzi o fondi immobiliari**
- L’Agenzia attiva le procedure per l’individuazione degli immobili; per quelli sottoposti a tutela convoca una conferenza di servizi per i dovuti pareri e nulla osta
- A seguito dell’individuazione, i soggetti interessati si pronunciano entro 60 giorni; le risposte positive valgono come intesa preventiva all’avvio delle iniziative; in caso di mancata espressione la proposta si intende inattuabile
- Qualora le iniziative prevedano forme societarie, ad esse partecipano i soggetti apportanti e l’Agenzia, che aderisce anche quando non siano inclusi beni dello Stato, in qualità di finanziatore e di struttura tecnica di supporto
- L’Agenzia individua tramite procedure di evidenza pubblica gli eventuali soggetti privati partecipanti
- L’Agenzia stessa può avvalersi, per lo svolgimento delle proprie funzioni, di soggetti privati specializzati, individuati con procedure competitive, o di altri soggetti pubblici

Fermi gli obiettivi e gli indirizzi del Governo, il ricorso a **strumenti di partenariato pubblico privato** si basa su valutazioni di natura economico-finanziaria e di impatto sul territorio (rigenerazione urbana, sviluppo territoriale, coesione sociale, etc).

La **valutazione di convenienza economico-finanziaria** viene svolta mediante comparazione tra ipotesi alternative, con l'obiettivo di individuare la possibilità e il vantaggio per la PA a ricorrere a differenti schemi gestionali.

Nel valutare le proprie operazioni sul patrimonio, così come per qualsiasi opera pubblica, la PA è chiamata ad una **valutazione in fase di programmazione** volte a verificare:

- ✓ l'**opportunità** dell'operazione;
- ✓ la **sostenibilità** economico-finanziaria;
- ✓ la **fattibilità** economico-sociale;
- ✓ la **convenienza** a ricorrere al PPP rispetto al finanziamento pubblico tradizionale.



Capitolo 2

Il Sistema dei fondi immobiliari della Cassa Depositi e Prestiti

Il Sistema dei fondi immobiliari della Cassa Depositi e Prestiti

Daniele Pronesti

CDP Real Asset Società di Gestione del Risparmio S.p.A. – La Società

CDP Real Asset Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (CDP Real Asset SGR S.p.A.) è una società di gestione del risparmio costituita il 24 febbraio 2009 per iniziativa di **Cassa depositi e prestiti S.p.A.**, unitamente ad **ACRI - Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio S.p.A.** e ad **ABI - Associazione Bancaria Italiana**.

Il capitale di CDP Real Asset SGR S.p.A. è dunque detenuto, a partire dalla sua istituzione, per il 70% da CDP S.p.A. e per il 15% ciascuna dall'ACRI e dall'ABI. CDP Real Asset SGR S.p.A. è sottoposta, pertanto, all'attività di direzione e coordinamento di CDP.

CDP Real Asset SGR S.p.A. gestisce i seguenti fondi d'investimento alternativi e riservati:

- ✓ **“Fondo Investimenti per l’Abitare”**, operante nel settore dell’edilizia privata sociale (social housing) con la finalità di incrementare sul territorio italiano l’offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto ed integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli enti locali;
- ✓ **“FNAS - Fondo Nazionale dell’Abitare Sociale”**, dedicato a investimenti immobiliari sul territorio nazionale a supporto dell'abitare sostenibile e dei servizi di comunità;
- ✓ **“Fondo Investimenti per la Valorizzazione”**, articolato nel **Comparto Plus** e nel **Comparto Extra**, che operano per stimolare e ottimizzare i processi di dismissione di patrimoni immobiliari da parte di enti pubblici società da questi ultimi controllate, anche indirettamente, e per lo sviluppo del patrimonio immobiliare riferibile alle società del Gruppo CDP;
- ✓ **“Fondo Nazionale del Turismo”**, istituito allo scopo di promuovere gli investimenti nel settore turistico italiano attraverso la creazione di e l’investimento in fondi target dedicati all’acquisizione di strutture turistico–alberghiere con l’obiettivo di valorizzare il patrimonio turistico-alberghiero italiano. Il Fondo Nazionale del Turismo (FNT) è composto da due comparti, **Comparto A** e **Comparto B**;
- ✓ **“Fondo Sviluppo”**, dedicato a promuovere processi di valorizzazione degli immobili acquisiti attraverso operazioni di trasformazione e riqualificazione urbana. Il Fondo Sviluppo è costituito da due comparti, **Comparto A** e **Comparto B** (ad oggi inattivo);

- ✓ “Fondo di fondi Infrastrutture” dedicato a supportare lo sviluppo del mercato infrastrutturale italiano, mediante investimento in fondi specializzati con componente greenfield / revamping e contraddistinti da caratteristiche ESG.



UNIONE EUROPEA
Fondo Sociale Europeo
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale



*Agenzia per la
Coesione Territoriale*



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



Atelier di sperimentazione Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Work Package 2 – Webinar 5

I veicoli finanziari e societari per incrementare il valore economico e sociale dei patrimoni immobiliari pubblici

Relatore: Daniele Pronestì, Responsabile Business Development e Sostenibilità
CDP Real Asset SGR S.p.A.

21 Febbraio 2023



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento per gli
Affari Regionali
e le Autonomie**



AGENZIA DEL DEMANIO

Gli investimenti in asset fisici come elemento distintivo dell'operato di CDP sul territorio



Le direttrici di intervento di CDP Real Asset SGR

Il Piano Strategico prevede **quattro linee di intervento**, coerenti con i campi di intervento e con i principi di sostenibilità e addizionalità del Gruppo CDP



Abitare sociale: creare coesione sociale attraverso la rigenerazione urbana sostenibile e inclusiva in partnership con Istituzioni pubbliche e Fondazioni bancarie



Turismo: supportare il settore turistico-alberghiero attraverso la valorizzazione degli asset alberghieri e il supporto alla crescita dei gestori nazionali

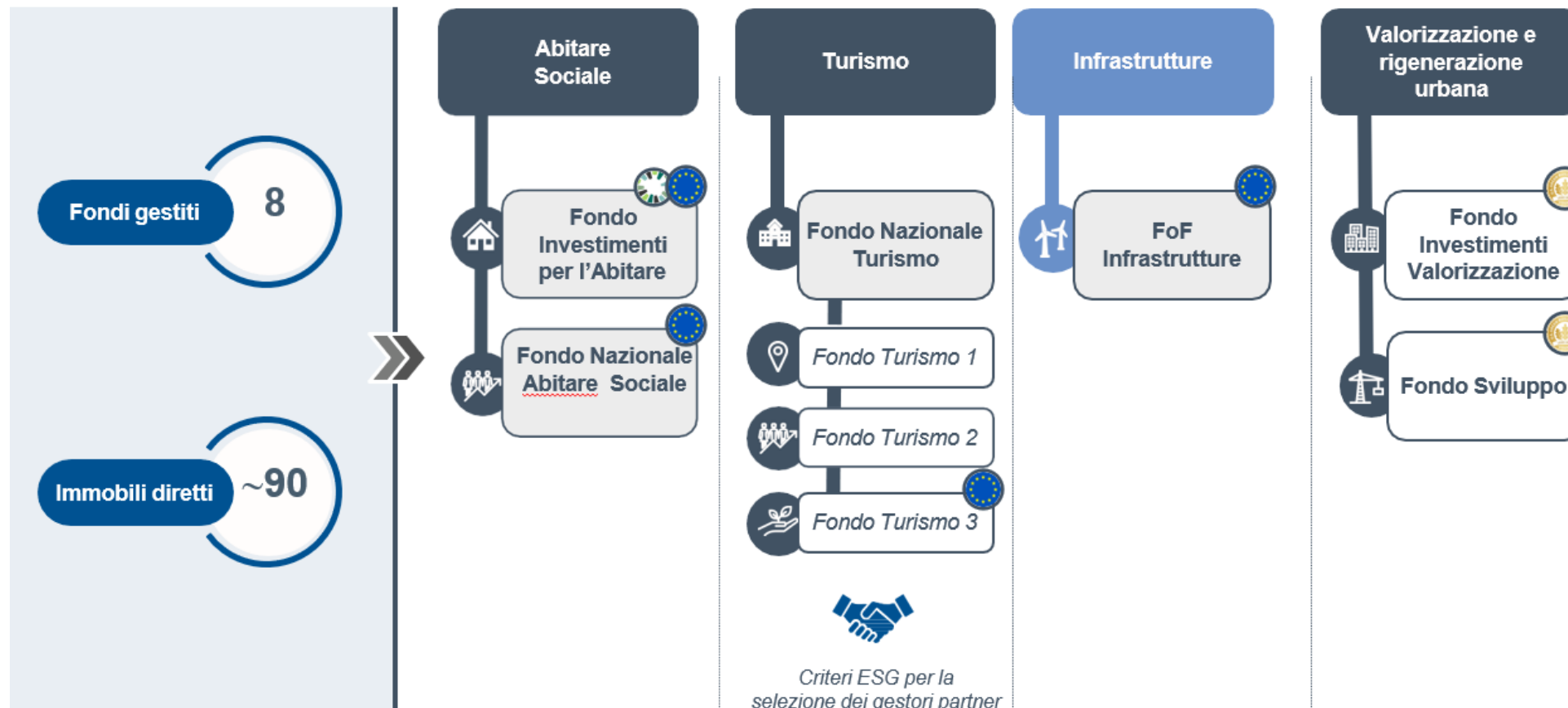


Infrastrutture: supportare lo sviluppo del mercato infrastrutturale italiano, mediante investimento selettivo in fondi specializzati con componente *green field* e caratterizzati da profili di sostenibilità



Valorizzazione e rigenerazione urbana: promuovere la riqualificazione del patrimonio immobiliare attraverso programmi di rigenerazione urbana anche in partnership con le Fondazioni Bancarie, locazioni e vendite

CDP Real Asset SGR in breve



4



GRESB – Global Real Estate Sustainability Benchmark, Scoring internazionale sulle Performance ESG



Classificazione ex Art. 8 SFDR



Certificazione Leed su Operazione Core del portafoglio diretto

Fondi di fondi

Fondi diretti

INDICE

- 1 – Fondi Abitare Sociale (FIA, FNAS)
- 2 – Fondo Nazionale Turismo (FT1, FT2, FT3)
- 3 – Fondo Infrastrutture (FOF)
- 4 – Fondi Valorizzazione e Rigenerazione Urbana (FIV, FOV)

1 - Abitare Sociale – Programma e interventi esemplificativi del FIA

~250
Interventi

~19.000
Alloggi
sociali

~7.000
Posti letto in
residenze temporanee



1 - Abitare Sociale – *Caratteristiche del FNAS*



Mission

Investimenti immobiliari ad **impatto sociale sul territorio** con focus sull'abitare sociale, in grado di promuovere anche l'**integrazione culturale con servizi pubblici e privati al territorio** e spazi per l'**education** (ricerca, innovazione, trasferimento tecnologico, ...)

Principali termini e condizioni

Priorità
strategiche

Soluzioni abitative per l'intero ciclo di vita dell'abitare, colmando i gap presenti nei segmenti rivolti agli **studenti**, alle **famiglie** e agli **anziani**

Timeline procedura open call



GARA

Pubblicazione: novembre 2022



RACCOLTA CANDIDATURE

Screening proposte: marzo 2023



SCREENING E SELEZIONE SHORTLIST

Entro aprile/maggio 2023



DELIBERE

Dal Q2 2023



2 - Turismo – Programma al 2024 e interventi esemplificativi

~30

Immobili
target

>5.000

Camere
target

150

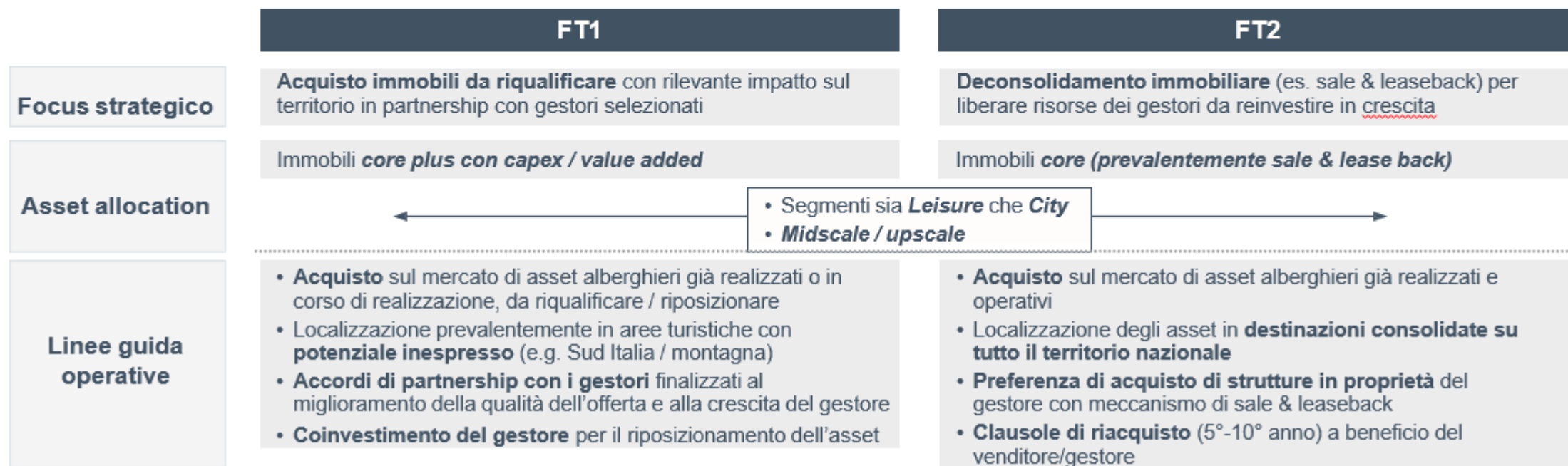
€/mln di risorse
PNRR attivate



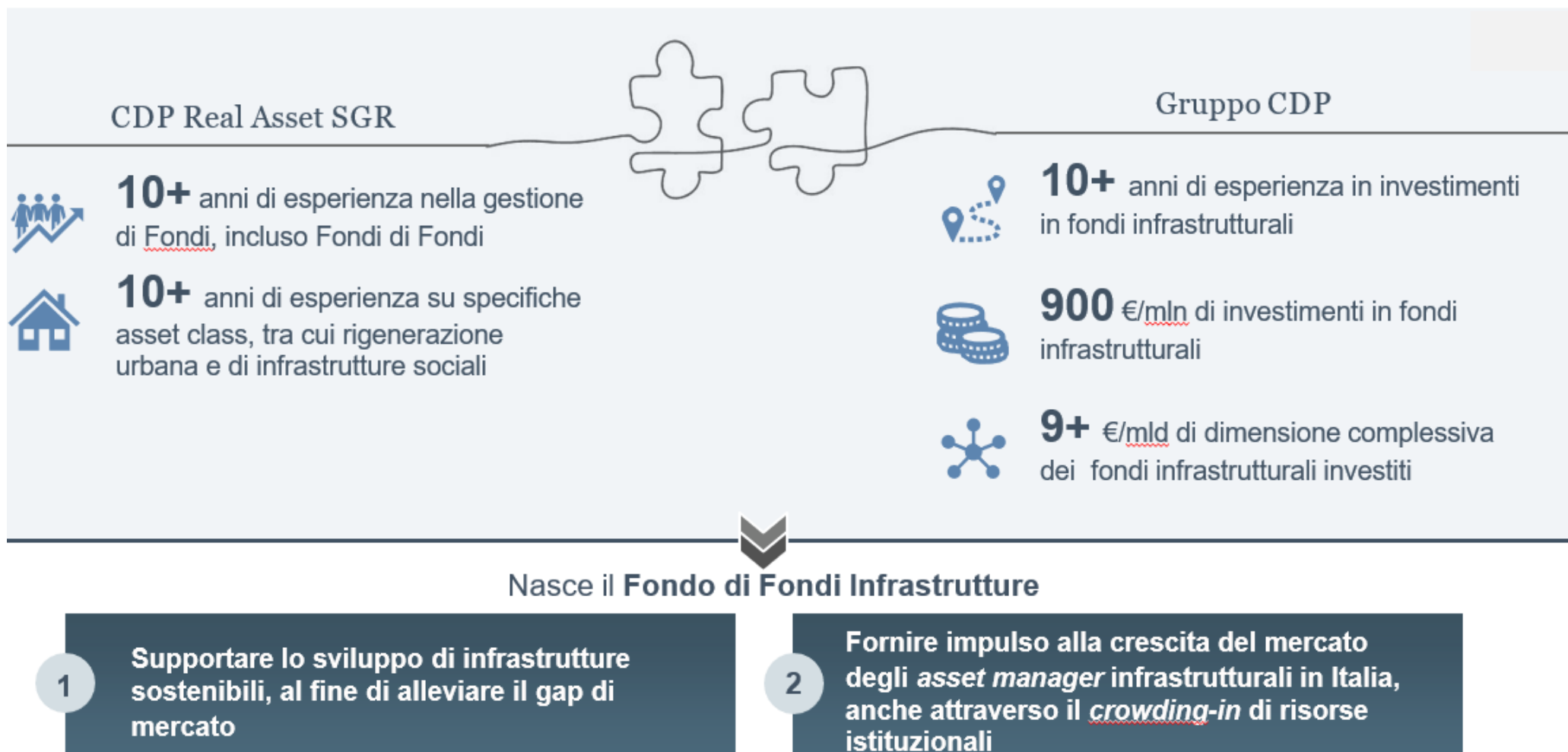
2 - Turismo – Caratteristiche di FT1 e FT2



Stabilizzazione proprietaria, crescita dei gestori e riqualificazione immobiliare delle strutture alberghiere del Paese (con focus su sostenibilità, tecnologia ed esperienze personalizzate), con una chiara caratterizzazione delle strategie di investimento di FT1 e FT2



3 - Infrastrutture – Genesi dell'iniziativa



3 - Infrastrutture – *Caratteristiche del FoF infrastrutture*



Supportare lo sviluppo del mercato infrastrutturale italiano, mediante investimento selettivo in **fondi specializzati** con componente **greenfield / revamping** caratterizzati da profili di sostenibilità, favorendo l'attrazione di **capitali istituzionali**

Principali termini e condizioni

Principali settori

Transizione energetica e digitale; Efficienza energetica;
Rinnovabili; Economia circolare; Trasporti e mobilità sostenibile;
Capitale Naturale; Infrastrutture socio-sanitarie

Elementi distintivi dell'iniziativa

- Primo fondo di fondi italiano dedicato all'investimento in infrastrutture, con focus su progettualità greenfield e brownfield
- Consolidata esperienza di CDP RA SGR e del Gruppo CDP in ambito real asset e investimenti in fondi infrastrutturali
- Focus assolutamente prevalente sul mercato italiano per supportare lo sviluppo di infrastrutture, con l'obiettivo di alleviare il gap accumulato dal Paese e sostenere la competitività del tessuto produttivo
- Fondo ex art. 8 del Regolamento (UE) 2019/2088, con la finalità, tra le altre, di promuovere caratteristiche ambientali e/o sociali lungo l'intero processo di investimento, con monitoraggio e misurazione dell'impatto generato

4 - Valorizzazione e rigenerazione urbana – *Strategia*



Avvio di **selezionati progetti di riqualificazione** in contesti di mercato complessi...

...a supporto delle **esigenze della Pubblica Amministrazione** e dei privati...

...con **interventi di rigenerazione diretta o indiretta**, sulla base del coinvolgimento o meno di investitori terzi



4 - Valorizzazione e rigenerazione urbana – Esempi di progetti sul territorio

~30

Immobili con progetti
di riqualificazione

~1,5

mln di mq con progetti
di riqualificazione



Le direttrici di sviluppo



Verticali di intervento

Abitare

Estensione del supporto all'intero ciclo di vita dell'abitare

Turismo

Estensione del supporto alla crescita dei gestori e impiego risorse PNRR

Valorizzazione e rig. urbana

Riqualificazioni complesse a supporto di PA, privati e territori

Infrastrutture

Impulso alla crescita di asset manager specializzati

Focus investimenti ESG

Crowding-in di investitori terzi



Fattori
abilitanti
trasversali

Disclaimer

Il presente documento (la “Presentazione”) ha scopo esclusivamente informativo in merito alle attività svolte da CDP Real Asset Società di Gestione del Risparmio S.p.A (la “SGR”) ed è utilizzata nell’ambito di incontri di natura istituzionale, senza alcuna finalità di commercializzazione né di pre-commercializzazione delle quote dei fondi dalla stessa gestiti. Nessuna informazione contenuta nella Presentazione costituisce offerta o promessa di offerta, né impegno o obbligazione, né invito a offrire, né sollecitazione alla vendita o all’acquisto di quote dei fondi comuni d’investimento ivi menzionati.

Le informazioni contenute nella Presentazione che non siano basate su dati storici sono da considerarsi come dichiarazioni previsionali e sono state elaborate sulla base delle stime, attese e previsioni relative all’andamento e al potenziale sviluppo dei settori in cui opera la SGR, si basano su numerose ipotesi di cui al momento è impossibile prevedere l’evoluzione, e non sono state verificate da alcun organo di revisione indipendente. Nessuna rappresentazione o garanzia viene pertanto fornita e nessuna responsabilità viene assunta dalla SGR (ivi inclusi i rispettivi amministratori, dirigenti, funzionari, dipendenti in genere e consulenti) circa l’accuratezza, completezza e correttezza delle suindicate informazioni, opinioni ed eventuali previsioni ivi contenute. Le opinioni e le valutazioni qui contenute possono essere soggette a cambiamento o modifiche senza preavviso. La SGR (ivi inclusi i rispettivi amministratori, dirigenti, funzionari, dipendenti in genere e consulenti) non assume alcuna responsabilità in relazione a, o derivante da, l’utilizzo della Presentazione o delle informazioni in essa contenute o che dovesse altrimenti verificarsi in relazione all’affidamento riposto sullo stesso da parte dei potenziali investitori (inclusi i rispettivi soggetti collegati, dirigenti, dipendenti, mandatari o consulenti).

I potenziali investitori dei fondi gestiti da CDP Real Asset SGR sono infatti invitati a basare le loro decisioni di investimento esclusivamente sulla base delle informazioni contenute nel Documento Informativo sulla SGR, nel Documento d’Offerta, nel Regolamento di Gestione del fondo e, ove applicabile, nel KID ed a leggere attentamente le informazioni ivi contenute, e in particolare la descrizione dei fattori di rischio associabili al fondo nelle cui quote intendono investire. I rendimenti passati non sono indicativi di quelli futuri. Variazioni nei tassi di cambio, nei tassi di interesse o di altre variabili finanziarie possono ridurre il valore dell’investimento.

Disclaimer

In occasione della sottoscrizione delle quote di uno o più fondi gestiti da CDP Real Asset SGR, il potenziale investitore dovrà basare la propria decisione relativa all'investimento esclusivamente sulle analisi e sulle indagini che saranno dallo stesso effettuate in maniera autonoma e indipendente, dopo aver compiuto tutte le indagini ritenute necessarie e dopo aver consultato i propri consulenti legali, contabili e fiscali al fine di determinare l'opportunità e le conseguenze di un investimento nel/i fondo/i gestito/i dalla SGR, che non potrà fondarsi sulla Presentazione. In nessun caso la SGR sarà responsabile per i costi eventualmente sostenuti dai potenziali investitori.

Le informazioni e i dati contenuti nella Presentazione sono di natura strettamente riservata e devono essere considerate confidenziali (le "Informazioni Confidenziali"). La diffusione, distribuzione e/o la riproduzione, diretta o indiretta, delle Informazioni Confidenziali o della Presentazione è proibita. Con la ricezione della Presentazione, il destinatario si impegna in nome proprio, nonché, ai sensi dell'art. 1381 c.c., per conto dei soggetti ad esso collegati intendendosi come tali le società controllate o collegate, i rispettivi componenti, gli organi sociali, dirigenti, dipendenti e collaboratori a:

- i. considerare le informazioni Confidenziali come strettamente riservate e ad adottare tutte le ragionevoli misure finalizzate a mantenerle tali;*
- ii. utilizzare le Informazioni Confidenziali unicamente allo scopo per le quali sono state fornite o rese note, impegnandosi a non divulgarle a soggetti terzi;*
- iii. non usare le Informazioni Confidenziali in modo da poter arrecare qualsivoglia tipo di danno alla SGR, ai fondi dalla stessa gestiti o alle società controllate o collegate, i rispettivi componenti, gli organi sociali, dirigenti, dipendenti e collaboratori;*
- iv. a garantire la massima riservatezza, anche in base alla normativa sulla privacy, con riferimento alle Informazioni Confidenziali, che non potranno in alcun modo, in alcun caso e per alcuna ragione essere utilizzate e/o essere divulgate e/o riprodotte o comunque rese note a soggetti terzi.*

Capitolo 3

Il Sistema dei fondi immobiliari di INVIMIT

Il Sistema dei fondi immobiliari di INVIMIT

Pasquale La Bianca

Invimit Sgr (Investimenti Immobiliari Italiani Sgr S.p.A.), è una società il cui capitale è interamente detenuto dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. L'obiettivo di fondo della azione di Invimit Sgr è, operando in ottica e con logiche di mercato, di cogliere le opportunità derivanti dal generale processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'istituzione e la gestione di fondi comuni di investimento chiusi immobiliari, come previsto dagli artt. 33 e 33-bis del Decreto-legge 98/2011.

L'operatività di Invimit si inserisce all'interno di un più ampio processo di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio dello Stato, degli Enti Territoriali e dagli altri Enti pubblici, con l'obbiettivo tra gli altri di contribuire alla riduzione del debito pubblico.

Il Fondo immobiliare rappresenta lo strumento attraverso il quale Invimit avvia il percorso di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Ente pubblico, che viene "trasferito" al veicolo Fondo attraverso differenti modalità.

Presupposto per la strutturazione di un'operazione con un Fondo è la sostenibilità economico finanziaria del progetto immobiliare, valutata nell'ambito delle analisi preliminari.

Una volta che i beni diventano di proprietà del Fondo, Invimit avvia le attività finalizzate all'implementazione delle strategie di valorizzazione/gestione già definite nell'ambito delle analisi preliminari al trasferimento, altresì garantite da risorse finanziarie dedicate (investitori del Fondo) previste dalla normativa di riferimento.

L'Ente, a seconda delle modalità di trasferimento adottate, può beneficiare - al verificarsi di determinate condizioni – dei risultati economici connessi alla valorizzazione del patrimonio, in qualità di partecipante del Fondo stesso.

Il processo di valorizzazione del patrimonio si conclude con la liquidazione del fondo stesso attraverso l'immissione sul mercato (vendita) dei beni e la distribuzione del ricavato ai partecipanti (quotisti) del Fondo.



UNIONE EUROPEA
Fondo Sociale Europeo
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale



*Agenzia per la
Coesione Territoriale*



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



**GOVERNANCE
E CAPACITÀ
ISTITUZIONALE
2014-2020**

Atelier di sperimentazione Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Work Package 2 – Webinar 5

I veicoli finanziari e societari per incrementare il valore economico e sociale dei patrimoni immobiliari pubblici

Pasquale Labianca
«Il Sistema dei fondi immobiliari di Invimit»

21 Febbraio 2023



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento per gli
Affari Regionali
e le Autonomie**



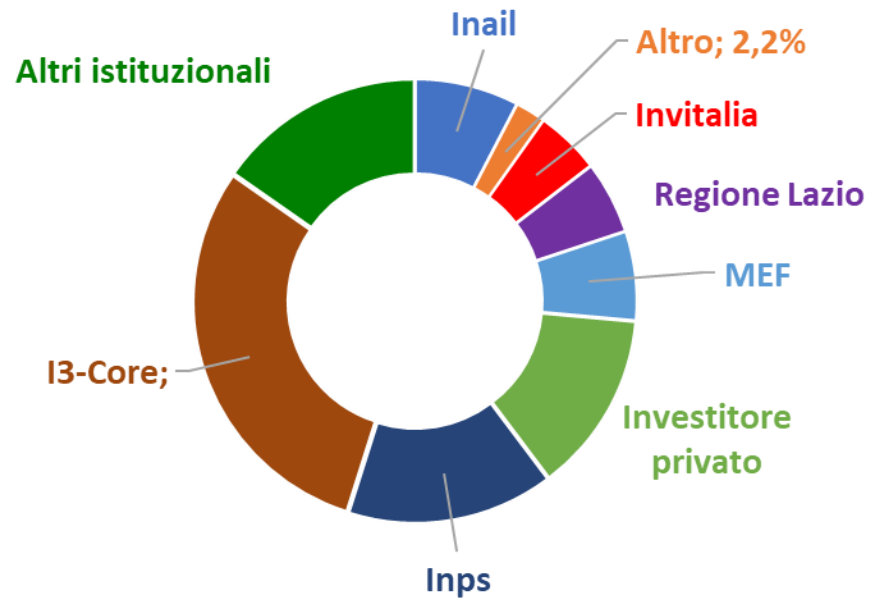
14

FONDI IN GESTIONE

€ 2,0 mld

Valore Immobili

PARTECIPANTI FONDI



340

ASSET GESTITI

€ 49 mln

RICAVI DA LOCAZIONE
ANNUI

Invimit SGR istituita nel 2013 ai sensi dell'art.33 del D.L. 98/2011 (di seguito la "**Legge**") ha come missione la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Nello specifico gli Enti possono trasferire immobili ai Fondi immobiliari in gestione alla SGR anche tramite l'istituzione di nuovi Fondi/Comparti ai sensi dei commi 8 bis, 8 ter e 8 quater della suddetta Legge. Nel dettaglio:

Comma 8 bis

- Acquistare immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali e altri immobili appartenenti al demanio dello Stato, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni.
- Acquistare immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

Comma 8 ter

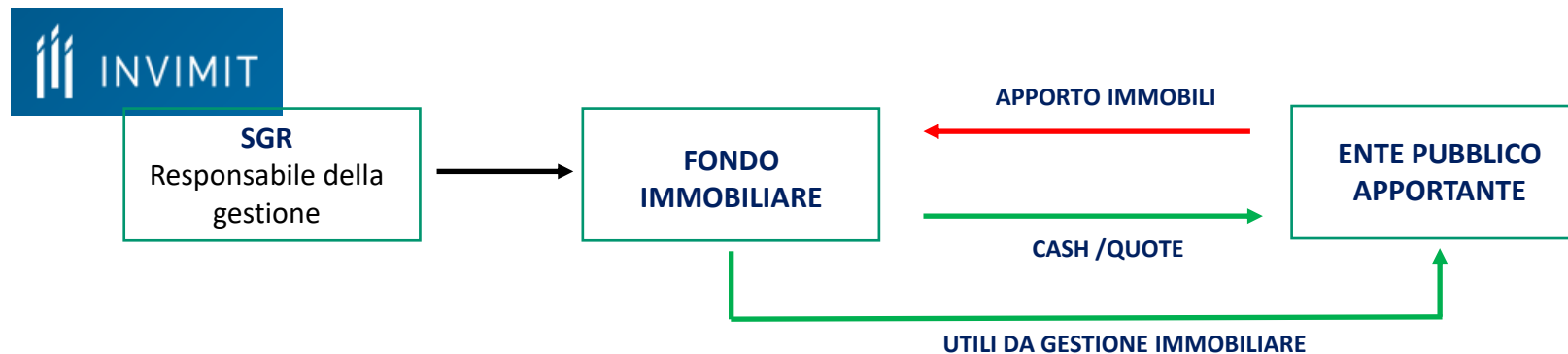
- Beni di proprietà diretta dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nonché società controllate direttamente o indirettamente dallo Stato.
- Beni di proprietà di regioni, province, comuni ed altri enti pubblici e di società interamente partecipate dai predetti enti. A quest'ultimi a seguito dell'apporto la SGR può corrispondere fino ad un massimo del 30% in denaro ed al 70% in quote del fondo.

Comma 8 quater

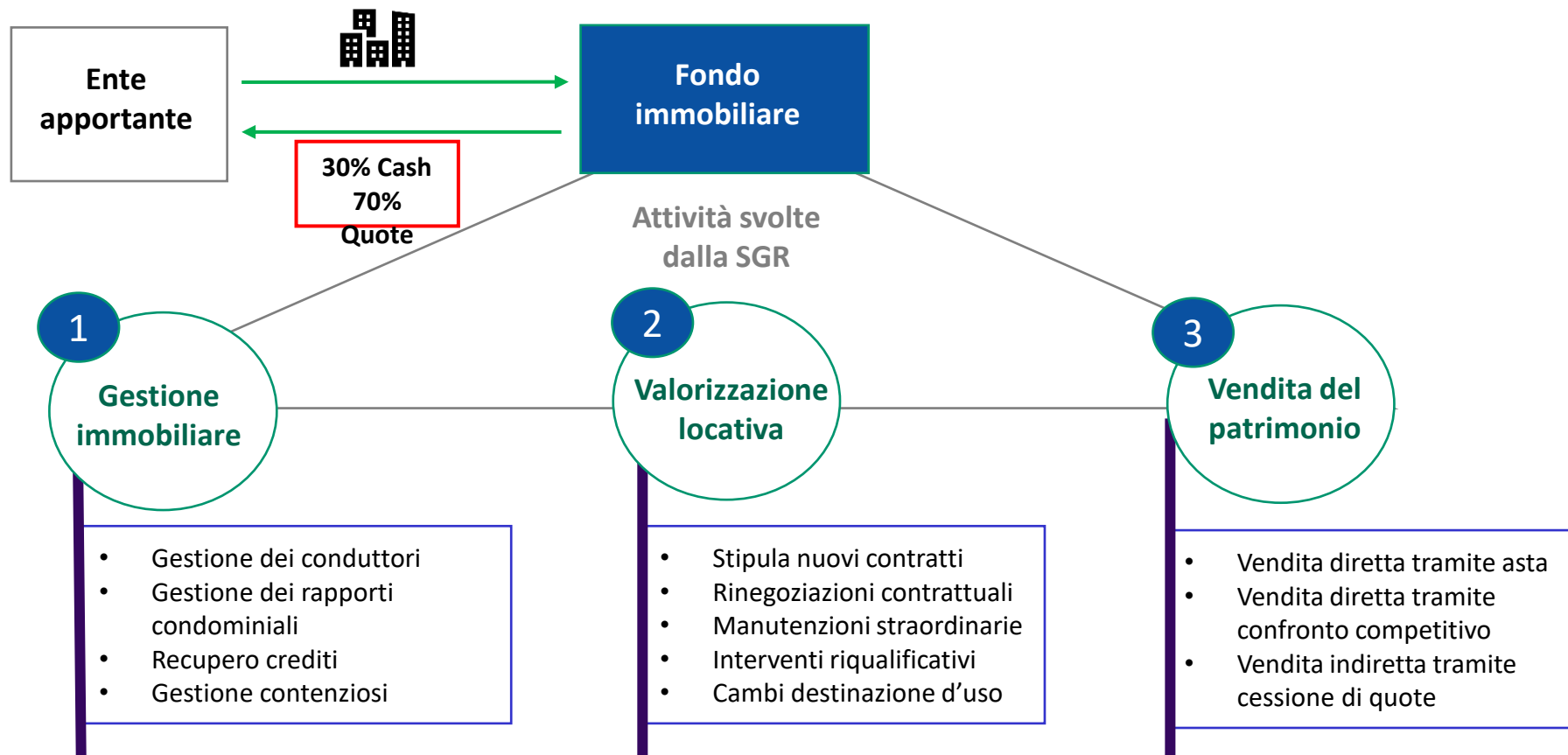
- Beni di proprietà dello Stato non più utilizzati dal Ministero della Difesa per finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione, nonché diritti reali immobiliari al fine di conseguire la riduzione del debito pubblico.

La strutturazione di operazioni di trasferimento di immobili ai Fondi gestiti dalla Sgr può essere così sintetizzata:

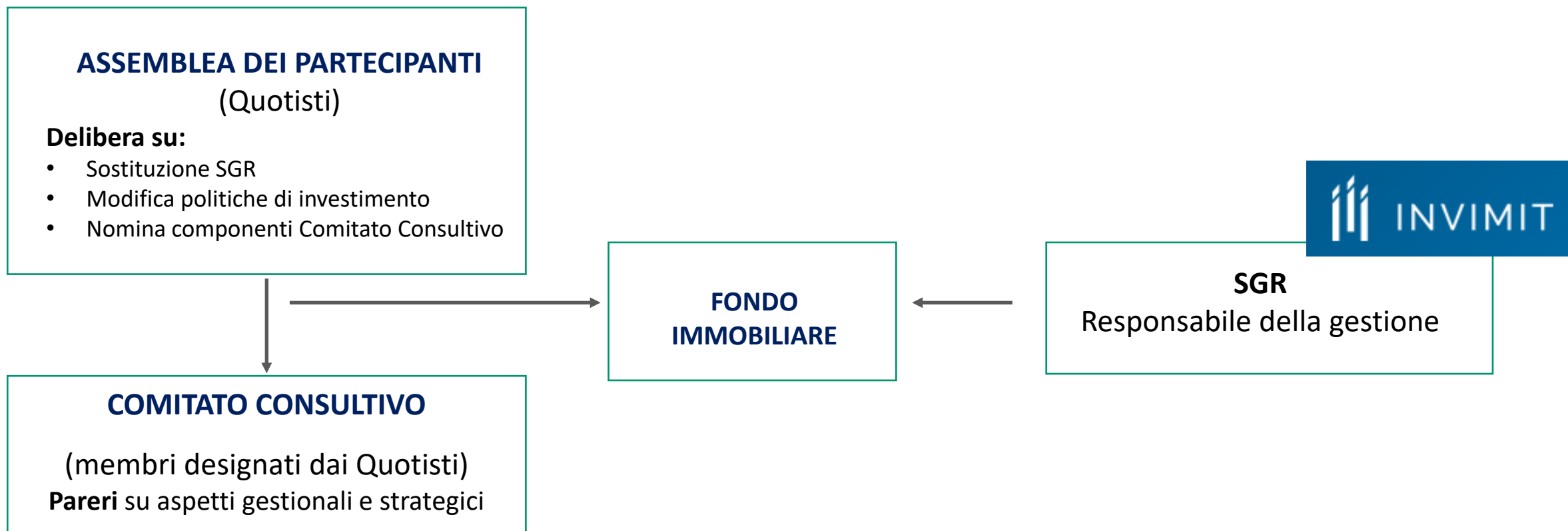
- ❖ L'ente apportante trasferisce (apporto) al fondo la proprietà dei beni e, ricevendone in cambio Quote, acquisisce la qualifica di "Quotista del fondo" (ovvero di investitore del Fondo);
- ❖ La SGR diventa responsabile della gestione del patrimonio immobiliare e, in quanto tale, alla luce del regolamento di gestione definisce ed attua le migliori strategie di valorizzazione del portafoglio (locazione, vendita ecc.);
- ❖ Il patrimonio del fondo è autonomo e separato sia da quello della SGR sia da quello del Quotista.



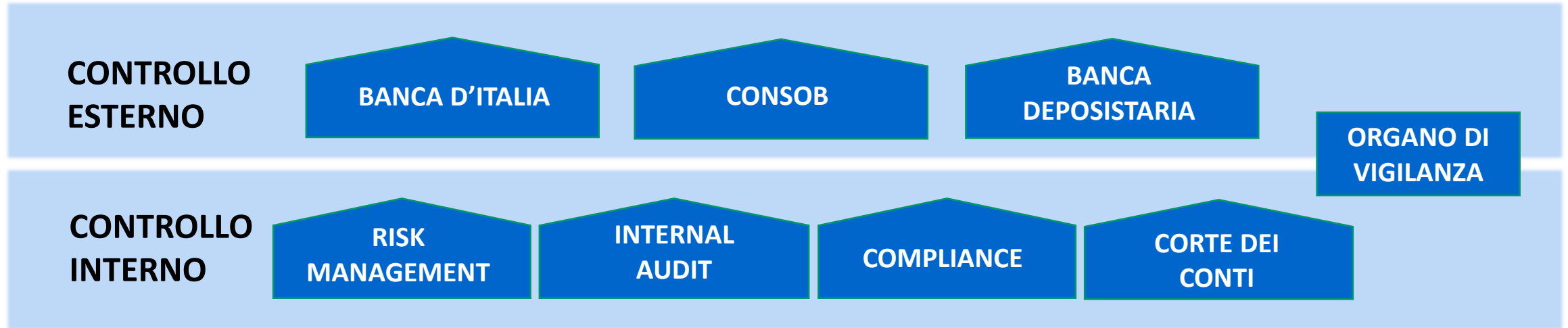
A seguito dell'apporto di immobili nei fondi immobiliari, la SGR può corrispondere all'Ente apportante fino ad un massimo del 30% del controvalore dell'immobile trasferito in denaro. Il patrimonio immobiliare apportato ai Fondi viene gestito dalla SGR svolgendo le seguenti attività:



Ferma restando la responsabilità della SGR nella gestione del patrimonio conferito al fondo, attraverso l'istituzione degli organi di governance i Quotisti possono esprimersi in merito a determinati aspetti della politica gestionale stabiliti dalla normativa e più nello specifico dal regolamento del fondo.



Inoltre i Fondi gestiti da Invimit SGR presentato i seguenti sistemi di controllo interni ed esterni che si aggiungerebbero a quelli connessi all'erogazione dei contributi:



La SGR nell'ambito dell'attività di gestione dei Fondi prevede un costante monitoraggio dell'avanzamento dei progetti e dei business plan avvalendosi di strutture tecniche specializzate.



Pasquale Labianca

Responsabile Investimenti e Business Development

p.labianca@invimit.it

Capitolo 4

La finanza innovativa per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Le prime esperienze territoriali

Capitolo 4 - La finanza innovativa per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Le prime esperienze territoriali

La finanza innovativa per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.
Le prime esperienze territoriali

Paola Caporossi

Sul sito web di una Amministrazione regionale si legge:

*“Il patrimonio immobiliare rappresenta una risorsa fondamentale e strategica per l'azione pubblica dell'Ente sia quale **potenziale fonte di finanziamento** sia quale **strumento di sviluppo dei territori**.*

*Assumono, quindi, un ruolo cardine tutte le azioni volte alla valorizzazione dei beni con ciò intendendosi quelle attività finalizzate alla conservazione, adeguamento, razionalizzazione e trasformazione funzionale dei beni stessi così da garantirne **la maggiore redditività** ovvero la **più ampia fruizione socio-economica** da parte della **collettività**”.*

Dunque, il patrimonio immobiliare è visto come fonte di reddito e come strumento di sviluppo territoriale per la comunità, cui quel patrimonio appartiene.

Quelle parole colgono bene la visione del legislatore che ritiene i beni immobili pubblici una grande ricchezza del Paese. Per questo, nel **2013 con il d.lgs. n.33**, ha imposto a tutte le PA di pubblicare elenco dei beni immobili posseduti.

Oggi tutte le PA pubblicano quelle informazioni, ma alcune come **adempimento formale e altre in modo sostanziale**:

- le prime pubblicano un elenco di riferimenti catastali e di indirizzi postali;
- le seconde dettagliano anche:
 - la consistenza del bene (mq e vani),
 - il suo stato di salute,
 - il valore di mercato,
 - la destinazione effettiva,
 - l'utilizzo attuale,
 - l'introito annuale che produce.

(Cfr. figure in slide)

Inoltre, il legislatore chiede che sia pubblicato il **saldo dei fitti attivi e passivi**: ciò quanto l'Ente incassa dalla locazione dei suoi immobili e quanto paga per prenderne in affitto altri (ad esempio per dislocare i suoi uffici).

Nella grande maggioranza di Regioni e Comuni capoluogo di provincia quel **saldo è negativo**, anche in termini p.c. (cfr. istogramma in slide).

Le cause possono essere diverse: ad esempio, può essere più conveniente affittare un immobile anziché ristrutturare un edificio storico, perché mancano le risorse finanziarie.

Non è questione solo di soldi, ma non di rado anche di visione, di ripensamento dell'immobile. Tanto che non sono rari i casi di immobili rigenerati e che dopo poco tempo **cominciano di nuovo a degradarsi**.

Ed è per questo che il legislatore ha pensato al **coinvolgimento dei cittadini**, che possono farne richiesta per motivi di interesse generale.

Ma spesso questo viene interpretato come scaricare sulla comunità la gestione di un bene pubblico: sono i cosiddetti cittadini spazzini.

Negli ultimi anni sono stati fatti passi avanti, prevedendo un coinvolgimento più strutturato e incisivo di cittadini e terzo settore, con la **co-programmazione** e **co-progettazione**, ma siamo ancora ai primi passi.

Il legislatore la sua parte l'ha fatta, con gli interventi sopra descritti.

Ma va riconosciuto che il tema finanziario esiste a fronte di un patrimonio immobiliare pubblico enorme: **i soldi pubblici non bastano, né** si può pensare di delegare tutto ai **filantropi**.

È vero che ora ci sono i fondi del **PNRR**, ma hanno orizzonte temporale limitato.

Allora come fare?

Occorre **fare leva** su quella che è la vera ricchezza che il mondo invidia all'Italia: il **risparmio privato** (oltre 5.000 miliardi di euro, secondo le stime di Banca d'Italia).

Quel risparmio è spesso denaro *dormiente* perché non si fida della schizofrenia dei mercati finanziari, ma che volentieri si risveglia per investire nei **green bond**, perché è aumentata la **sensibilità verso la sostenibilità**, che però non è solo ambientale, ma **ESG**, e dunque anche sociale e di governance.

L'utilizzo del risparmio per ESG non nasce ora:

se ne parla da almeno 15 anni nel **resto del mondo** con il nome di **social impact investing**, riferendosi a capitali privati che si aprono a investimenti **non più solo speculativi** (capitali rapaci, che puntano al massimo rendimento), ma anche di **medio/lungo periodo**, perché investono nella sostenibilità (capitali **pazienti, ma sicuri** perché legati ai bisogni della comunità).

Il termine non a caso è stato coniato nel 2008 da **grandi banche d'affari come JP Morgan e Rockefeller Foundation**, di fronte alla richiesta dei loro clienti di investire una quota dei loro portafogli a investimenti a impatto sociale.

E in Italia?

È la **riforma del terzo settore** del 2016 che sdogana l'uso della finanza in ambito di sostenibilità ESG, con i cosiddetti **titoli di solidarietà**, già esistenti, ma mai veramente attivati.

Il termine è fuorviante: solidarietà sottende ancora una concezione assistenzialista, mentre questi **titoli applicati alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico portano sviluppo economico**, e al contempo sociale.

I social impact investing prevedono diverse tipologie di strumenti, di cui il **pay by result** è certamente la più ambiziosa ma anche la più complessa.

In Italia serve prima **uno sforzo culturale** su questo tipo di finanza, partendo con forme più semplici, come appunto i Titoli di Solidarietà.

Lo strumento è semplice e, al contempo, potente, ma ancora poco diffuso.

Perché?

1. Le **banche** non si fidano (rischio reputazionale) e, in più, continuano a considerare il sociale come sinonimo di spesa a fondo perduto.
2. I **Comuni** non lo conoscono (usano poco anche il PPP).
3. Gli **Enti del terzo settore** sono diffidenti (le banche sono "brutte e cattive") e, soprattutto, "pigri": preferiscono dedicarsi a "fare del bene", chiedendo soldi al Comune o al filantropo di turno.

A tutti e tre è richiesto un **cambio di mentalità**, senza il quale il SII non può decollare in Italia.

Per facilitare quel cambio, come Fondazione Etica abbiamo deciso di **sperimentare i Titoli di Solidarietà, con un progetto pilota**, avviato in **Toscana** nel 2018 e realizzato del 2020, il quale è stato replicato, di recente, con un secondo progetto in **Campania**.

Il progetto pilota di rigenerazione e di sostenibilità ESG si chiama **LUCI**.

1. È stato avviato innanzitutto individuando un **immobile regionale in disuso**, all'interno di un parco naturalistico della Toscana del Sud.
Per la concessione è stato indetto un **bando pubblico**.
2. È stato preparato un **progetto economico-sociale**, con un **piano finanziario**, - non solo per la ristrutturazione del bene, - ma anche per avviare una attività economica che poi avesse le gambe per camminare in autonomia.
3. È stato creato un **veicolo giuridico: una Associazione di Promozione Sociale**, così da tenere distinti promotori e gestori.

4. È stata coinvolta una **banca nazionale con una rete commerciale territoriale vasta**, che ha creato uno strumento finanziario dedicato. Lo strumento è stato pensato non per una associazione, ma per un progetto specifico (è la differenza non è di poco conto): un **Conto deposito Social**.

Come funziona?

- Il risparmiatore **versa il suo risparmio** in un conto deposito dedicato al progetto, per una durata che può oscillare **da 2 a 4 anni**.

Ottiene così:

- **Una remunerazione** del suo investimento al tasso annuo del 2% (ora del 2,5%), di cui 1,50% di guadagno e 0,50% che dal conto del risparmiatore va sul conto dedicato al progetto.

Su quello 0,50% annuo il risparmiatore:

- Riceve un **beneficio fiscale** in termini di detrazione di imposta del **30%**.
- Ottiene un **beneficio reputazionale**, perché partecipa a un progetto collettivo di sostenibilità ESG.
- Può **godere anche lui di quel bene**, per esempio nel caso di Luci, andando a mangiare cibo di qualità in un contesto naturalistico, con arredi anch'essi sostenibili.
- Ha la possibilità di **monitorare** come viene speso quel denaro, in un processo di corresponsabilità.

Il conto sociale è stato lanciato a luglio del 2019, in piena estate, con l'idea di pubblicizzarlo a settembre. Il target era di 10-12 milioni.

Il progetto era, infatti, stato costruito su due distinti scenari:

- ✓ uno prudenziale, con max 200.000 euro;
- ✓ uno ottimale, con circa 450.000 euro.

In 10 giorni lavorativi, senza neanche un euro speso in pubblicità, il conto deposito ha raccolto: **35 milioni di euro**, più di tre volte il target, al punto che la Banca ha dovuto **cessare la raccolta** per non raccogliere risorse sproporzionate rispetto al progetto, dato che questa tipologia di titoli finanzia non una associazione, ma un progetto preciso.

Ciò ha consentito di raccogliere:

- **circa 600mila euro**,
- **da oltre 600 risparmiatori** da tutta Italia.

Neanche un euro pubblico o filantropico utilizzato.

A essi viene **rendicontato trimestralmente** come quel denaro viene speso, dedicando anche un sito web che documenta **con foto e news** il proseguimento delle attività.

Cosa è stato fatto con quei soldi?

Non solo rigenerazione di un immobile, ma di **un'area, messa in sicurezza**, rivitalizzata, valorizzata.

Nell'edificio la gestione del **ristorante** previsto dal progetto è di una **cooperativa sociale**, che ha dato lavoro a sette persone, anche cosiddette fragili, e che offre **cibo a metro zero** e di alta qualità (sostenibilità alimentare).

Si fa **attività musicale**, che coinvolge anche ragazzi svantaggiati, per far loro imparare non solo uno strumento musicale, ma anche a stare insieme.

Queste attività sono state accompagnate, ma oggi camminano con le loro gambe. E questa è la principale garanzia che il bene ristrutturato resti valorizzato.

Dopo LUCI, la modalità innovativa di finanziamento è in corso di replicazione a Napoli, con la **CASA COMUNE**.

Qui l'immobile messo a bando dal Comune è stato **confiscato alla camorra** nei Quartieri Spagnoli. Ne hanno vinto la concessione **Fondazione FoQus** e altre due associazioni.

Per fare cosa? Realizzare un **co-housing** per ragazzi con disabilità mentali.

Qui la Banca interessata è una **banca online** e la durata del conto sociale è inferiore. Ma l'impronta progettuale è la stessa.

- Allora, dopo queste sperimentazioni riuscite, si pensi alle **enormi potenzialità** di questo strumento così semplice, si potrebbero:
- **valorizzare gli immobili confiscati**
- **mettere in sicurezza le scuole**
- **creare strutture per gli anziani**, ora lasciati sulle spalle delle famiglie
- etc....

Chi, infatti, non investirebbe in un titolo che finanzia la ristrutturazione della scuola in cui va il proprio figlio o nipote? O in un co-housing dove possono vivere i nostri genitori una volta invecchiati?

In altre parole, si può pensare a una **operazione di sistema**:

- tematica (come sopra),

- geografica: ad esempio, recuperare **immobili nei borghi montani** per attirare attività e ripopolare le comunità.

Non solo.

Si pensi se, ad esempio, parte delle **risorse pubbliche** dedicate alla ristrutturazione di immobili pubblici **venisse messa a garanzia del risparmio privato** che investe in Titolo di Solidarietà: significherebbe risparmiare soldi pubblici e, al contempo, garantire l'investitore privato.

Un ruolo di **fondo di garanzia** che potrebbe essere svolto, ad esempio, dalle Finanziarie regionali. È una strada più complessa, ma complementare, da avviare nel tempo.

Naturalmente, **non basta l'innovatività dello strumento finanziario**: perché il social impact investing funzioni, deve essere innovativa anche la progettazione. In altre parole, non basta fare un bel progetto (assistenza ai disabili, accoglienza orfani, etc.): serve anche:

- **pensare alla sua sostenibilità finanziaria;**
- **costruire un soggetto multistakeholder**

e non perché più siamo e meglio è. La Regione, il Comune, ma anche la Camera di Commercio, Confindustria, la CNA, Confcommercio, le singole aziende, Caritas, etc., ci mettono la faccia e hanno interesse a che il progetto funzioni (reputazione)

- **misurabilità dell'impatto prodotto.**

Il tema è certamente complesso, ma i Titoli di Solidarietà, o strumenti finanziari simili innovativi, possono fare da **leva alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**, e, da lì, allo **sviluppo economico e sociale**.



UNIONE EUROPEA
Fondo Sociale Europeo
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale



*Agenzia per la
Coesione Territoriale*



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



**GOVERNANCE
E CAPACITÀ
ISTITUZIONALE
2014-2020**

Atelier di sperimentazione Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Work Package 2 – Webinar 5

I veicoli finanziari e societari per incrementare il valore economico e sociale dei patrimoni immobiliari pubblici

Paola Caporossi FONDAZIONE *QTIGA*[®]

**«La finanza innovativa per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.
Le prime esperienze territoriali»**

21 Febbraio 2023



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento per gli
Affari Regionali
e le Autonomie**



AGENZIA DEL DEMANIO



ENTRA IN REGIONE

AREE TEMATICHE

CONTATTI

URP

Patrimonio Immobiliare

Il patrimonio immobiliare rappresenta una risorsa fondamentale e strategica per l'azione pubblica dell'Ente, sia quale potenziale fonte di finanziamento sia quale strumento di sviluppo dei territori.

Assumono, quindi, un ruolo cardine tutte le azioni volte alla valorizzazione dei beni con ciò intendendosi quelle attività finalizzate alla conservazione, adeguamento, razionalizzazione e trasformazione funzionale dei beni stessi così da garantirne la maggiore redditività ovvero la più ampia fruizione socio-economica da parte della collettività.

Obblighi di pubblicazione su patrimonio immobiliare

Esempio 1 -





Rendicontazione del patrimonio immobiliare pubblico come adempimento formale

FABBRICATI

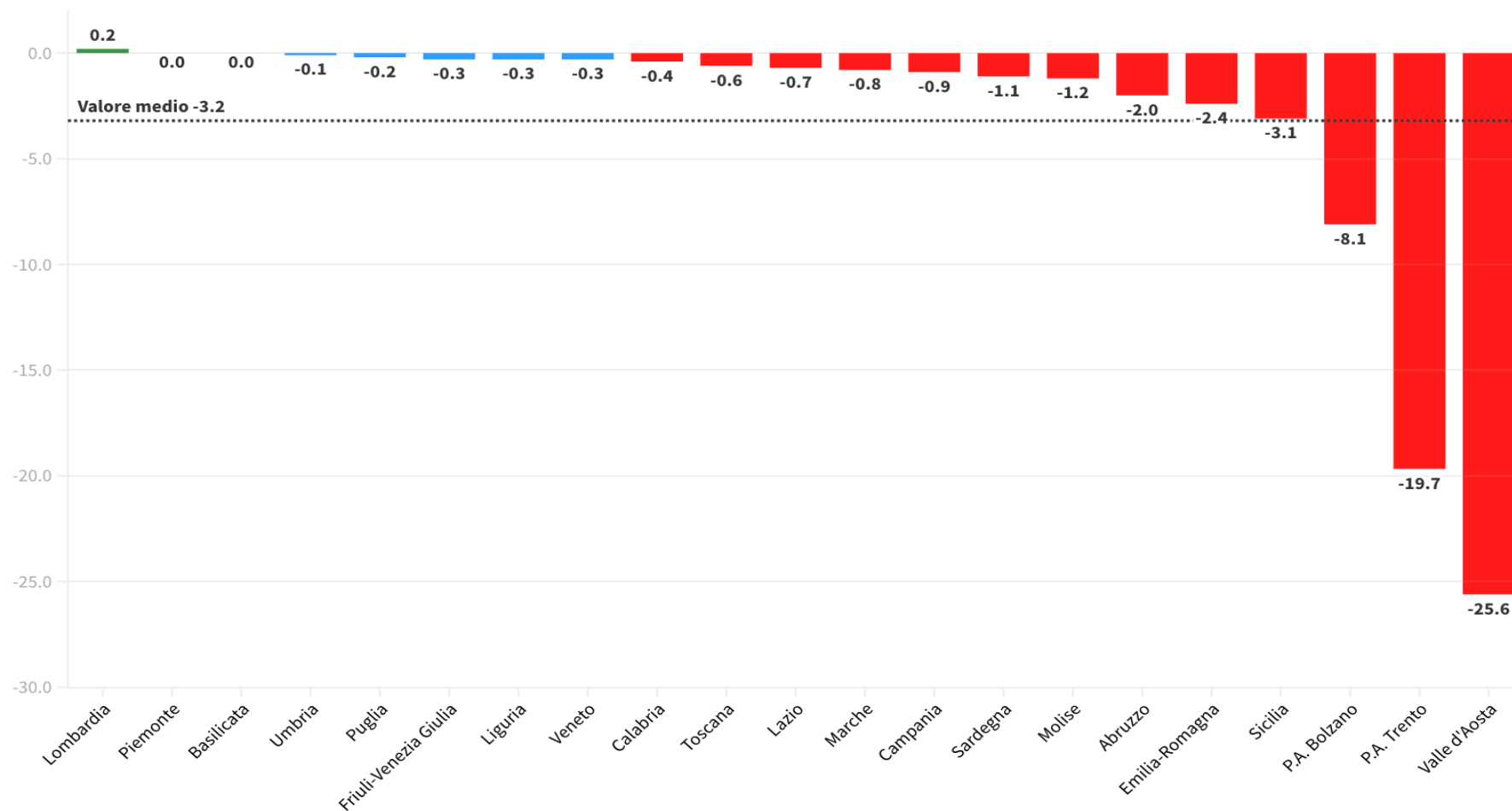
PR	COMUNE	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	INDIRIZZO CENSUARIO
AR	AREZZO	A	11	285	2	SRT 71 - KM.155,400
AR	AREZZO	A	11	285	3	SRT 71 - KM.155,400
AR	AREZZO	A	11	285	4	SRT 71 - KM.155,400
AR	AREZZO	A	11	285	5	SRT 71 - KM.155,400
AR	AREZZO	A	11	285	6	SRT 71 - KM.155,400
AR	AREZZO	A	11	285	7	LOC. PONTE ALLA CHIASSA
AR	AREZZO	A	11	285	8	SRT 71 - KM.155,400
AR	AREZZO	A	11	285	9	SRT 71 - KM.155,400
AR	AREZZO	A	121	25	2	VIA DEL BORRO
AR	AREZZO	A	121	25	3	VIA DEL BORRO
AR	AREZZO	A	121	25	4	VIA DEL BORRO
AR	AREZZO	A	3	684		LOC. MARCENA

ELENCO BENI APPARTENENTI AL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA GIUNTA REGIONALE D'ABRUZZO

1 - FABBRICATI SEDI UFFICI GIUNTA REGIONALE

n	Denominazione	Indirizzo	Prov.	Descrizione	Riferimenti Catastali				Utilizzazione	Requisizione	Valore	Reddito annuo prodotto	note
					foglio	part.	rub	cat.					
1	 Palazzo Centi	L'Aquila, Piazza S.Giusta, 3	AQ	Immobile su cinque livelli di cui uno seminterrato per mq 3.205 di superficie utile e parcheggio esterno di mq 596	101	1190	7	C/2	Sede Presidenza della Regione. Locale in locazione all'ENEL. Inagibile causa sisma 6/4/09	Acquistato con atto di compravendita del 14.3.02.	€ 3.320.301,40	€ 463,44	(A) *
							8	C/2					
							9	C/6					
							10	C/6					
							11	B/4					
2	 Palazzo Silone	L'Aquila, Via L. da Vinci, 6		Complesso immobiliare di nove piani di cui 2 seminterrati per mq 18.208,61e parcheggio esterno di mq. 1698	69		2010	D/8	Sede Uffici Giunta Regionale Alcuni locali in locazione alla RAI	Acquistato con atto di compravendita del 20.12.02	€ 18.342.000,00	€ 18.499,86	(A)
							2154						
							2156						
							2157						
							2159						
3	 Ex INAPLI	L'Aquila Via S. Giuliano, 9		Fabbricato su 4 livelli della superficie di circa mq. 3.000	80	994	1,2,3	B/5	Inagibile causa sisma 6/4/09	Trasferito alla Regione ai sensi del DPR 10/72, verbale di consegna del 18.10.1973	€ 2.171.794,17		(B) *
4	 Palazzo Dragonetti	L'Aquila Via Roio nn. 10,12,14		Fabbricato di superficie di mq. 2.988 con giardino di mq. 136 e alloggio custode Ristrutturato nel 1994	101	1699	6	B/4	Inagibile causa sisma 6/4/09	Acquistato con atto di compravendita del 29.12.1978.	€ 2.970.824,43		(B) *
							7	A/3					

Gestione del patrimonio immobiliare pubblico (€ p.c.)



Si è venuta accumulando una **enorme liquidità finanziaria privata** nel mondo.

Solo in Italia, secondo Banca d'Italia, **supera i 5.000 miliardi euro** la ricchezza finanziaria posseduta dalle famiglie.

Il **Regno Unito** è stato il primo Paese a sperimentare il

SOCIAL IMPACT INVESTING

Poi **USA, Australia, Europa.**

La definizione originaria di Social Impact Investing (in seguito SII) è stata coniata oltre dieci anni fa da **JP Morgan e Rockefeller Foundation**, poi utilizzata da grandi banche internazionali come *Ubs* e *Goldman Sachs*, per l'alta richiesta da parte di clienti e investitori di prodotti finanziari sostenibili.



Dalla Legge delega sul Terzo Settore 6 giugno 2016, n. 106

I PRINCIPI DELLA RIFORMA TERZO SETTORE IN TEMA DI FINANZA A IMPATTO

- ❑ Introduzione di meccanismi volti **alla diffusione dei titoli di solidarietà e di altre forme di finanza sociale** finalizzate a obiettivi di solidarietà sociale;

- ❑ Promozione dell'assegnazione in favore degli enti di cui all'articolo 1, anche in associazione tra loro, degli **immobili pubblici inutilizzati**, nonchè, tenuto conto della disciplina in materia, dei beni immobili e mobili confiscati alla criminalità organizzata, secondo criteri di semplificazione e di economicità, anche al fine di valorizzare in modo adeguato i beni culturali e ambientali.

ABI si è fatta promotrice della Social Impact Agenda per l'Italia.

Tra le prime banche: Ubi Banca con Social Bond

TITOLI DI SOLIDARIETÀ (ARTICOLO 77 CODICE DELTS)

Gli Istituti di Credito possono emettere specifici Titoli di Solidarietà, senza applicare commissioni di collocamento.

Obiettivo

Favorire il finanziamento e sostegno delle attività (rif. Art. 5 Codice del TS) svolte dagli ETS non commerciali (Art. 79) iscritti al Registro unico nazionale del Terzo settore (Art. 45).

TIPOLOGIA DI TITOLI

**Obbligazioni/altri titoli di debito
(D. Lgs. 58/98)**

**Certificato di deposito
(D.Lgs. 385/93)**

Obbligazioni e altri titoli di debito

- Scadenza non inferiore a 36 mesi
- Nominativi / al portatore
- Interessi con periodicità almeno annuale
- Tasso d'interesse pari al maggiore tra:
 - i) tasso di rendimento lordo annuo di obbligazioni dell'emittente di pari caratteristiche e durata, collocate nel trimestre precedente,
 - ii) tasso lordo annuo titoli di stato con vita residua simile.

Certificati di deposito

- Scadenza non inferiore a 12 mesi
- Interessi periodicità almeno annuale
- Tasso d'interesse pari al maggiore tra:
 - i) tasso di rendimento lordo annuo di certificati dell'emittente di pari caratteristiche e durata, collocate nel trimestre precedente,
 - ii) tasso lordo annuo titoli di stato con vita residua simile.

Istituti finanziari

- **Possono erogare una liberalità** di importo commisurato all'ammontare nominale dei titoli collocati ad uno o più ETS non commerciali.
- **Devono destinare l'intera raccolta effettuata** attraverso l'emissione dei titoli, al netto dell'eventuale erogazione liberale, **ad impieghi** a favore degli ETS non commerciali.
- **Devono comunicare** al Ministero del Lavoro ogni anno l'ammontare delle emissioni, le eventuali erogazioni liberali (indicando anche gli ETS beneficiari e le iniziative sostenute), gli importi dei finanziamenti erogati e le relative iniziative.

Gli emittenti possono applicare un **tasso inferiore** rispetto al maggiore tra i due tassi di rendimento sopra indicati, a condizione che si riduca corrispondentemente il tasso di interesse applicato ai finanziamenti correlati.

IL PROGETTO «LUCI NEL PARCO»

FONDAZIONE **QTICA**

 **Caritas**
DIOCESI DI
GROSSETO



**CONFINDUSTRIA TOSCANA SUD**
Arezzo Grosseto Siena
Delegazione di Grosseto

 **CAMERA DI COMMERCIO
MAREMMA E TIRRENO**

 **CNA**
Confederazione Nazionale
dell'Artigianato e della Piccola
e Media Impresa
GROSSETO

**CONFCOMMERCIO**
IMPRESE PER L'ITALIA
GROSSETO

 **NUOVA
SOLMINE**



 **CONFESERCENTI
GROSSETO**



**LEGAMBIENTE**

**PARCO REGIONALE DELLA MAREMMA**

 **First
Social
Life**

 **T19**

 **MONTE
DEI PASCHI
DI SIENA**
BANCA DAL 1472

 **Cooperativa**
Solidarietà e Crescita

**Focus su
progetto e
non su
soggetto**

**Progetto
specifico,
non
generico**

**Immobilie
pubbliche in
disuso**

**Misurabilità
dell'impatto**

**Soggetto
multi
stakeholder**

**Sostenibilità
finanziaria
del
progetto**

**Strumento
finanziario
innovativo**



REGIONE TOSCANA - GIUNTA REGIONALE

DIREZIONE ORGANIZZAZIONE E SISTEMI INFORMATIVI

SETTORE PATRIMONIO E LOGISTICA

CODICE PROPOSTA N° 2017DG00000001373

Proponente

VITTORIO BUGLI

Tipo Atto: Atto di Giunta / Delibera

Pubblicità / Pubblicazione: Atto soggetto a pubblicazione su Banca Dati (PBD)

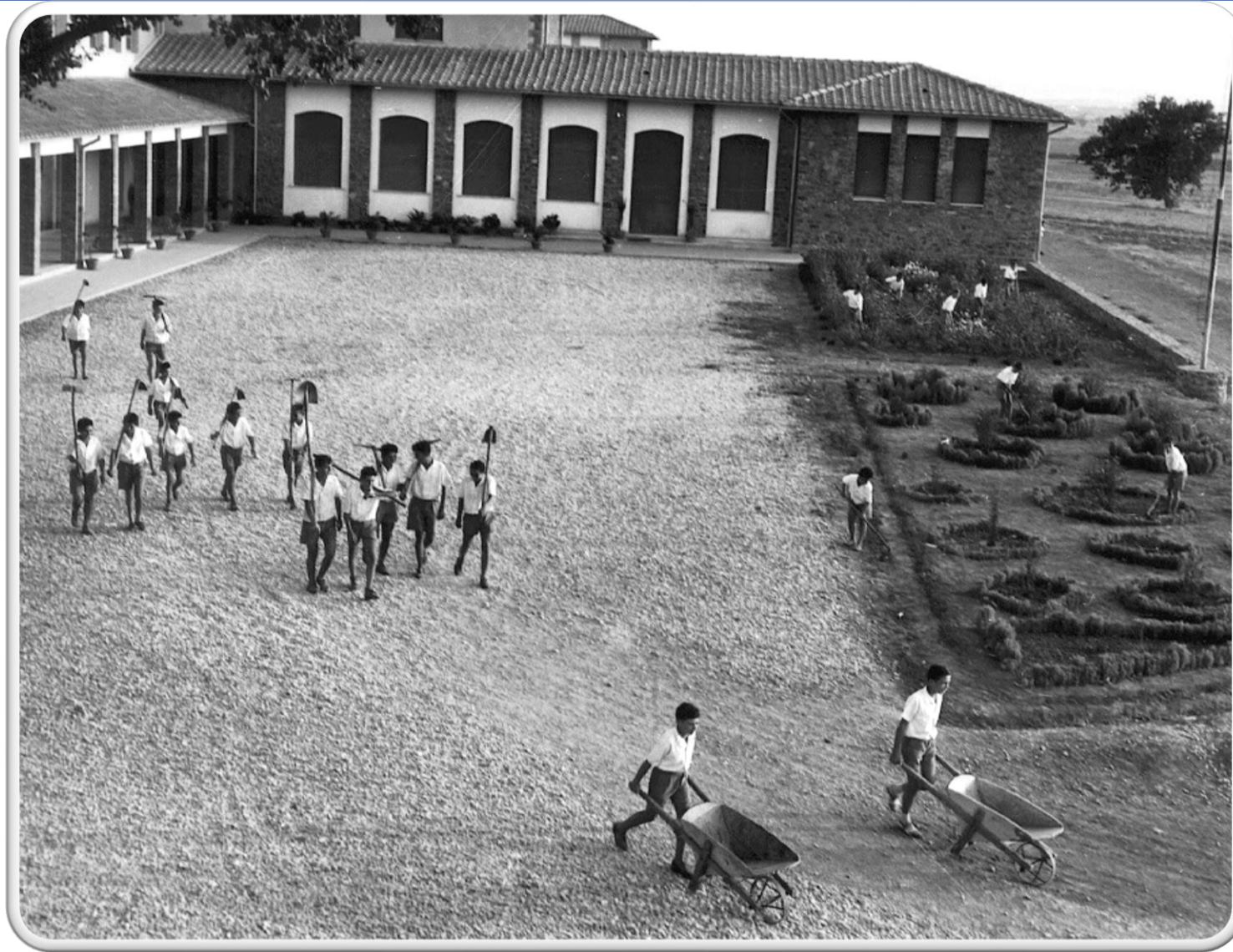
Dirigente Responsabile: Paolo PANTULIANO

Estensore: GIULIA VIVOLI

Redattore: GIULIA VIVOLI

Oggetto: Approvazione schema di Protocollo di Intesa tra Regione Toscana e Fondazione Etica

Indicazione Data Seduta: 23-10-2017



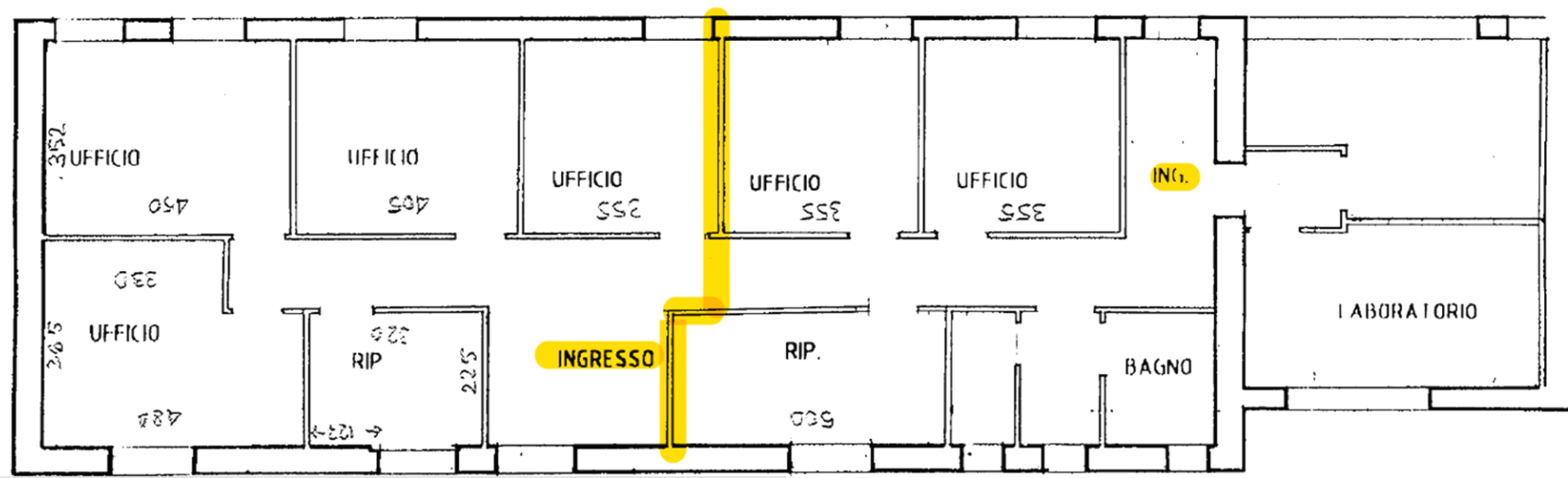
Area ex Enaoli Rispecchia (GR)

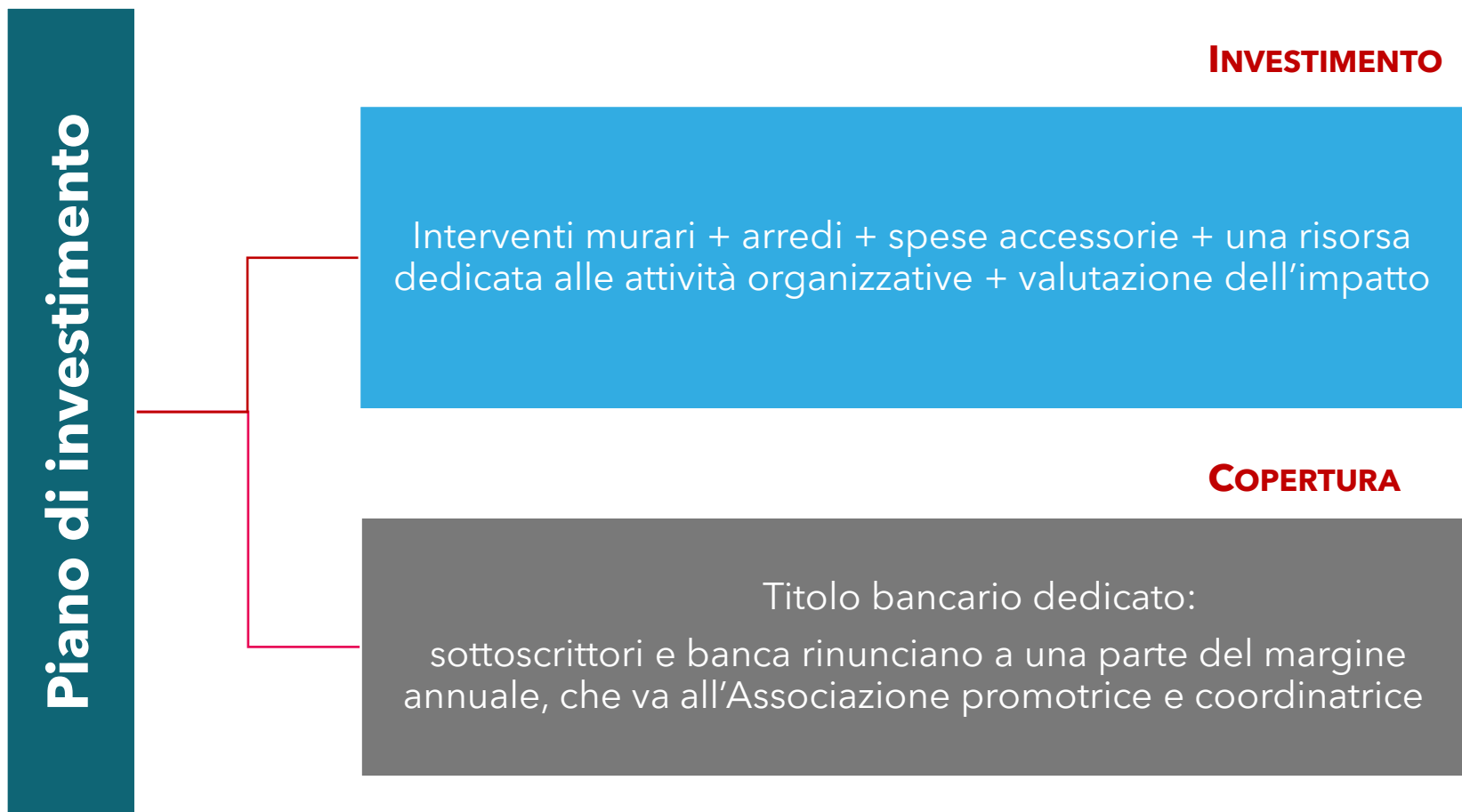


Come era



Il progetto





CONTO DEPOSITO DEDICATO

Versamento su conto deposito,
da 1.000 euro in su

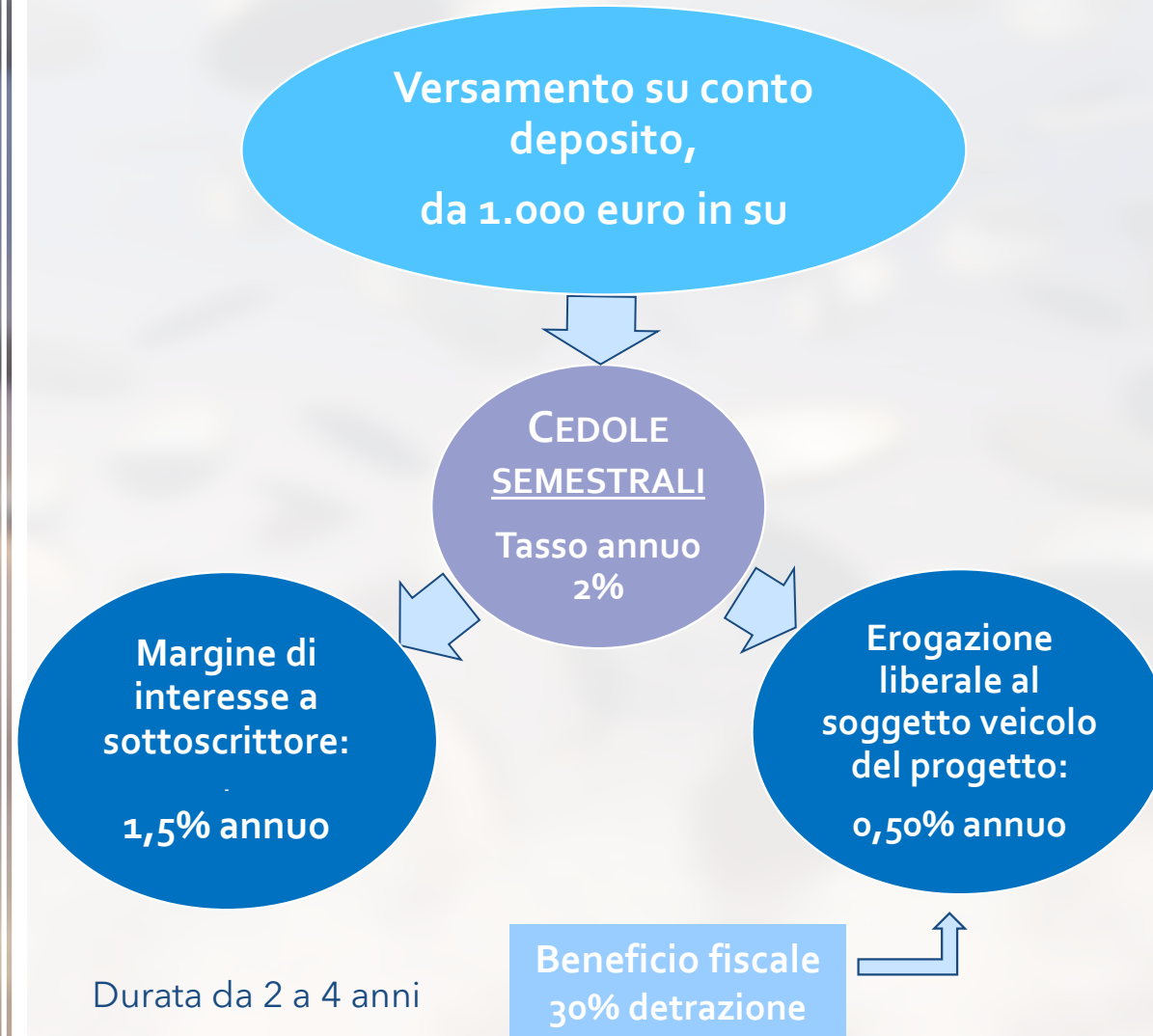
CEDOLE
SEMESTRALI
Tasso annuo
2%

Margine di
interesse a
sottoscrittore:
1,5% annuo

Erogazione
liberale al
soggetto veicolo
del progetto:
0,50% annuo

Durata da 2 a 4 anni

Beneficio fiscale
30% detrazione



VANTAGGI PER SOTTOSCRITTORI

Investimento sicuro

Profitto sostenibile

Beneficio fiscale

Reputazione

Rigenerazione urbana

Monitoraggio diretto

Diffusione cultura sostenibilità ESG



Raccolta:

- oltre tre volte il target
- 35 milioni di euro
- oltre mezzo milione
- in due settimane di luglio
- oltre 600 sottoscrittori
- da tutta Italia



Cominciano i lavori



Alla fine







PROGETTO DI COHOUSING IN
VIA DEL FORMALE
NAPOLI

FONDAZIONE **Q TICA**[®]

FOOUS
FONDAZIONE **QUARTIERI**
SPAGNOLI

 **GUBER**



ASSOCIAZIONE
QUARTIERI SPAGNOLI Onlus



COMUNE DI NAPOLI

CONSORZIO
CORE
cooperazione e reciprocità

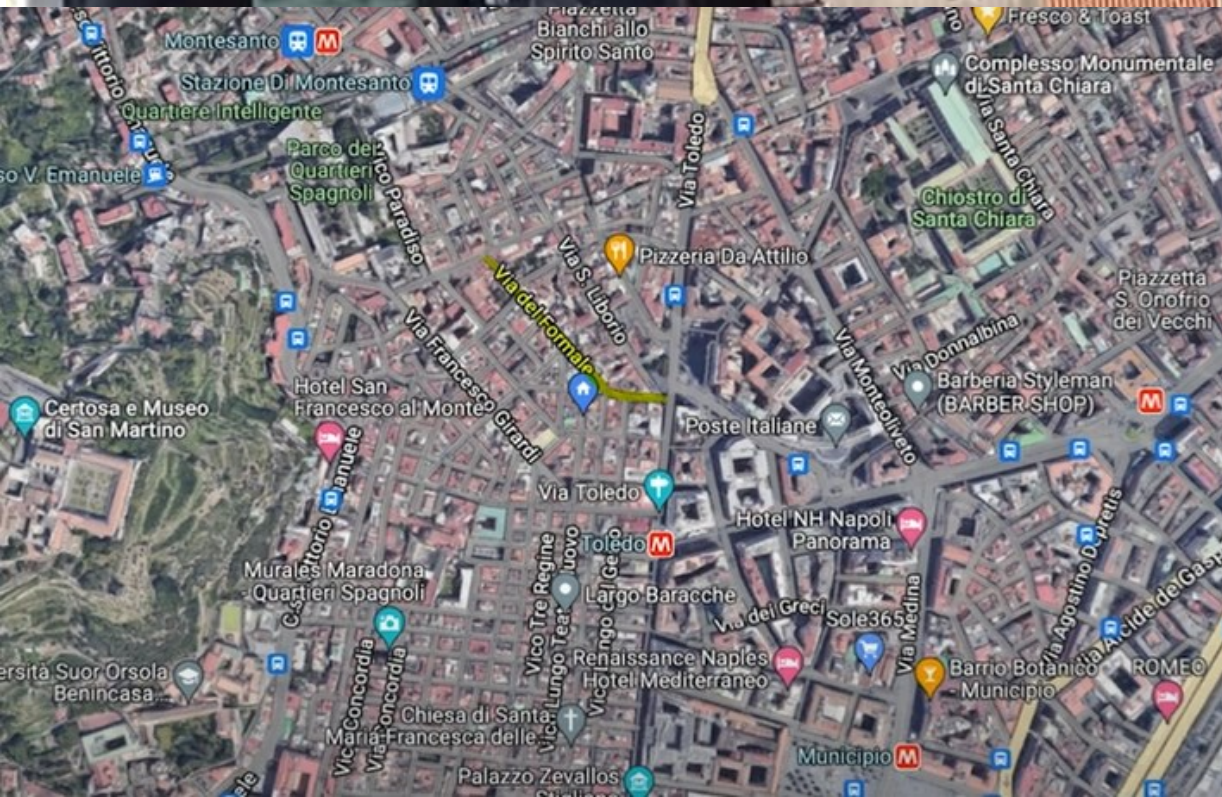


DIPARTIMENTO SICUREZZA SERVIZIO BENI CONFISCATI

DISPOSIZIONE DIRIGENZIALE

n. 22 del 10.10.2022

Oggetto: Presa d'atto dell'esito dei lavori della Commissione Giudicatrice e proposta di aggiudicazione sub condizione alla costituenda ATI composta da FOQUS Fondazione quartieri Spagnoli, quale CAPOFILA, con sede legale in Napoli alla via Portacarrese a Montecalvario n.69, Associazione Quartieri Spagnoli ONLUS con sede legale in Napoli al Vico Tre Regine 35b e Co. Re. Cooperazione e Reciprocità Consorzio di cooperative sociali con sede legale in Napoli alla via Provinciale Bottegelle di Portici n.139, quali MANDANTI, del bene immobile sito in Napoli alla VIA FORMALE n.42, a seguito dell'ISTRUTTORIA PUBBLICA FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI ENTI E ASSOCIAZIONI CUI ASSEGNARE IN CONCESSIONE, A TITOLO GRATUITO, AI SENSI DELL'ART. 48, COMMA 3, LETT. C) DEL D.Lgs. 159 del 6 SETTEMBRE 2011, CODICE ANTIMAFIA, IL BENE IMMOBILE CONFISCATO ALLA CRIMINALITA' ORGANIZZATA



Enormi potenzialità con titoli «sociali»

Si potrebbero:

- valorizzare gli immobili confiscati alla mafia**
- mettere in sicurezza le scuole**
- creare strutture per gli anziani**, ora lasciati sulle spalle delle famiglie,

Chi è che non investirebbe in un titolo che finanzia la ristrutturazione della scuola in cui va il proprio figlio o nipote?

O un co-housing dove possono vivere i nostri genitori una volta invecchiati?

In altre parole, si può pensare a una **operazione di sistema**:

1. *tematica* (come sopra)
2. *geografica*:

ad esempio recuperare **immobili nei borghi montani** per attirare attività e ripopolare le comunità.

