

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

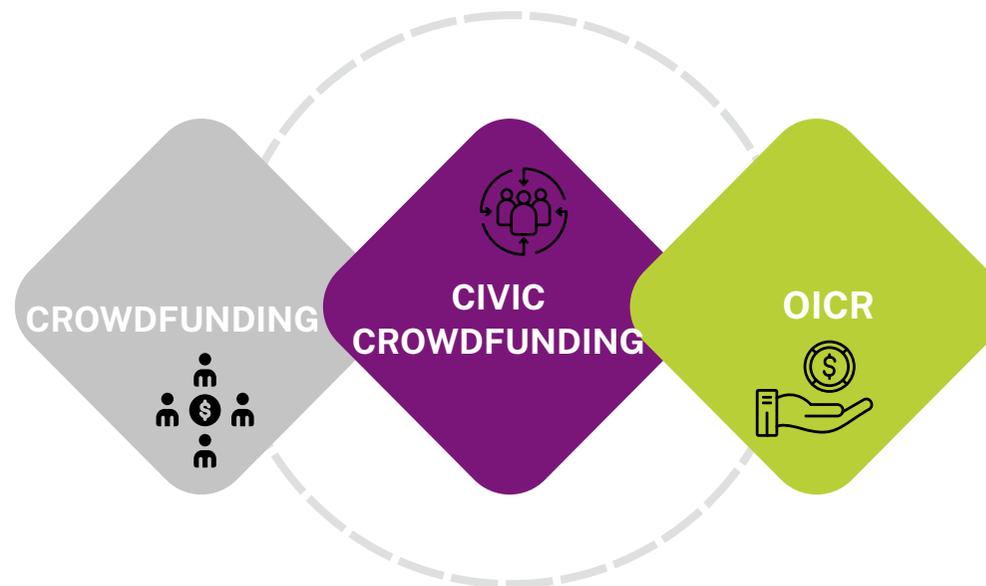
TECNICHE DI MARKETING E CONDIVISIONE
PROGETTUALE CON LE COMUNITÀ LOCALI:
EFFICACI STRATEGIE PER LA VALORIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO



IL COINVOLGIMENTO DEI SOGGETTI TERZI NELLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO

Con la spending review, gli Enti Locali affrontano restrizioni di spesa ancora più rigide, aggravate dall'aumento dei costi energetici e delle materie prime.
Per garantire lo sviluppo del territorio e il valore pubblico, diventa essenziale individuare **nuove fonti di finanziamento a supporto di investimenti e programmi strategici.**

NUOVE FORME DI FINANZIAMENTO



CROWDFUNDING



COS'È

Il crowdfunding immobiliare è un **modello di finanziamento collettivo** che permette a **molteplici investitori di contribuire, con capitali relativamente piccoli**, al finanziamento di progetti immobiliari. A differenza delle forme tradizionali di investimento immobiliare che richiedono grandi capitali, il crowdfunding rende accessibile l'investimento anche a coloro che dispongono di somme limitate.

COME FUNZIONA

Il concetto si basa su **piattaforme online** che facilitano l'incontro tra gli sviluppatori immobiliari, che ricercano fondi per realizzare i loro progetti, e piccoli investitori, che anche con investimenti molto bassi cercano opportunità di rendimento nei mercati immobiliari. La flessibilità dello strumento permette sia alle istituzioni finanziarie private che agli enti pubblici di strutturare degli **accordi di collaborazione** con operatori del mercato del crowdfunding, dando vita a schemi finanziari innovativi e inclusivi.

I DUE PRINCIPALI MODELLI DI CROWDFUNDING IMMOBILIARE

Equity Crowdfunding

Gli **investitori acquistano quote del progetto immobiliare e diventano soci**, partecipando ai guadagni o alle perdite generate dalla vendita o dalla gestione dell'immobile.

Caratteristiche:

- investimento a medio-lungo termine
- alti rendimenti possibili
- alto grado di rischio

Le piattaforme online di equity devono essere **autorizzate dalla Consob**, per regolare l'acquisto di azioni o quote in un mercato controllato e regolato.

Lending Crowdfunding

Gli **investitori prestano denaro** allo sviluppatore immobiliare e ricevono **un tasso d'interesse prestabilito**. Al termine del periodo di prestito, i richiedenti restituiscono il capitale con gli interessi concordati.

Caratteristiche:

- simile a un finanziamento
- rendimenti stabili e sicuri
- rischio contenuto

Le piattaforme di crowdfunding lending mettono in contatto i prestatori con i richiedenti prestiti che vengono suddivisi tra più investitori, riducendo il rischio per ciascun prestatore.



CROWDFUNDING: BENEFICI E RISCHI



Il crowdfunding immobiliare offre vantaggi significativi sia per gli investitori che per gli sviluppatori ma presenta anche delle criticità.

INVESTITORI

 PRO	 CON
possibilità di diversificare il portafoglio	rischio di perdita del capitale se il progetto non raggiunge i risultati attesi
rischio ridotto associato a singole operazioni	illiquidità e rendimenti incerti e variabili

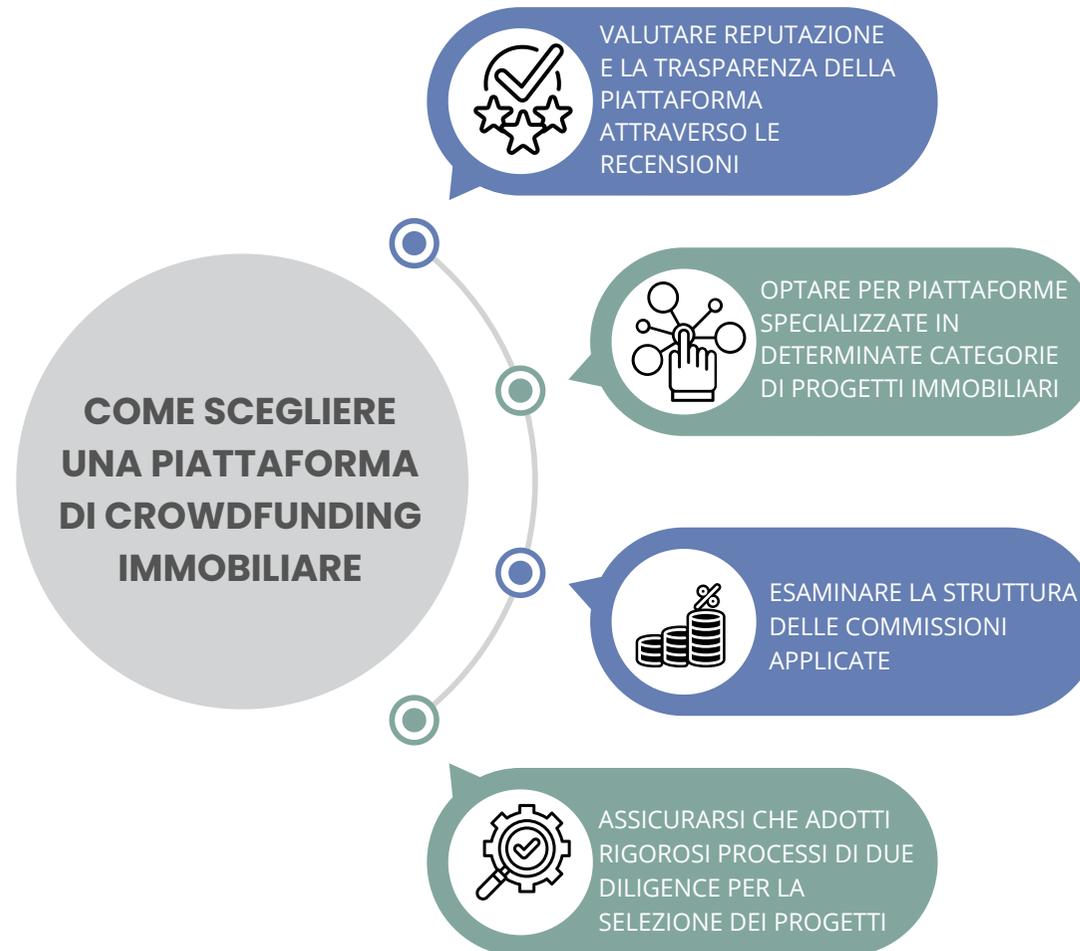
SVILUPPATORI

 PRO	 CON
accesso a capitali in modalità alternative	possibilità di non raggiungere gli obiettivi di raccolta
comunicazione trasparente e continua con gli investitori	i costi di commissione delle piattaforme erodono il capitale disponibile

CROWDFUNDING: COME SCEGLIERE LE PIATTAFORME



Quando si sceglie una **piattaforma di crowdfunding immobiliare** è essenziale prendere in considerazione vari aspetti



CIVIC CROWDFUNDING



COS'È

È una forma di finanziamento che permette alle pubbliche amministrazioni di sfruttare piattaforme online specializzate per **aggregare piccole donazioni da un gran numero di personale** con l'obiettivo di raccogliere fondi per la realizzazione di un determinato progetto. A differenza del crowdfunding tradizionale, il civic crowdfunding si concentra su progetti che hanno un **impatto diretto e positivo sulle comunità** che partecipano alla raccolta fondi, sostenendo la realizzazione corale di iniziative pubbliche.

COME FUNZIONA

È uno **strumento flessibile** che permette agli enti pubblici di ricoprire ruoli differenti a seconda degli obiettivi che si vogliono raggiungere. Gli enti locali, le organizzazioni non profit o i gruppi di cittadini possono lanciare campagne di crowdfunding civico per raccogliere fondi destinati a progetti di interesse per la comunità. I **contributi dei sostenitori non prevedono un ritorno finanziario diretto**, ma spesso vengono ricompensati con riconoscimenti simbolici o benefici non monetari.

La PA può utilizzare il crowdfunding civico per:



APRIRE UNA CALL PUBBLICA

La PA può avviare una call per selezionare e co-finanziare progetti di impatto per la comunità. Queste iniziative possono rappresentare l'opportunità di sfruttare i fondi europei in modo innovativo, efficace e trasparente, rafforzando al contempo il coinvolgimento della comunità.



LANCIARE DIRETTAMENTE RACCOLTE FONDI SU PIATTAFORME GIÀ ESISTENTI

La PA può attivare e rafforzare il sistema di relazioni tra i diversi soggetti che vivono il territorio (enti locali, imprese, associazioni e privati) grazie alla preziosa sinergia instaurata tra pubblico e privato.



SVILUPPARE UNA PIATTAFORMA DI CROWDFUNDING DEDICATA A UN PROGETTO SPECIFICO

La PA può gestire autonomamente una o più campagne di raccolta fondi, attraverso una propria piattaforma spesso focalizzata su uno specifico tema o settore.



CIVIC CROWDFUNDING: CASI SPECIFICI



CROWDFUNDING E MATCH FUNDING PER LA RIGENERAZIONE URBANA

ART-ER (Società Consortile dell'Emilia-Romagna nata per favorire la crescita sostenibile della regione) dal 2015 lavora sul tema del crowdfunding e dal 2018 analizza, assieme ad **Eurocrowd**, la rete europea di riferimento per il mercato del crowdfunding, i modelli di **match-funding**, cioè schemi di finanziamento in cui le risorse raccolte dalle campagne di crowdfunding sono integrate con una quota aggiuntiva di risorse provenienti dal settore pubblico o da enti privati.

La sempre maggiore sensibilità degli enti locali rispetto al crowdfunding, ha spinto Art-Er ad interrogarsi su **come poter supportare i territori nell'integrare il crowdfunding nelle pratiche di sviluppo e rigenerazione urbana.**

IL PERCORSO PILOTA

Con questi obiettivi nel 2022 è stato realizzato il percorso pilota **“Match-funding per la rigenerazione urbana”** che ha visto la partecipazione di **15 Comuni dell'Emilia-Romagna** che si sono messi in gioco per capire come attuare il loro progetto di rigenerazione urbana.

Si è trattato della prima esperienza di **capacity building rivolta a enti locali**, prevedendo un cofinanziamento in cui è prevista la cooperazione tra campagne di finanziamento dal basso, il crowdfunding e autorità pubbliche.

In **questo report** viene data evidenza dei metodi e degli strumenti di lavoro utilizzati e delle prime indicazioni relative ai fattori critici che un ente locale si trova ad affrontare nella gestione del processo di sviluppo e attuazione di un progetto di rigenerazione urbana.



CIVIC CROWDFUNDING 2024-2025: ALLEANZE DI QUARTIERE – COMUNE DI MILANO



il bando del Comune di Milano **“Crowdfunding Civico 2024 2025 - Alleanze di quartiere”** mette a disposizione **600.000 euro** per progetti di cura della città e rivitalizzazione dell’economia di prossimità coinvolgendo i cittadini e le comunità locali.

Il bando è cofinanziato dall’Unione Europea nell’ambito del Programma Nazionale METRO Plus e Città Medie Sud 2021-2027.



ORGANISMI D'INVESTIMENTO COLLETTIVO DEL RISPARMIO – OICR



COSA SONO

Gli **OICR** (Organismi di Investimento Collettivo del Risparmio) sono **strumenti finanziari che raccolgono il denaro di più investitori per investirlo in diversi asset, come azioni, obbligazioni o immobili.**

In pratica, permettono di diversificare il rischio e affidare la gestione degli investimenti a professionisti. Ne fanno parte i fondi comuni di investimento e le SICAV.

POSSIBILITÀ DI IMPIEGO

Gli enti locali possono avvalersi degli OICR per finanziare e **realizzare iniziative infrastrutturali che contribuiscono a migliorare la qualità della vita nelle comunità.** Gli OICR rappresentano dunque un'**opportunità per gli enti locali di attrarre investimenti privati** e realizzare progetti che migliorano la qualità della vita nelle loro comunità in modo sostenibile ed efficiente.

Cosa potrebbe fare un Comune grazie agli OICR



trasformare aree abbandonate in spazi verdi



ridurre inquinamento
migliorare la qualità dell'aria



incentivare l'uso di energie rinnovabili



finanziare nuove scuole e ospedali



convertire spazi inutilizzati in biblioteche, centri culturali o strutture sportive



ORGANISMI D'INVESTIMENTO COLLETTIVO DEL RISPARMIO – OICR



COME SI ATTIVANO

Gli OICR consentono di attrarre capitali privati per finanziare progetti pubblici, poiché gli investitori possono essere motivati dall'opportunità di ottenere rendimenti dai loro investimenti. Per attivare un OICR, è necessario seguire **alcuni passaggi fondamentali**.

1 ANALISI E DEFINIZIONE PROGETTO DI INVESTIMENTO

L'ente locale deve:

- condurre un'**analisi approfondita dei fabbisogni** per individuare gli interventi di rigenerazione da effettuare.
- sviluppare un **progetto di investimento dettagliato**, con obiettivi, piano di intervento, budget stimato e benefici attesi

2 SELEZIONE SGR E COSTITUZIONE OICR

L'ente seleziona una **Società di Gestione del Risparmio (SGR)**, incaricata di gestire il fondo, con la quale **costituire formalmente l'OICR**, definendo le modalità di raccolta fondi, le politiche di investimento e la struttura di governance del fondo.

3 PROMOZIONE DEL FONDO E RACCOLTA CAPITALI

Una volta creato il fondo, è necessario **promuoverlo agli investitori** per raccogliere i fondi necessari, attraverso presentazioni pubbliche, incontri con investitori istituzionali e privati, e la diffusione di documenti informativi come il KIID (Key Investor Information Document).

4 AVVIO DEL PROGETTO DI INVESTIMENTO

Dopo aver raccolto i fondi, **l'ente locale e la SGR possono procedere alla realizzazione del progetto di investimento**, gestendo gli appalti, supervisionando i lavori e rendicontando i risultati.

5 MONITORAGGIO E VALUTAZIONE

Il **progetto va monitorato e valutato** sia durante che dopo, con la supervisione della **CONSOB**, che verifica il raggiungimento degli obiettivi in conformità con il regolamento europeo SFDR, utilizzando dati oggettivamente verificabili.

OICR – UN POSSIBILE MODELLO



Il Progetto **“OICR ESG e investimenti urbani: Modello per la realizzazione di infrastrutture con il concorso di investimenti privati a partire dal PUMS (Programma Urbano per la Mobilità Sostenibile) della Città Metropolitana di Milano”** è proposto da Università di Parma, con il partenariato di città Metropolitana di Milano e AUDIS e finanziato dalla ex struttura di missione INVESTITALIA presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri.

Il progetto è promosso da



Città
metropolitana
di Milano

con il sostegno di



Obiettivo del progetto: la modellizzazione di uno strumento per l'implementazione dei PUMS a partire dalla sperimentazione pilota della città metropolitana di Milano, affinché possa essere replicato in altri contesti sul territorio nazionale.

Il modello proposto ha l'obiettivo di **coinvolgere fondi istituzionali**, come quelli di previdenza, pensionistici e assicurativi, **orientati verso capitali ESG** (Environmental, Social, and Governance) per sostenere la realizzazione del **Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (PUMS)** della città metropolitana di Milano e di altre città metropolitane.



RUOLO DELLE VETRINE REAL ESTATE NELLA PROMOZIONE DEL PATRIMONIO PUBBLICO ALL'ESTERO

Le vetrine rappresentano uno **strumento di marketing internazionale** altamente efficace, poiché promuovono il confronto tra vari attori, sia pubblici che privati, coinvolti in progetti di sviluppo immobiliare. Queste opportunità sono selezionate in base alla loro rilevanza in termini di posizione, tipologia e dimensione.

OBIETTIVI DELLE VETRINE REAL ESTATE



PORTALE NAZIONALE: LA VETRINA ICE "ITALY REAL ESTATE"

La vetrina "Invest in Italy Real Estate" è un prodotto di ICE-Agenzia, in collaborazione con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e l'Agenzia del Demanio.

A cosa serve: presentare offerte di investimento in immobili pubblici, di società partecipate pubbliche o partecipate pubblico privato, destinate ad operatori italiani ed esteri.

Obiettivi: favorire le opportunità di investimento estero nel settore immobiliare in Italia

Tipologia di immobili presenti:

- 1) Immobili con un piano di ristrutturazione in essere
- 2) Operazioni di sviluppo immobiliare

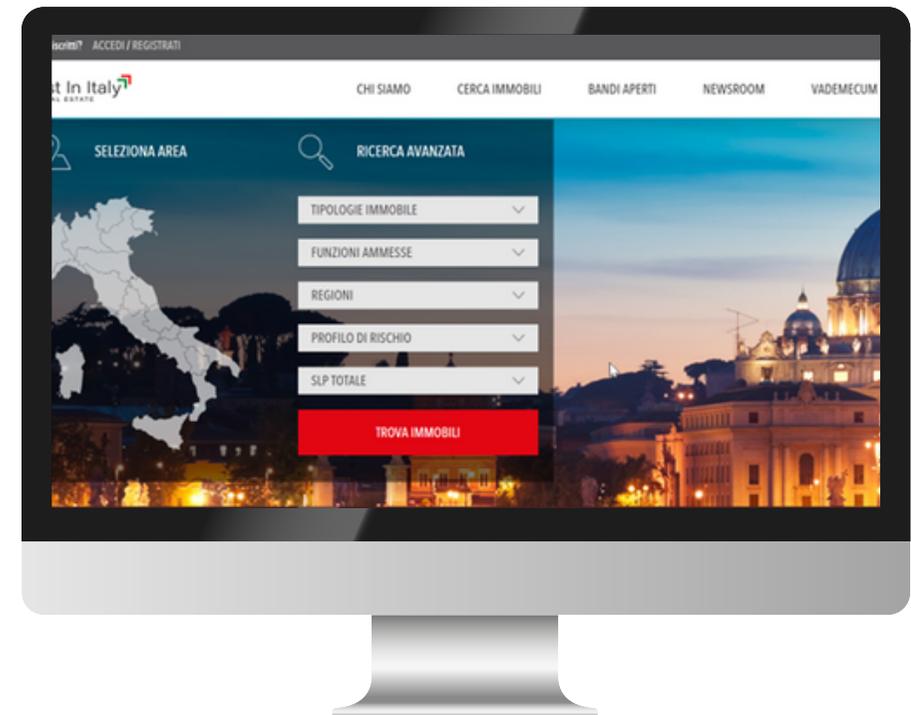
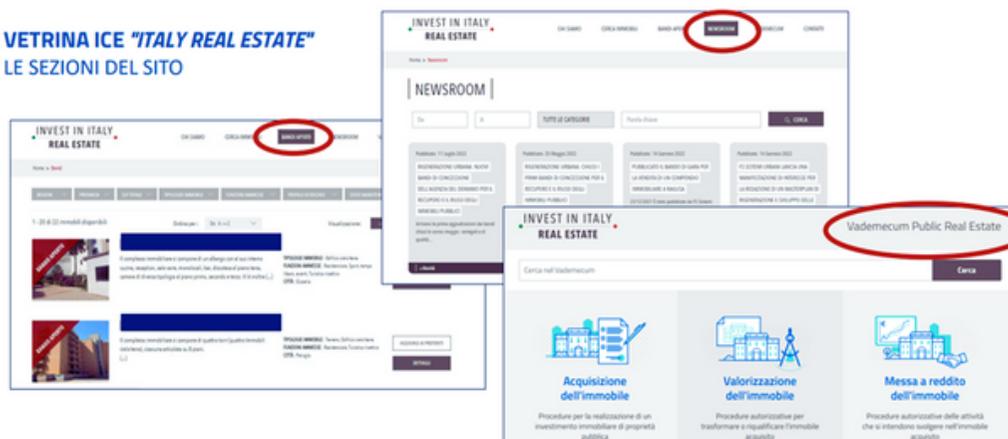
Gli immobili si possono selezionare attraverso diversi criteri (geografico, tipologico, dimensionale, stato manutentivo...)

Tra le sezioni del sito:

Bandi aperti: per selezionare gli immobili disponibili per bandi di gara attualmente aperti

Vademecum: per informazioni circa l'acquisizione, la valorizzazione e la messa a reddito degli immobili

VETRINA ICE "ITALY REAL ESTATE" LE SEZIONI DEL SITO



PORTALI REGIONALI



Invest in Lombardy è un **servizio per attrarre investimenti nella regione Lombardia** promosso da Unioncamere Lombardia, con il sostegno di Regione Lombardia.

E' strutturato come una **rete regionale** a stretto contatto con le comunità imprenditoriali e aiuta a soddisfare le loro esigenze.

Pubblica **aree e immobili del territorio lombardo** facilitando domanda e offerta per promuovere opportunità insediative strategiche.

Il modello prevede che **Enti territoriali, fondazioni o aziende** possano presentare le candidature di aree e di edifici per il loro sviluppo.

Invest in **Emilia-Romagna**



Invest in Emilia Romagna, gestito da ART-ER, fornisce informazioni dettagliate e aggiornate sulle **opportunità immobiliari strategiche** presenti in tutta la regione. Questo portale è frutto di una collaborazione sinergica con gli enti territoriali locali, i quali contribuiscono a garantire una visione completa e mirata delle risorse e delle possibilità offerte dal mercato immobiliare regionale.

Attraverso questo strumento, gli utenti possono esplorare una vasta gamma di opportunità, **facilitando così l'accesso a investimenti** e progetti di sviluppo che valorizzano il territorio

