

## PROGETTO ITALIAE URBAN REGENERATION FLAGSHIP PROJECTS 2024 2025

Atelier di sperimentazione “Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico” (VPI)

Accordo

Dipartimento per gli Affari Regionali e le Autonomie – PCM e Agenzia del Demanio

### TOOLKIT – VPI 2.0

I VEICOLI FINANZIARI E SOCIETARI PER  
INCREMENTARE IL VALORE ECONOMICO E  
SOCIALE DEI PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI



# GLI STRUMENTI FINANZIARI E SOCIETARI PER VALORIZZARE GLI IMMOBILI PUBBLICI

## PERCHÈ

La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico è da sempre una delle sfide centrali per le amministrazioni pubbliche, sia per **generare nuove risorse** che per **favorire lo sviluppo del territorio** e oltre agli effetti positivi sulla finanza pubblica derivanti dalla riduzione del debito produce anche effetti in termini di **efficienza nella gestione degli asset**.

## COME

Sono stati sviluppati diversi **veicoli finanziari e societari** che permettono alle pubbliche amministrazioni di ottenere finanziamenti, gestire meglio le risorse e stimolare l'iniziativa privata nel recupero e nella valorizzazione degli immobili pubblici. Questi strumenti consentono:

- di **aumentare la capacità di attrarre investimenti privati nel settore pubblico**, attraverso meccanismi di partenariati pubblico-privato, fondi di investimento immobiliari o l'emissione di obbligazioni destinate specificamente a progetti immobiliari;
- di **promuovere progetti immobiliari sostenibili** poiché gli investitori sono sempre più interessati a iniziative che integrino criteri ambientali, sociali e di governance (ESG) nella loro strategia.



## SOGGETTI COINVOLTI

I **sogetti coinvolti nella strutturazione di queste operazioni** sono:

- gli **Enti Pubblici centrali e locali** in qualità di proprietari e gestori del patrimonio immobiliare;
- gli **Investitori privati** che possono offrire finanziamenti o competenze per sviluppare progetti immobiliari;
- le **Società di gestione** quali organismi specializzati che possono essere incaricati di gestire e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico in modo efficiente;
- gli **Organismi di controllo** che supervisionano le operazioni per garantire la trasparenza e la conformità alle normative.

## COSA SERVE

È fondamentale disporre di **personale adeguatamente formato** e di risorse sufficienti.

È necessario **stabilire meccanismi chiari di monitoraggio e rendicontazione** per garantire che le risorse siano utilizzate in modo appropriato e che i benefici derivanti da tali strumenti raggiungano effettivamente la comunità locale.

# FONTI NORMATIVE: UN EXCURSUS

D.L. 25 SETTEMBRE 2001,  
N. 351

2001

Il **principale riferimento legislativo** per i processi di valorizzazione degli immobili pubblici

D.L. 25 GIUGNO 2008,  
N. 112

2008

L'**art. 58** ha introdotto per gli enti territoriali il **'piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari'**: un elenco di beni immobili presenti nel territorio di competenza, non più utili per le finalità istituzionali. Ha esteso l'uso della **'concessione di valorizzazione'** e la **costituzione dei fondi immobiliari previsti rispettivamente dagli art 3-bis e 4 del d.l. n. 351/2001**

D.L. N. 98/2011

2011

L'**art.33** prevede la **costituzione di una SGR statale con l'obiettivo di sviluppare un sistema integrato di fondi immobiliari diretti e indiretti** e introduce la possibilità per gli EEPP di strutturare **operazioni di finanza immobiliare**, per migliorare l'efficienza nella valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici.

INVIMIT SGR

2013

A seguito dell'emanazione dell'**art. 33 nel 2013 è stata costituita la INVIMITSGR S.p.A.**, che supporta lo sviluppo e la valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, canalizzando le risorse dell'INAIL e fungendo da intermediario tra i proprietari pubblici e il mercato.



# ASSETTO DEL REAL ESTATE: LA CABINA DI REGIA

Nel novembre 2024 si è insediata presso il MEF la cabina di regia per la valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

## 4 PRINCIPALI ATTORI DEL REAL ESTATE PUBBLICO:

**Il Ministero dell'Economia e delle Finanze** - Dipartimento del Tesoro, Dir.VII detta le **politiche di razionalizzazione e valorizzazione dell'attivo pubblico**, in coordinamento con le Amministrazioni per la definizione di iniziative e programmi di valorizzazione e dismissione dell'attivo immobiliare pubblico, anche mediante la costituzione di fondi immobiliari

**Cassa Depositi e Prestiti con le società del Gruppo (CDP Real Asset SGR S.p.A. e CDP Immobiliare S.r.l.)** che operano nel settore immobiliare sul patrimonio di provenienza pubblica agisce **a sostegno della coesione sociale, della rigenerazione urbana, del settore turistico e dello sviluppo delle infrastrutture sostenibili**



**L'Agenzia del Demanio gestisce i beni immobiliari dello Stato**, per la 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 immobili pubblici,

La **INVIMIT SGR**, costituita nel 2013, 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, perseguendo tra l'altro l'obiettivo di **contribuire alla riduzione dello stock del debito pubblico gestendo fondi di investimento per valorizzare i patrimoni pubblici, fungendo da intermediario tra enti pubblici e mercato.**



**PER SAPERNE DI PIÙ:**

**CONSULTA FOCUS TEMATICO "CABINA DI REGIA PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO"**

**MEF- DIPARTIMENTO DEL TESORO, DIREZIONE VII - VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO**

# GLI ENTI TERRITORIALI E IL RUOLO DELL'AGENZIA DEL DEMANIO



AGENZIA DEL DEMANIO

In sinergia con le istituzioni, gli Enti Locali e il mondo accademico, l'Agenzia è impegnata nella **riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico e nella rigenerazione urbana**, anche attraverso partenariati pubblico-privati, in un'ottica di efficientamento energetico, riduzione del rischio sismico e del consumo di suolo, con l'obiettivo di contribuire allo sviluppo del Paese, riducendo le spese Enti Pubblici Territoriali e non per lo Stato.



Costruire una **strategia immobiliare integrata** attraverso i **Piani Città degli immobili pubblici** che consideri tutti gli asset pubblici presenti su un territorio e i diversi fabbisogni nell'ottica di **massimizzare l'efficienza dei servizi**, la **rigenerazione urbana**, la **sostenibilità integrata** delle operazioni immobiliari, il **benessere delle comunità**, la **valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare**, anche culturale.



Offrire le competenze della **Struttura per la Progettazione**, nell'ambito di accordi con enti territoriali competenti e Università interessate, ricorrendo alle **migliori soluzioni progettuali** in tema di sostenibilità ambientale ed efficientamento energetico.



Svolgere un importante ruolo di **supporto tecnico-specialistico** agli Enti territoriali per:

- l'analisi del portafoglio immobiliare da selezionare
- la strutturazione preliminare dell'operazione
- il finanziamento di studi di fattibilità attraverso risorse specifiche
- le attività di due diligence e giuridico-amministrative necessarie per il successo del progetto



# CDP: IL SISTEMA DEI FONDI IMMOBILIARI

CDP Real Asset Sgr è la società di gestione del risparmio del gruppo CDP, attiva nel settore immobiliare e infrastrutturale. Utilizza sia fondi diretti che fondi indiretti (fondi di fondi) per sostenere la crescita delle strutture sociali, dell'abitare, della riqualificazione urbana, del settore turistico-ricettivo e dello sviluppo delle infrastrutture sostenibili.

## CDP INVESTE IN 4 SETTORI STRATEGICI PER IL PAESE

Abitare Sociale	Valorizzazione Immobili	Turismo	Infrastrutture
			
Infrastrutture sociali dell'abitare, social housing, student housing e senior housing	Riqualificazione degli immobili ex pubblici in portafoglio	Sostegno alla crescita delle strutture ricettive e dei gestori nazionali	Crescita e potenziamento delle infrastrutture sostenibili

**FIA - Fondo Investimenti per l'Abitare**, opera nel settore del social housing

**FNAS - Fondo Nazionale dell'Abitare Sociale** opera a supporto dell'abitare sostenibile e i servizi di comunità

**FNA - Fondo Nazionale dell'Abitare (InvestEU)** è un fondo dei fondi che intende incrementare l'offerta dell'edilizia residenziale a prezzi accessibili

**FIV - Fondo Investimenti per la Valorizzazione** (Comparto Plus e Comparto Extra) opera per stimolare e avviare i processi di valorizzazione urbanistica e/o edilizia

**Fondo Sviluppo** è dedicato a promuovere processi di valorizzazione degli immobili acquisiti attraverso operazioni di trasformazione e riqualificazione urbana.

**FNT - Fondo Nazionale del Turismo** promuove gli investimenti nel settore turistico italiano attraverso fondi target per l'acquisizione di strutture turistico-alberghiere.

Il Fondo è composto da Comparto A per il sostegno alle strutture alberghiere e Comparto B che utilizza risorse PNRR per acquisire e riqualificare strutture alberghiere italiane.

**FOF - Fondo di fondi Infrastrutture** è un fondo di fondi dedicato a supportare lo sviluppo del mercato infrastrutturale italiano, mediante investimento in fondi specializzati con componente greenfield/revamping e contraddistinti da caratteristiche ESG



# CDP E GLI ENTI LOCALI

**CDP supporta gli enti locali che propongono immobili per i loro fondi attraverso la gestione di strumenti finanziari finalizzati alla valorizzazione del patrimonio immobiliare.**

## CDP:

- Garantisce risorse finanziarie e competenze per ottimizzare i processi di dismissione e valorizzazione degli immobili conferiti ai fondi
- Favorisce il partenariato pubblico-privato per integrare capitali privati e professionalità specializzate.
- Coordina strategie di sviluppo che rispettano criteri di sostenibilità ambientale, economica e sociale.
- Assicura agli enti locali un ruolo di partecipanti ai fondi
- Integra criteri ambientali, economici e sociali nelle strategie di valorizzazione.

**CDP Immobiliare Srl**, interamente partecipata da CDP. S.p.A., invece, è attiva nella valorizzazione del patrimonio immobiliare di proprietà e di provenienza pubblica attraverso operazioni di sviluppo e di riqualificazione urbanistica.

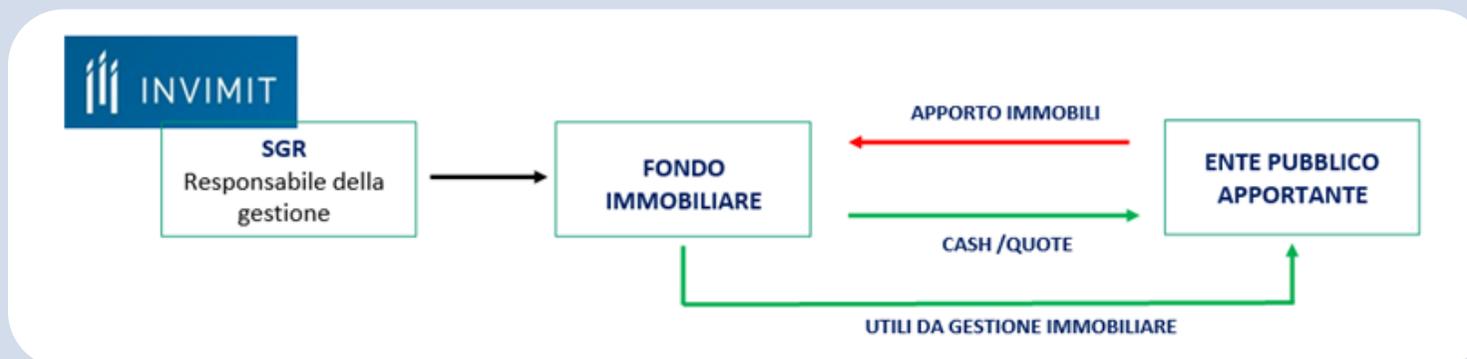
## CRITERI DI SELEZIONE DEGLI IMMOBILI PER I FONDI



# INVIMIT SGR

INVIMIT SGR S.p.A è una società controllata dal MEF per la **gestione collettiva del risparmio** attraverso la creazione e l'amministrazione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi ai sensi dell'art. 33 del d.l. 98/2011.

## COME FUNZIONA



La strutturazione dell'operazione prevede che:

- 1) **L'Ente apporti al Fondo la proprietà di immobili** ricevendone quote e la qualifica di quotista.
- 2) **La società**, A seguito dell'apporto, **può corrispondere all'Ente apportante** fino ad un massimo del **30% del controvalore** dell'immobile **in denaro e il restante 70% in quote**.
- 3) **La SGR diventa responsabile della gestione del patrimonio immobiliare** e definisce e attua le migliori strategie. Il patrimonio del fondo è autonomo e separato rispetto a quello della SGR e del Quotista.



# INVIMIT SGR

INVIMIT SGR S.p.A è una società controllata dal MEF per la **gestione collettiva del risparmio** attraverso la creazione e l'amministrazione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi ai sensi dell'art. 33 del d.l. 98/2011.

## LA INVIMIT SGR OPERA ATTRAVERSO

### FONDO/I DI FONDI

Fondo sottoscritto da INAIL che investe in:

- **Fondi immobiliari gestiti direttamente da INVIMIT** allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico
- **Fondi immobiliari chiusi (c.d. "Fondi Target")** promossi o partecipati da enti pubblici, come Regioni, Province, Comuni o società interamente controllate da questi finalizzati alla valorizzazione o dismissione di patrimoni immobiliari pubblici gestiti da società di gestione del risparmio di mercato.

### FONDI DIRETTI

Consente di massimizzare l'efficienza della gestione del patrimonio pubblico con modalità di riqualificazione e rigenerazione che non innalzino il livello di consumo del suolo integrando analisi di sostenibilità ambientale e risparmio energetico.

# SOCIAL IMPACT INVESTING

Il **social impact investing** rappresenta un approccio nuovo e integrato che **unisce il mondo degli investimenti finanziari alla creazione di impatti sociali positivi**.

Il social impact investing si distingue per la sua capacità di coinvolgere molteplici attori, sia pubblici che privati, e di perseguire un duplice obiettivo:

- **generare un forte impatto sociale**
- **ottenere un ritorno economico**

Si caratterizza per **l'intenzionalità di produrre un cambiamento sociale, obiettivi misurabili e un orientamento all'outcome, piuttosto che all'output**.

## 2 ESEMPI RAPPRESENTATIVI:



**Progetto LU.C.I**, avviato dalla Fondazione Etica in Toscana nel 2018: ristrutturazione di un immobile dismesso in un parco naturalistico, sostenuto da un bando pubblico e un piano economico-sociale



**Progetto CASA COMUNE a Napoli:** un immobile confiscato alla criminalità organizzata è stato trasformato in un co-housing per giovani con disabilità