

Relazione sulla Gestione

anno 2017

Fondazione Patrimonio Comune

1	PREMESSA	
	FPC PER LA REALIZZAZIONE DEL “PROGETTO PATRIMONIO COMUNE DELL’ANCI”	3
2	PRINCIPALI ATTIVITÀ DEL 2017	4
2.1	Aumento dei Comuni aderenti e attività collegate	4
2.2	Accordo INVIMIT-IFEL E IFEL-FPC	5
2.3	Attività svolta a seguito della collaborazione con ANCI	9
2.4	Attività di sviluppo ai Comuni che hanno partecipato al "Bando Periferie"	9
3	SUPPORTO COMUNI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO	10
4	PROPOSTE AL SOCIO FONDATORE	11

1 Premessa: FPC per la realizzazione del “Progetto Patrimonio Comune dell’ANCI”

E’ ormai da tutti percepita l’importanza di riuscire a far sì che il patrimonio immobiliare pubblico divenga una potenziale fonte di reperimento di risorse da dedicare al risanamento della finanzia pubblica e allo sviluppo del territorio. L’ANCI, si è posta a servizio di quest’obiettivo e tramite la Fondazione Patrimonio Comune (FPC) si sono attivate importanti iniziative utili a sviluppare e a diffondere la cultura della valorizzazione e della gestione attiva del patrimonio di proprietà dei Comuni italiani.

Le idee alla base dell’azione strategica di FPC erano e rimangono le seguenti:

- la valorizzazione del patrimonio pubblico è una delle leve dello sviluppo del Paese (forse la più importante per gli enti locali);
- il ruolo dei Comuni è decisivo in questi processi;
- La valorizzazione di ciascun territorio passa, anche e soprattutto, attraverso l’alleanza con i professionisti;
- messa a sistema delle competenze tecniche e replicazione delle buone pratiche.

Per l’anno 2017 le principali attività di FPC sono state:

- strutturare processi di rigenerazione e di sviluppo urbano tramite l’ideazione e la realizzazione di piani e progetti di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici;
- migliorare la capacità di negoziare dei Comuni;
- 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;
- attuare l’analisi di portafoglio al fine di massimizzare i benefici e minimizzare gli sprechi individuando tutti gli accorgimenti per perseguire un miglioramento, sia in termini di spaziali (razionalizzazione e riorganizzazione degli usi) sia in termini economici (locazioni passive) sia in termini tecnici (programmi di manutenzione ed efficientamento);
- affiancare i Comuni nella ideazione e realizzazione di operazioni complesse quali ad esempio i fondi immobiliari.

2 Principali attività del 2017

Nell'anno 2017, FPC ha sviluppato diverse ed importanti attività, in linea con il percorso impostato nei precedenti anni, ed in linea con il budget relativo all'anno in questione, approvato a fine 2016. Importanti risultano i contratti di terzo livello stipulati con i Comuni perché in tal modo si è potuta sviluppare una attività a sostegno di progetti concreti che hanno inciso positivamente sui territori migliorando la qualità della vita dei cittadini.

In tale contesto Fondazione Patrimonio Comune ha sviluppato e diffuso la cultura della valorizzazione e della gestione attiva del patrimonio di proprietà dei Comuni italiani, supportando e collaborando con tutti i soggetti, sia pubblici che privati, interessati a compiere operazioni straordinarie sugli asset degli enti locali.

2.1 Aumento dei Comuni aderenti e attività collegate

I Comuni aderenti a fine 2017 sono 128.

Ad essi viene data una assistenza informativa di base sulla attività di censimento e regolarizzazione degli immobili di proprietà dell'Ente, con progettazione di azioni finalizzate alla valorizzazione degli stessi, anche attraverso la creazione di fondi immobiliari.

Le attività di supporto avanzato, finalizzate alla concreta attuazione di progetti di particolare valenza, se richieste specificamente dai Comuni, rappresentano oggetto di apposito Accordo Quadro da sottoscrivere con FPC.

Naturalmente, una informativa di carattere più generale, viene continuamente data a tutti i Comuni, aderenti e non, attraverso contatti diretti, invio di note, realizzazione di webinar dedicati agli argomenti suddetti, partecipazione a roadshow, ecc.

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.

2.2 Accordo INVIMIT-IFEL E IFEL-FPC

L'ANCI, riconoscendo nel patrimonio immobiliare pubblico una delle risorse di maggior valore per il Paese, ha sottoscritto con INVIMIT SGR (in data 12.02.2014) un Protocollo d'intesa sul tema della valorizzazione e dismissione dei patrimoni immobiliari pubblici attraverso lo strumento dei fondi immobiliari.

ANCI, ai sensi dell'art. 5 del suddetto Protocollo, ha individuato IFEL e in FPC, congiuntamente o separatamente, i soggetti deputati a sottoscrivere con INVIMIT uno o più atti successivi.

IFEL, prima con Intesa Operativa del 19.06.14, e poi con ulteriore Intesa Operativa del 3.11.2015, ha avviato la definizione puntuale dei seguenti ambiti tematici della collaborazione:

- Fondi di investimento immobiliari promossi o partecipati da Enti Locali e finalizzati alla rigenerazione e/o nuova costruzione di edifici scolastici;
- Fondi di investimento immobiliari finalizzati all'efficientamento energetico del patrimonio immobiliare pubblico con il fine di accumulare conoscenza, diffondere buone pratiche e attivare forme di partenariato pubblico privato finalizzabili con le risorse gestite da INVIMIT SGR;
- Fondi di investimento immobiliari promossi o partecipati da Enti Locali e finalizzati alla valorizzazione di beni propri dei Comuni e/o provenienti dalle procedure del federalismo demaniale e/o non più utilizzati dal Ministero della Difesa.

A seguito di tale intesa operativa IFEL, fermo restando il proprio ruolo di indirizzo e coordinamento, ha affidato a FPC l'attuazione delle fasi operative previste dall'Accordo IFEL-INVIMIT SGR.

Tali fasi di attività sono soprattutto finalizzate:

- ad una prima individuazione, a livello locale, di iniziative che risultano coerenti con gli ambiti tematici indicati in premessa, nonché con le politiche di investimento del Fondo di Fondi gestito da INVIMIT;
- a fornire supporto e assistenza mirata relativamente alla verifica ed analisi di specifiche iniziative. In particolare, dovranno essere effettuati approfondimenti mirati e verifiche di sostenibilità a livelli successivi di approfondimento finalizzati alla validazione delle singole iniziative e alla predisposizione dei principali elementi tecnici e amministrativi, nonché di un business plan preliminare, che costituiranno la base di riferimento per l'eventuale successiva fase di gara per l'individuazione della SGR, che sarà comunque condotta da parte dell'Ente territoriale/i interessato/i.
- a fornire eventuale supporto e assistenza mirata per il monitoraggio nel tempo degli investimenti effettuati a seguito del positivo esito di una o più iniziative.

In seguito a tale Accordo si riportano di seguito le attività principali che si sono sviluppate rispetto alle proposte di valorizzazione degli enti territoriali supportati da IFEL/FPC :

- Comuni in Graduatoria al MIUR per costituzione cosiddetto "fondo scuole",
- Comune di Vicenza

Fondo scuole con i Comuni in Graduatoria al MIUR

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

Valore fondo: 75 milioni di euro

Quota di investimento cash approvata da Invimit: 58 milioni

Valore di Apporto degli immobili pubblici: 11 milioni

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

Proponente/promotore: individuato proponente privato in Prelios SGR

Stato avanzamento: Rispetto alle attività iniziali, nel 2017 la FPC, all'interno del protocollo con Agenzia Demanio e MIUR, ha provveduto ad effettuare le seguenti attività:

- Supporto agli enti locali per la predisposizione della documentazione di istruttoria per la definizione di pubblico interesse e fattibilità dell'operazione ai sensi del comma 15 dell'articolo 183 del codice dei contratti;
- Supporto a favore del comune capofila per la definizione della proposta in termini di rischi, allocazione degli stessi;
- Strutturazione del meccanismo di valutazione di scenari alternativi ai sensi del comma 3 dell'articolo 181 del codice dei contratti e prima sperimentazione del "Public sector comparator" su un progetto di fondo immobiliare rispetto alla realizzazione diretta degli stessi interventi da parte del Comune
- Supporto a favore del comune capofila e nei confronti della SGR per la definizione del calcolo del canone di locazione, poi trasformato in contratto di disponibilità, al fine di mantenere equilibrio di rendimento tra le varie operazioni;
- Supporto legale ed amministrativo per la definizione della delibera di consiglio comunale con le quali si sono approvati i progetti proposti dal proponente
- Supporto legale per la definizione della bozza di convenzione allegata al bando di gara con quale si sono individuate e descritte le condizioni utili a definire il canone "off balance" seguendo le ultime interpretazioni della corte dei conti in tema di PPP;
- Supporto relazione tra i vari comuni e con la sgr proponente.
- A fine 2017 è stato pubblicato il bando di gara per la selezione ad evidenza pubblica della SGR

Fondo di Valorizzazione Comune di Vicenza

Descrizione dell’iniziativa: Rigenerazione di edifici non più strumentali del Comune di Vicenza e realizzazione del nuovo centro civico e della biblioteca

Valore fondo: 74 milioni di euro

Quota di investimento cash approvata da Invimit: 54 milioni

Valore di Apporto degli immobili pubblici: 20 milioni

Proponente/promotore: individuato proponente privato in Investire SGR

Stato avanzamento: Rispetto alle attività iniziali, nel 2017 la FPC ha provveduto ad effettuare le seguenti attività a supporto diretto del Comune e nell’ambito dell’accordo di collaborazione sottoscritto nel 2016:

- definizione del perimetro immobiliare della proposta di valorizzazione e prime verifiche di sostenibilità;
- supporto nello sviluppo delle relazioni tecniche, finanziarie e amministrative con Invimit SGR al fine di verificare l’interesse, da parte della stessa SGR tramite il fondo “i3core-comparto territorio”, ad investire nella proposta di valorizzazione del Comune.
- Proposta relativa al metodo da adottare per affrontare, in coerenza con articolo 181 comma 3 codice dei contratti, verifiche di fattibilità e scelta tra strumenti alternativi nonché approfondimenti su specifici temi sottoposti di carattere economico finanziario;
- Supporto nello sviluppo delle attività con Nomisma ed Adacta e supporto nelle valutazioni di convenienza e delle metodologie da adottare rispetto alla promozione di un fondo immobiliare.
- Supporto legale rispetto al contratto e alla convezione proposta da Investire SGR e relative proposte di modifiche e integrazioni al fine del rispetto delle indicazioni della corte dei conti e eurostat sui rischi e sul tema off balance
- Parere tecnico e amministrativo rispetto alla proposta di Investire SGR del 9 giugno 2017, alle attività sviluppate dal Comune di Vicenza e dalla SGR proponente e suggerimenti rispetto agli eventuali step successivi del percorso avviato.
- Analisi del tema del contributo di costruzione e invio di specifico parere al fine di equiparare la biblioteca a opera pubblica.
- Analisi su scenari immobiliari alternativi e sulla possibile esclusione di alcuni immobili rispetto al perimetro proposta da Investire SGR;
- Supporto per lo sviluppo delle attività con Nomisma per l’individuazione e l’analisi delle variabili più rilevanti del progetto e definizione degli scostamenti peggiorativi rispetto alle condizioni di base del Business Plan proposto da Investire SGR.
- Supporto legale ed economico sulla delibera di Giunta
- Parere sulle modalità di iscrizione on/off balance del canone a carico del Comune ai sensi della delibera Corte Conti n° 15 del 2017 con relativa proposta di modifica della

convenzione tra SGR e Comune e verifiche ai sensi dell'art. 181 comma 3 del Codice Contratti rispetto a scenari alternativi da realizzare in PPP

2.3 Attività svolta a seguito della collaborazione con ANCI

Tra le diverse attività svolte in collaborazione con ANCI si evidenzia come sia stata affrontata in maniera decisa la problematica dell'accatastamento degli immobili comunali, diventata prioritaria visto che i Comuni sono chiamati ad ottemperare all'art. 13 comma 14-ter del DL n° 201/2011

A tal fine è stata sottoscritta in data 14.09.2017 tra i Geometri, l'ANCI e FPC una Convenzione finalizzata a incentivare ed agevolare le pratiche per le operazioni di accatastamento mediante la possibilità di stipulare una Convenzione tra i Comuni interessati, il CNGeGL, attraverso i Collegi Territoriali dei Geometri e Geometri Laureati, e la CIPAG mediante il conferimento dell'incarico delle predette operazioni, a tecnici iscritti all'Albo professionale.

Al fine di consentire il raggiungimento di tale obiettivo, tutte le Parti si sono impegnate ad una collaborazione stabile e a condividere tutte le informazioni disponibili e necessarie.

L'ANCI, anche attraverso la FPC, si è impegnata a svolgere, a livello nazionale e presso i Comuni, le attività informative necessarie alla conoscenza e alla buona riuscita dell'iniziativa.

Il CNGeGL, si è impegnata invece a selezionare, attraverso i Collegi territoriali dei Geometri e Geometri Laureati, una lista di professionisti ai quali i Comuni potranno conferire gli incarichi professionali per l'espletamento delle attività per cui è oggetto di sottoscrizione il protocollo, nel rispetto delle norme nazionali e comunitarie .

Tale attività è stata svolta, con continuità, durante l'anno 2017.

2.4 Attività di sviluppo ai Comuni che hanno partecipato al "Bando Periferie"

Il Piano Periferie ha messo a disposizione dei progetti presentati dai Comuni **2,1 miliardi di euro** che hanno sbloccato complessivamente circa 3,8 miliardi di euro grazie ai diversi cofinanziamenti.

Le convenzioni per i primi 24 progetti sono state firmate il 6 marzo 2017 . Altre convenzioni sono in via di definizione, dopodiché si passerà alla fase attuativa. Dalla firma della convenzione scatterà l'iter procedurale (i Comuni avranno 60 giorni di tempo per passare dai progetti preliminari a quelli definitivi e altri 60 giorni per passare dai progetti definitivi a quelli esecutivi) che porterà all'avvio dei lavori di rigenerazione urbana.

Dopo il supporto sviluppato da FPC per il Comune di Lecce e per il Comune di Pesaro, abbiamo proposto un supporto strategico e relazionale, accompagnato da una assistenza specialistica sulle tematiche amministrative, finanziarie e urbanistiche, ai primi 24 Comuni in graduatoria. L'obiettivo era capitalizzare l'esperienza e le competenze maturate in modo tale da aiutare i comuni ad attuare concretamente la proposta e coinvolgere, sui singoli interventi, partner e cofinanziatori sia pubblici che privati.

3. Supporto ai Comuni Efficientamento Energetico

Rispetto alle specifiche operazioni di efficienza energetica si segnala l'ultimazione del lavoro svolto per il Comune di Cremona che ha portato alla definizione di una metodologia di selezione di scenari e strumenti alternativi.

Rispetto all'esperienza maturata si è ipotizzato di proporre accordi puntuali con operatori privati (in prevalenza soggetti aggiudicatari di gare Consip) con la finalità di supportare i processi di efficienza energetica nella pubblica amministrazione.

Si tratta, in particolare, di un supporto finalizzato alla definizione delle soluzioni tecniche, economiche e amministrative più performanti per gli enti locali.

Il pacchetto 2020 è una serie di norme vincolanti volte a garantire che l'UE raggiunga i suoi obiettivi in materia di clima ed energia entro il 2020.

Il pacchetto definisce tre obiettivi principali:

- taglio del 20% delle emissioni di gas a effetto serra (rispetto ai livelli del 1990)
- 20% del fabbisogno energetico ricavato da fonti rinnovabili
- miglioramento del 20% dell'efficienza energetica.

Per implementare i cambiamenti necessari e contribuire con una politica pubblica mirata alla sostenibilità a ridurre consumi ed emissioni, nel rispetto dei criteri della stabilità finanziaria uno degli strumenti plausibili per accelerare il cambiamento mantenendo la capacità di governarlo è la Partnership Pubblico Privato (P.P.P.).

FPC ha individuato una serie di proposte da rivolgere ai Comuni in materia di efficienza energetica affinché si possa attivare virtuosamente un corposo e strutturato programma – dapprima di studio e successivamente di attività operative – volto al raggiungimento di quegli obiettivi che il Paese dovrà conseguire entro il 2020. Facendo perno sulle attuali normative vigenti sia in campo edilizio, sia in campo elettrotecnico, sia in campo termotecnico dovranno essere individuati gli obblighi cui la PA deve adempiere, ma che spesso disattende per una questione legata alle difficoltà di innesco del programma riqualificativo, derivante dalla difficoltà di elaborare progetti sulla scorta dei quali strutturare gare per affidare i lavori.

4. Proposte al Socio Fondatore

Se si condividono le attività realizzate nel 2017, i criteri seguiti nella redazione del bilancio e i principi e i metodi contabili utilizzati, Vi proponiamo di adottare la deliberazione seguente deliberazione :

Approvazione del bilancio consuntivo dell'esercizio 2017 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 disavanzo - dopo le imposte - di euro - 31.028.

Si segnala che tale disavanzo di gestione sarà parzialmente coperto con l'avanzo degli esercizi precedenti, pari ad euro 20.135,00; tale operazione azzererà la voce “ avanzo esercizi precedenti”.

Si segnala inoltre che la riserva statutaria prevista dall'art. 7.6 dello Statuto di FPC è pari a euro 14.903,00