

Relazione sulla Gestione

anno 2018

Fondazione Patrimonio Comune

PREMESSA

FPC PER LA REALIZZAZIONE DEL “PROGETTO PATRIMONIO COMUNE DELL’ANCI”

PRINCIPALI ATTIVITÀ DEL 2018

Formazione/informazione rivolta ai Comuni

Supporto per la Costituzione di Fondi immobiliari

Supporto tecnico-scientifico in materia di Valorizzazione del patrimonio immobiliare

Investitalia

Supporto efficientamento energetico

Progetto Accatastamento Immobili Comunali

PROPOSTE AL SOCIO FONDATORE

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.

Più nel dettaglio, FPC si occupa del :

- Coordinamento del processo di dismissione e valorizzazione degli immobili pubblici
- Coordinamento del processo di “federalismo demaniale”
- Ricerca ed attivazione di fonti di finanziamento pubbliche e private
- Montaggio di operazioni complesse (pubblico-pubblico e pubblico-privato)
- Studi di fattibilità, analisi dei rischi, piani economico-finanziari
- Codifica di atti amministrativi interni ed esterni
- Assistenza nelle procedure di gara e di selezione dei partner

FPC partecipa a queste attività con una duplice natura, sia in qualità di soggetto istituzionale accanto all’ANCI, ai Ministeri ed altri soggetti pubblici, sia in veste di

soggetto promotore e co-attore di iniziative a carattere prettamente industriale e imprenditoriale.

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 2018 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 2018

L'anno 2018, è stato caratterizzato dal cambio della governance attraverso la nomina avvenuta in data 18 luglio del Presidente e del Comitato esecutivo. 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 2017.

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.

Formazione/informazione rivolta ai Comuni

I Comuni aderenti a fine 2018 sono 134.

Ad essi è stata offerta 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.

Supporto per la Costituzione di Fondi Immobiliari

La principale attività condotte nel 2018, hanno riguardato il prosieguo del progetto relativo al “Fondo immobiliare sull’edilizia scolastica” e i progetti riguardanti la “realizzazione di impianti sportivi”.

Il fondo immobiliare per l’edilizia scolastica è una iniziativa, del tutto innovativa per il panorama italiano, prende le mosse della Direttiva del 26 Marzo 2013 del MIUR, pubblicata in G.U. 6 Aprile 2013 n. 81, che prevedeva contributi a fondo perduto per interventi finalizzati alla rigenerazione del patrimonio immobiliare scolastico destinato all’istruzione statale, comprensivi anche di interventi di costruzione di nuovi edifici scolastici, da realizzarsi tramite lo strumento del fondo immobiliare costituito da una Società di Gestione del Risparmio, appositamente individuata con procedure ad evidenza pubblica a cui saranno conferiti e/o apportati immobili da valorizzare, aree pubbliche per nuove costruzioni ed ogni eventuale ulteriore cofinanziamento.

Sulla base di questa direttiva circa 400 Comuni hanno avanzato proposte di finanziamento. Considerando le esigue fonti di finanziamento messe a disposizione del MIUR (circa 36 milioni di euro) sono stati finanziati circa una ventina di

Comuni. E' opportuno sottolineare che il finanziamento del MIUR copre"solo" il 25% degli investimenti complessivi per la nuova costruzione e/o rigenerazione di edilizia scolastica. La parte restante deve essere individuata sul mercato intercettando investitori pazienti, INVIMIT SGR in primis, ai sensi delle previsioni del comma 2 dell'articolo 33 del D.L. 98/2011.

Si tratta di un fondo da 74 milioni di euro, dedicato alla riqualificazione o costruzione ex novo di edifici scolastici nei Comuni italiani che permetterà, dopo la fase iniziale dedicata a sei Comuni, di predisporre linee guida operative e replicabili per favorire investimenti e rigenerazione urbana sul patrimonio immobiliare di piccole, medie e grandi amministrazioni. Il progetto prevede l'investimento di Invimit Sgr attraverso il Fondo I3 Core Comparto Territorio con 57,8 milioni di euro di equity, dei Comuni con l'apporto di immobili per un valore di 11 milioni e dei privati con un apporto ancora da definire. A queste risorse si aggiungeranno, inoltre, i contributi del Miur pari a 5,9 milioni di euro.

Per quanto riguarda la "realizzazione di impianti sportivi", FPC ha supportato il Comune di Cosenza in un progetto pilota per la "realizzazione cittadella dello sport attraverso un progetto di valorizzazione ex articolo 33 (Disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare) del D.L. 98/2011". Il progetto prevede la costituzione di un fondo costituito da SGR con quote detenute da INVIMIT – Credito Sportivo e Comune di Cosenza. Il valore totale dell'intervento è pari a 60 milioni di euro e prevede un conferimento di assets da parte dell'ente locale pari a 20 milioni di euro, la restante parte, necessaria per la realizzazione degli investimenti, prevede

l'apporto di equity da parte di INVIMIT E Credito Sportivo. L'investimento prevede, oltre alla realizzazione dello stadio, di un centro sportivo e delle relative strutture a supporto, 14.000 mq di aree commerciali già opzionate dai principali operatori del settore.

La gestione a regime produce ricavi annui pari a 3 milioni di euro di cui 2,2 milioni di euro relativi alla struttura realizzata mentre la restante parte proveniente dagli assets apportati dall'ente locale. La gestione garantisce un rendimento obiettivo minimo pari al 3% + inflazione.

Supporto Tecnico-Scientifico in materia di valorizzazione del patrimonio

Immobiliare

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 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.

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.

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.

INVESTITALIA

Un risultato strategicamente importante è stata l'approvazione dell'art. 1 comma 368 della legge 145 del 30 dicembre 2018 che prevede il supporto tecnico della Fondazione Patrimonio Comune alle attività della struttura di missione Investitalia, che ha tra i principali obiettivi il coordinamento delle politiche del governo e dell'indirizzo politico e amministrativo dei ministri in materia di investimenti pubblici e privati. Investitalia avrà una dotazione finanziaria annua di 25 milioni di euro. Nei primi mesi del 2019 si è dato avvio ad una serie di incontri al fine di sottoscrivere un accordo di programma con il relativo piano operativo degli interventi.

FPC si propone di supportare Investitalia nelle attività di affiancamento ai Comuni nella realizzazione dei piani e programmi di investimento, nell'individuazione degli ostacoli e delle criticità nella realizzazione degli investimenti e nell'elaborazione di soluzioni utili al loro superamento.

Quadro di sintesi delle attività proposte :

- Supporto nella redazione di un quadro generale degli interventi in essere negli Enti Locali
- Analisi criticità
- Supporto nella definizione delle strategie di intervento
- assistenza info/formativa di base ai Comuni e aggiornamento normativo relativamente agli argomenti inerenti il patrimonio immobiliare, il suo incremento, il suo migliore utilizzo e i veicoli di valorizzazione

- analisi speditiva e prime ipotesi di gestione attiva del patrimonio dei Comuni attraverso progetti di valorizzazione
- supporto ai Comuni nell'elaborazione di progetti di valorizzazione (progettazione interventi, individuazione leve finanziarie, elaborazione PEF, elaborazione analisi dei rischi, supporto nella redazione degli atti di gara.

Progetto Efficientamento Energetico

L'efficientamento energetico è argomento di centralità sotto molti profili sia per quanto attiene le linee di finanziamento pubblico verso il mondo privato, sia per quanto attiene l'impegno che il Paese si è assunto nei confronti del minor consumo di energia e relativa produzione da fonti rinnovabili. Molti Comuni hanno da tempo istituito l'obbligo di dotare le nuove costruzioni di una serie di accorgimenti che rendano gli edifici meno energivori e che siano orientati all'utilizzo di forme di contenimento dei consumi e di tecnologie di produzione per rendere gli edifici il più possibile ad impatto "0". Analogamente l'illuminazione pubblica, ancora caratterizzata da consumi di energia elettrica eccessivi, costituisce un'importante settore da aggredire per ridurre drasticamente i consumi.

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.

A tal fine è stato siglato – a Dicembre 2017 – un Accordo tra FPC e fenice S.p.a - società del gruppo Edison - per lo sviluppo di una serie di attività che sono state svolte nell'esercizio 2018.

Progetto Accatastamento Immobili Comunali

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 .

Proposte al Socio Fondatore

Vi proponiamo di adottare la seguente deliberazione :

Approvazione del bilancio consuntivo dell'esercizio 2018 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 euro 6.098 da destinare come segue:

- a Riserva Statutaria per €305, così come previsto dall'art. 7.6 dello Statuto;
- al ripianamento dei disavanzi degli esercizi precedenti, per €5.793, così come previsto dall'art. 7.8 dello Statuto.

A seguito di tali destinazioni l'ammontare della riserva statutaria è pari ad Euro 15.208 e il disavanzo degli esercizi precedenti passa da Euro 10.894 ad Euro 5.101.