

Relazione sulla Gestione

anno 2016

Fondazione Patrimonio Comune

1	PREMESSA: FPC QUALE EFFICACE STRUMENTO PER REALIZZARE IL “PROGETTO PATRIMONIO COMUNE DELL’ANCI”	3
2	PRINCIPALI ATTIVITÀ DEL 2016	3
2.1	Aumento dei Comuni aderenti e attività collegate	4
2.2	Accordo INVIMIT-IFEL E IFEL-FPC	6
2.2.1	Provincia di Chieti	7
2.2.2	Comuni in Graduatoria al MIUR per costituzione cosiddetto “fondo scuole”	8
2.2.3	Comune di Vicenza	10
2.2.4	Regione Lombardia	12
2.3	Attività in collaborazione con l’Agenzia del Demanio	13
2.4	Attività svolta a seguito della collaborazione con ANCI	14
2.5	Offerta servizi di supporto per la conclusione del processo avviato sul Federalismo Demaniale	14
2.6	Azioni per l’individuazione di altri eventuali soci promotori o sostenitori di FPC	15
3	PROPOSTE AL SOCIO FONDATORE	15

1 Premessa: FPC quale efficace strumento per realizzare il “Progetto Patrimonio Comune dell’ANCI”

Il fine di Fondazione Patrimonio Comune è quello di attuare il "Progetto Patrimonio Comune" e attivare un centro di competenza nazionale che operi in partnership con gli Enti Locali aderenti al progetto dell’ANCI, al fine di incrementare il patrimonio e individuare nuove fonti di entrata sia pubbliche che private, promuovere la sana ed equilibrata cooperazione tra sfera pubblica e privata e creare nuove occasioni di partnership; diffondere buone pratiche e una nuova cultura di azione, migliorare la capacità di negoziare dei Comuni e strutturare ed attuare processi di rigenerazione e di sviluppo urbano tramite l’ideazione e la realizzazione di piani e progetti di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici;

2 Principali attività del 2016

Nell’anno 2016 – nella gestione di FPC - si è proseguito nell’impostazione dell’anno precedente che ha visto un considerevole aumento delle attività, senza peraltro far lievitare conseguentemente i costi. Si è operato in un percorso di sviluppo e crescita del lavoro dedicato soprattutto alla collaborazione con i Comuni, in sintonia con le richieste avanzate dagli stessi in merito ad esigenze di impostazione di progetti di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Tra le varie attività, importanti risultano i contratti di terzo livello stipulati con i Comuni, l’aumento delle adesioni al Progetto Patrimonio Comune dell’Anci, i riallineamenti ottenuti su ritardati o mancati pagamenti.

La mission di FPC è ben individuata dal punto di vista del contatto con gli enti territoriali in termini di azioni ed iniziative a sostegno di progetti concreti, fattivi ed in linea con le esigenze di miglioramento territoriale poste dagli amministratori al fine del miglioramento della stessa qualità della vita dei cittadini. In tale contesto si è continuato a lavorare per il sostegno al federalismo demaniale, importante processo iniziato nel 2013; si sono effettuate analisi di portafoglio degli enti al fine di minimizzare sprechi e massimizzare benefici, sia in termini economici che tecnici; si è operato, su varie tematiche, in collaborazione con l’Agenzia del Demanio; si è svolta una gran mole di attività in collaborazione con IFEL ed ANCI; si è svolta altrettanta attività per ottemperare alla convenzione con IFEL, legata alla convenzione con Invimit; si è svolta un’azione conoscitiva per la

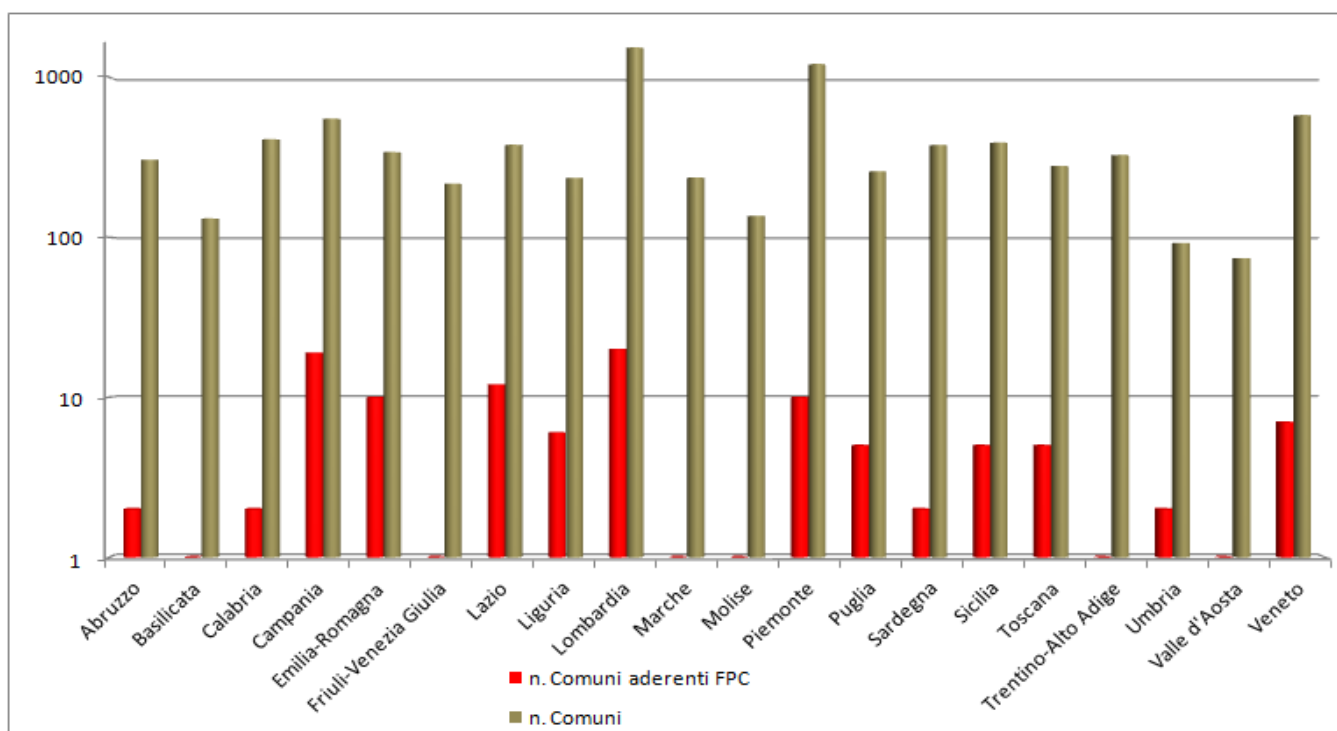
ricerca di altri eventuali soci promotori di FPC, interessati allo stesso ambito di lavoro; è stata svolta attività di informazione/formazione sulle tematiche della valorizzazione immobiliare e sui servizi offerti dalla Fondazione.

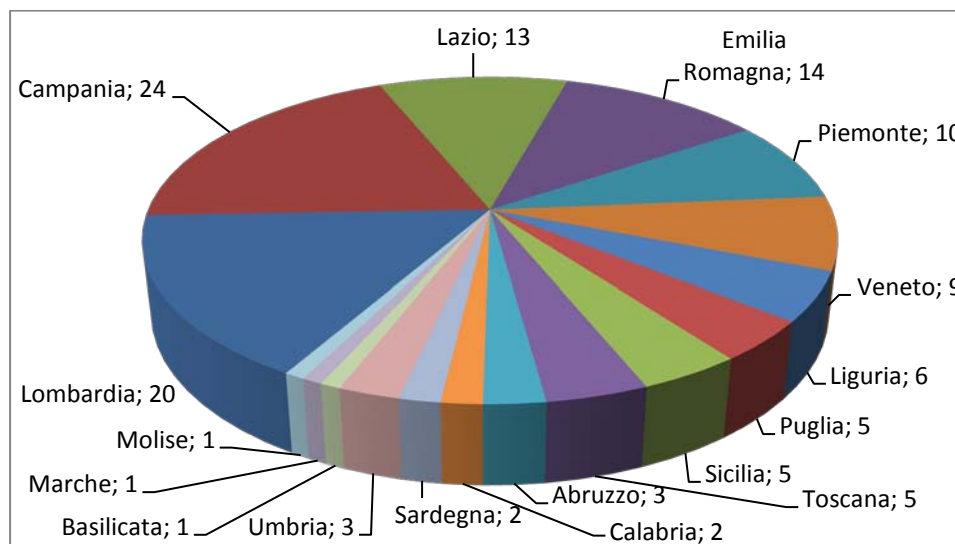
2.1 Aumento dei Comuni aderenti e attività collegate

I Comuni aderenti a fine 2016 sono 125.

I due grafici seguenti mostrano i numeri per :

- aderenti al Progetto Patrimonio Comune in relazione al numero totale di Comuni,
- la distribuzione degli aderenti per Regione:





Si è testata la proposta dei servizi offerti e la loro organizzazione nelle tre differenti fasi.

Per quanto attiene l'erogazione dei servizi a seguito dell'adesione si è attuata la seguente linea d'azione :

I Livello:

- Informativa relativa allo stato di avanzamento dei programmi condivisi con Agenzia del Demanio: casi particolari di procedure per e post acquisitive ex D.Lgs. 85/2010 e s.m. (ovvero federalismo demaniale e procedura ex art. 56 bis DL 69/2013 convertito dalla L. 98/2013) e casi specifici art 5 comma 5 D.Lgs 85/2010. Aggiornamenti sul programma Dimore d'Italia e sul Protocollo con Cittadinanza attiva.
- Informativa in affiancamento alle attività istituzionali di ANCI, su iniziative e bandi specificamente legati al patrimonio, alla riqualificazione urbana, ecc.
- Informativa su avanzamento e buone pratiche relative all'uso di strumenti di valorizzazione immobiliare in partnership con INVIMIT, Agenzia del Demanio e Cassa Depositi e Prestiti per la realizzazione di Fondi Immobiliari a sviluppo.
- Assistenza telefonica e via mail (info@patrimoniocomune.it) per quesiti specifici.
- Formazione su temi specifici tramite webinar.

II Livello

- analisi speditiva e prime ipotesi di gestione attiva del patrimonio a partire dall'analisi del portafoglio dell'Ente in combinato disposto con le linee strategiche di sviluppo e degli strumenti di pianificazione vigenti (materiale fornito dai Comuni).
- supporto alla definizione di bandi di gara per la valorizzazione immobiliare che attivino strumenti innovativi, valutazione di contratti e convenzioni risultanti dai bandi o già in essere con particolare attenzione agli aspetti economico-finanziari.
- effettuazione di sopralluoghi su un campione di beni individuati dal Comune o suggeriti dall'analisi della documentazione sul Portafoglio, allo scopo di regolarizzare i beni anche attivando il Fondo Rotativo ed individuare operazioni specifiche di valorizzazione.

III Livello

- individuazione di programmi di valorizzazione specifici da attivarsi con la definizione di un accordo quadro, declinato con intese operative. Tale livello deriva dal precedente II ed individua realtà particolarmente sensibili e pronte ad affrontare i temi della valorizzazione complessa.

Il numero dei Comuni con cui è stato attivato il III livello potrà essere incrementato anche a partire dallo studio dei piani di valorizzazione ex art. 58 e.s.m. DL. 112/2008 convertito con L. 133/2008 pervenuti ad IFEL e che la FPC sta analizzando.

2.2 Accordo INVIMIT-IFEL E IFEL-FPC

In data 3 novembre 2015 è stata firmata una Intesa operativa, tra IFEL ed INVIMIT che ha innovato la precedente Intesa del 2014 con la quale IFEL – attraverso FPC - si è impegnata a farsi carico delle attività di animazione del mercato di riferimento e di scouting , da concretizzarsi nella creazione ed alimentazione di un osservatorio dinamico costituito da potenziali iniziative in relazione agli ambiti tematici ineranti la valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali. Laddove le potenziali iniziative segnalate ad INVIMIT, complete di fase istruttoria

preliminare, si concretizzassero - portando a buon fine la sequenza: Pre-Analisi, Analisi Preliminare concretizzassero - portando a buon fine la sequenza: Pre-Analisi, Analisi Preliminare, Analisi Definitiva – IFEL otterrebbe un ristoro economico come indicato nell’articolato dell’Intesa. IFEL, fermo restando il suo ruolo di indirizzo e coordinamento, ha affidato - tramite Convenzione IFEL/FPC - a FPC le varie fasi operative, ed in particolare Fondazione Patrimonio Comune fornisce supporto ed assistenza per la presentazione, verifica e analisi di specifiche operazioni che prevedano una proposta di investimento presentata da Enti Territoriali; ciò attraverso approfondimenti mirati e verifiche di sostenibilità, finalizzati alla validazione delle singole iniziative e alla predisposizione dei principali elementi tecnici, amministrativi ed economico-finanziari che saranno la base di riferimento per la eventuale successiva fase di gara per la individuazione della SGR, e dunque del Fondo Obiettivo in cui INVIMIT potrà investire. IFEL ha dato formale comunicazione ad INVIMIT circa tale ultimo accordo, con lettera dell’1 marzo 2016.

Tutte le attività sopra previste, sono state svolte da FPC nel corso del 2016, e proseguiranno negli anni successivi come previsto dall’Intesa siglata. Nell’anno 2016 sono state messe in campo diverse ed interessanti iniziative che qui riportiamo in sintesi:

2.2.1 Provincia di Chieti

Descrizione dell’iniziativa:

- valorizzazione e dismissione di 10 complessi immobiliari non strumentali per l’ente;
- efficientamento energetico di 28 edifici scolastici.

Valore fondo: circa 40 milioni di euro

Quota di investimento cash necessaria: 31 milioni di euro

Valore di Apporto degli immobili pubblici: circa 8 milioni di euro

Proponente/promotore: individuato proponente privato in Prelios SGR

Stato avanzamento:

- gli approfondimenti sviluppati dal punto di vista urbanistico hanno avvalorato l'esistenza di elevate criticità su alcuni interventi su immobili non strumentali
- inoltre l'operazione per la Provincia non risulta più appetibile in quanto il rendimento era legato alla assegnazioni di immobili che in realtà erano opere di urbanizzazione secondaria a scomputo
- si è richiesta la possibilità di inserire nell'operazione ulteriori immobili in modo da sviluppare una massa critica più elevata;
- allo stato dei fatti non sono stati messi a disposizione ulteriori immobili non strumentali.

Prossimi step:

- da definire

Criticità: considerando gli eventi sismici che hanno caratterizzato quel territorio, gli obiettivi della Provincia sembrano più orientati ad interventi per la messa in sicurezza degli immobili strumentali e meno all'efficienza energetica. Inoltre la mancanza di immobili non strumentali da inserire nella proposta limita la sostenibilità dell'operazione.

Ruolo FPC: supporto alla Provincia nello sviluppo delle relazioni con Proponente e Invimit

2.2.2 Comuni in Graduatoria al MIUR per costituzione cosiddetto "fondo scuole"

Descrizione dell'iniziativa: Rigenerazione di edilizia scolastica con contestuale dismissione di immobili non strumentali

Valore fondo: 73 milioni di euro

Quota di investimento cash necessaria: 60 milioni

Valore di Apporto degli immobili pubblici: 13,5 milioni

Contributo MIUR a favore dei Comuni: circa 6,5 milioni di euro

Proponente/promotore: individuato proponente privato in Prelios SGR

Stato avanzamento: Rispetto alle attività iniziali finalizzate ad animare il mercato di riferimento ed a concordare una struttura di massima dell'operazione con gli enti locali ed il proponente, di seguito si riportano le attività sviluppate nel periodo di riferimento:

- nei mesi di agosto e settembre Prelios ha effettuato sopralluoghi su alcuni immobili e approfondimenti sulla proposta di valorizzazione;
- nel mese di settembre Prelios SGR ha sviluppato un BP complessivo per il Fondo e uno dettagliato per ciascun ente locale. Nel BP sono stati ben evidenziati i valori di apporto, i costi del fondo e i valori di exit;
- nello stesso mese la FPC ha supportato il Comune Capofila (Castel San Pietro Terme) e i Comuni sottoscrittori del Protocollo di Intesa nella valutazione iniziale della proposta individuando il perimetro di sostenibilità per i Comuni, i diritti associabili alle due classi di quote, i benefici per gli enti locali;
- n° 7 Comuni hanno approvato in via preliminare i contenuti della proposta di valorizzazione formulata da Prelios SGR rimandando la dichiarazione di pubblico interesse ai rispettivi Consigli Comunali così come previsto al comma 2 dell'art 33 del D.L. 98/2011. Si evidenzia che inizialmente i Comuni che avevano manifestato interesse erano in numero di 10 e i 3 Comuni che hanno rinunciato hanno ottenuto finanziamenti differenti;
- Prelios ha inviato la proposta preliminare ad Invimit il 28 ottobre 2016 e poi, a seguito della rinuncia di un Comune, si è provveduto ad inviare aggiornamento in data 7 dicembre 2016.
- Invimit a dicembre 2016 ha approvato la proposta e si è impegnata a sottoscrivere fondo per circa 60 milioni di euro indicando, al contempo, alcune condizioni da rispettare in sede di gara.

Prossimi step:

- sottoscrizione singoli Protocolli di Intesa tra Comuni e MIUR con contestuale definizione delle modalità di utilizzo del contributo a fondo perduto entro aprile 2017;
- FPC e Comuni si stanno occupando di verificare il pubblico interesse della proposta e la definizione della convenienza della proposta di Prelios rispetto alla realizzazione dello stesso progetto (rigenerazione dell'edilizia scolastica) tramite strumenti alternativi quali ad esempio l'appalto con indebitamento;
- passaggio in consiglio Comunale per dichiarazione di pubblico interesse della proposta e definizione status promotore entro aprile/maggio 2017;
- individuazione a cura di Agenzia del Demanio di advisor legale: aprile/maggio 2017
- pubblicazione gara entro giugno/luglio 2017

Criticità: per il passaggio in Consiglio Comunale il Comune Capofila sta richiedendo alcune integrazioni documentali alla SGR proponente quali ad esempio una bozza di convenzione.

Ruolo FPC: promotore iniziativa e sottoscrittore del protocollo di intesa e supporto ai Comuni per le verifiche di pubblico interesse e sostenibilità della proposta.

2.2.3 Comune di Vicenza

Descrizione dell'iniziativa:

- realizzazione di 1 nuovo contenitore pubblico all'interno del quale insediare tutti gli uffici del Comune, prevedendo la riqualificazione delle aree contermini (nuovo parco urbano) e riqualificazione di una struttura pubblica tramite insediamento di biblioteca con nuova concezione.
- valorizzazione e dismissione di 9/10 immobili non strumentali con destinazioni residenziale, commerciale e direzionale.

Valore fondo: 81 milioni di euro (in via di miglior definizione)

Quota di investimento cash necessaria: 58 milioni (71%)

Apporto immobili pubblici: 23 milioni (29%)

Proponente/promotore: individuato dal Comune in Investire SGR

Stato avanzamento:

- Investire ha inviato una formale manifestazione di interesse con descrizione del percorso e richiesta di accesso ad atti e informazioni
- Il Comune, dopo aver richiesto un parere a FPC, ha approvato tramite delibera di Giunta il percorso complessivo senza nessun obbligo e diritto a favore di Investire. Inoltre ha messo a disposizione informazioni e dati sugli immobili oggetto di intervento;
- FPC, Comune e Investire hanno concordato un cronoprogramma di massima dell'operazione e dell'iter
- Nel mese di novembre e dicembre 2016, Investire ha sviluppato una proposta preliminare;
- Il Comune ha avviato verifiche urbanistiche, amministrative e finanziarie sulla proposta;

Prossimi step:

- Verifica della proposta;
- Approvazione in Giunta entro aprile/maggio 2017
- Riscontro da Invimit entro maggio 2017

Criticità:

- Il Comune mostra alcuni dubbi sull'operazione in relazione alla sostenibilità economico finanziaria e alla concreta possibilità di ottenere convenienze immobiliari e/o finanziarie: ad oggi, rispetto al BP iniziale, il rendimento per il Comune è pari a 0% ed inoltre l'ente paga un canone di circa 500 mila euro per 20 anni;
- il Comune, stante il diritto di antergazione richiesto da Invimit, propone meccanismi in grado di riequilibrare l'operazione in funzione degli obiettivi sui n° 2 immobili che saranno utilizzati dallo stesso Ente: opzione di rimborso di quote tramite retrocessione di immobili;

- sono inoltre richiesti approfondimenti sulle superfici da realizzare e da valorizzare: si prevede una due diligence tecnica da parte di Investire da realizzare subito dopo approvazione in Giunta e delibera plafond di Invimit.

Ruolo FPC: supporto al Comune nello sviluppo delle relazioni con Proponente e Invimit

2.2.4 Regione Lombardia

Descrizione dell’iniziativa: Promozione di un fondo diretto per la valorizzazione e dismissione di immobili non strumentali della Regione e degli enti SIREG coinvolgendo anche il patrimonio non strumentale degli enti locali

Valore fondo: inizialmente almeno 80-100 milioni (immobili della Regione) a cui aggiungere immobili degli enti locali

Quota di investimento cash necessaria: in via di definizione

Apporto immobili pubblici: in via di definizione

Proponente/promotore: non previsto

Stato avanzamento:

- supporto alla Regione e ILSpa per la definizione delle ulteriori informazioni da inviare a Invimit;
- riscontro di Invimit rispetto alle proposte della Regione:
 - GRUPPO A – IMMOBILI VALORIZZATI DI POTENZIALE INTERESSE PER FONDO DIRETTO (dedicato a Regione Lombardia o già operativo), per un valore di circa 66 milioni
 - GRUPPO B – IMMOBILI NON ADATTI A FONDO DIRETTO (da valutare per fondo target)
 - GRUPPO C – IMMOBILI NON ANCORA VALUTABILI (insufficienza informativa)

Prossimi step:

- Riscontro da parte della Regione

Ruolo FPC: promotore iniziativa con Regione, coinvolgimento enti locali e supporto tecnico/amministrativo/finanziario all'operazione.

2.3 Attività in collaborazione con l'Agenzia del Demanio

Per quanto riguarda la collaborazione con l'AdD nelle tematiche relative alla valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare, una delle attività che svolge FPC in collaborazione con l'Agenzia del Demanio, è quella relativa al Progetto: VALORE PAESE-FARI, che vuole rafforzare l'offerta nei settori turistico e culturale del Paese. Abbiamo infatti coadiuvato l'AdD nel progetto di valorizzazione dei Fari, fino alla realizzazione – nel giugno 2016 – della aggiudicazione dei primi 9 Fari italiani, proposti in concessione fino ad un massimo di 50 anni, ed entro la fine dell'anno si procederà alla stipula dei contratti.

Altra importante attività svolta è quella relativa ai cosiddetti "Comuni del MIUR", cioè i Comuni beneficiari dei finanziamenti derivanti dalla Direttiva del Ministero del 26 marzo 2013, per interventi edilizi finalizzati alla rigenerazione del patrimonio immobiliare scolastico.

In tal senso, nel corso del 2016, è stato firmato un Protocollo d'Intesa tra MIUR, Comune di Castel San Pietro Terme (capofila), Agenzia del Demanio, Fondazione Patrimonio Comune, al fine di una collaborazione tra le parti suddette per la strutturazione di una operazione di finanza immobiliare finalizzata alla costituzione di un fondo immobiliare di edilizia scolastica.

Le attività specifiche più importanti, svolte nel corso del 2016 da FPC, per l'attuazione del Protocollo sono state le seguenti: fornire il necessario supporto tecnico-specialistico finalizzato alla definizione preliminare dell'operazione e alla individuazione delle modalità di strutturazione e valutazione del progetto di valorizzazione e del business plan; fornire il supporto per l'individuazione e selezione della SGR a cui verrà affidata la costituzione del fondo Immobiliare

2.4 Attività svolta a seguito della collaborazione con ANCI

Si è instaurata una collaborazione tra ANCI e FPC attraverso la firma di una Convenzione per la realizzazione di alcune linee di attività ed in particolare attività di informazione/formazione rivolta ai Comuni in tema di gestione del patrimonio, collaborazione con i Comuni nel comparto di tutte le attività relative all'attuazione del federalismo demaniale e analisi Piani di valorizzazione.

2.5 Offerta servizi di supporto per la conclusione del processo avviato sul Federalismo Demaniale

Relativamente alla collaborazione con l'Agenzia del Demanio in tema di attuazione del federalismo demaniale FPC ha da sempre sostenuto attivamente il processo del Federalismo Demaniale, processo iniziato con il D.Lgs. n. 85/2010 e proseguito con l'art. 56 bis del D.L. n. 69/2013 (convertito con L. n. 98/2013), fino al Decreto Legge 30 dicembre 2015, dove è contenuta la riapertura dei termini (al 31.12.2016) per la richiesta a titolo non oneroso dei beni di proprietà dello Stato da parte degli Enti interessati. Nel merito, abbiamo proposto all'AdD alcune azioni da porre in essere al fine di supportare ulteriormente la buona riuscita delle attività di trasferimento e la strutturazione di progetti di rifunzionalizzazione dei beni che grazie a questi disposti normativi vengono inglobati nel portafoglio dei Comuni, al fine di evitare l'azione prevista di rientro in proprietà dello Stato per mancata valorizzazione, trascorsi tre anni dal trasferimento.

Ci siamo anche proposti di coadiuvare direttamente i Comuni perché, come è noto, vi è l'obbligo di tracciare un percorso che individui usi consoni alla natura del bene, con progettazioni che prevedano una ipotesi gestionale strutturata in modo da poter avere un equilibrio economico. Stiamo quindi accompagnando una serie di Comuni alla redazione del documento contenente l'individuazione degli scenari sostenibili e realizzabili (Comuni di Cambiano, Roncà, Chiaromonte, Villanova).

2.6 Azioni per l'individuazione di altri eventuali soci promotori o sostenitori di FPC

Nell'anno 2016 è continuata – in direzione di vari soggetti interessati - un'azione informativa sul lavoro e sugli obiettivi di FPC, al fine di acquisire altri soci promotori o sostenitori.

Tale operazione ha dato i suoi positivi frutti con **l'adesione alla Fondazione di due nuovi Soci Promotori**: la Fondazione di Venezia e Ferrovie dello Stato - Sistemi urbani S.r.l.

3. Proposte al Socio Fondatore

Se si condividono le attività realizzate nel 2016, i criteri seguiti nella redazione del bilancio e i principi e i metodi contabili utilizzati, Vi proponiamo di adottare la seguente deliberazione :

Approvazione del bilancio consuntivo dell'esercizio 2016 costituito dalla stato patrimoniale, dal conto economico, dal rendiconto finanziario e dalla nota integrativa corredato dalla presente relazione sulla gestione e dalla relazione del Sindaco Unico, che espone un avanzo - dopo le imposte - di €122 da destinare come segue:

- a Riserva Statutaria per € 6, così come previsto dall'art. 7.6 dello Statuto;
- al potenziamento, incremento e miglioramento delle attività della Fondazione, non essendoci disavanzi pregressi, per €116, così come previsto dall'art. 7.8 dello Statuto