

FONDO AD APPORTO PUBBLICO

Per la gestione innovativa del
patrimonio immobiliare degli Enti locali

Valorizzazione patrimoniale

Il patrimonio degli enti locali rappresenta una risorsa da cui poter estrarre valore in termini sia di risparmi che di generazione di liquidità per le casse delle amministrazioni.

Ora, è un patrimonio che rende poco e costa molto. Ma che può e deve essere valorizzato, come peraltro disposto dalla Corte dei Conti: sussiste un obbligo, e non una mera facoltà, di garantire un'adeguata redditività degli immobili pubblici.

Non è facile. Molti comuni hanno previsto le alienazioni di immobili nella propria attività di bilancio, gli uffici preposti hanno avviato le procedure di gara per la cessione e, spesso, non si è avuto alcun esito per la mancanza di acquirenti. Nella maggioranza dei casi, ciò è dovuto al fatto che la vendita del bene allo stato di fatto in cui si trova (ovvero, non trasformato) non è coerente con le esigenze del mercato immobiliare. Certo, si possono reiterare le procedure, riducendo progressivamente i valori a base di gara, ma con la relativa riduzione degli introiti per il comune.

L'alternativa è la valorizzazione patrimoniale.

Per liberare risorse, conferire liquidità alle casse comunali, ottimizzare i bilanci

Fondi immobiliari ad apporto pubblico

Il **fondo immobiliare ad apporto** è uno degli strumenti di intervento più efficaci per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, attraverso il quale i comuni possono conferire beni immobili (**asset a sviluppo e/o a reddito**), in cambio di quote che possono essere collocate, in parte, presso investitori.

Gli enti, quindi, ricevono liquidità in cambio delle quote cedute e, per le restanti quote che restano al comune, partecipano all'attività di valorizzazione patrimoniale che porta ad **incrementare il valore dei beni** e, quindi, delle **quote iscritte nel bilancio comunale**.

Con la prima fase di apporto, nel bilancio comunale vengono riportate le quote del fondo, al valore di conferimento degli immobili. Si ha immediatamente la **valorizzazione contabile del patrimonio**.

Il Comune può optare per la cessione di parte delle quote a investitori (fino al 49% del totale), ottenendo liquidità: la **valorizzazione diviene monetaria**.

Quindi, a regime, i beni sono amministrati nel fondo, che può alienarli, massimizzando gli introiti, o gestire le locazioni e le manutenzioni aumentando i ricavi e riducendo i costi. La **valorizzazione è economica**: aumenta il valore dei beni e, quindi, delle quote del fondo in possesso del comune.

Per liberare risorse, conferire liquidità alle casse comunali, ottimizzare i bilanci

Modello - 1

Il fondo comune di investimento immobiliare a maggioranza pubblica è uno strumento che ha trovato la sua attuazione normativa ai sensi dell'art. 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86 e dell'articolo 33 del decreto legge del 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011 n. 111, e successivamente integrato dall'articolo 6, comma 7, della legge 12 novembre 2011, n. 183.

Secondo la normativa vigente art. 58 del decreto legge 112/2008 convertito con legge 133/2008 e successive modifiche, i progetti di valorizzazione immobiliare conferiti nel fondo sono di interesse pubblico, con iter semplificati per l'approvazione delle varianti urbanistiche, se previste, e dei progetti edilizi. Ciò significa l'azzeramento del rischio amministrativo poiché il Comune in qualità di Ente pubblico promotore è portatore di interesse e garante rispetto alla conclusione degli iter autorizzativi avviati.

A differenza dei modelli finora attuati che hanno portato a criticità realizzative dovute all'utilizzo delle procedure ordinarie in fase approvativa e alla mancanza di rispondenza tra il mercato e i programmi definiti, il processo di valorizzazione individuato porta a soluzione tale incongruenza definendo a monte, nella formazione degli atti amministrativi, i piani di valorizzazione compatibili con le richieste della domanda.

L'**efficacia** del **modello** pertanto è in ragione:

della sintonia alla normativa vigente

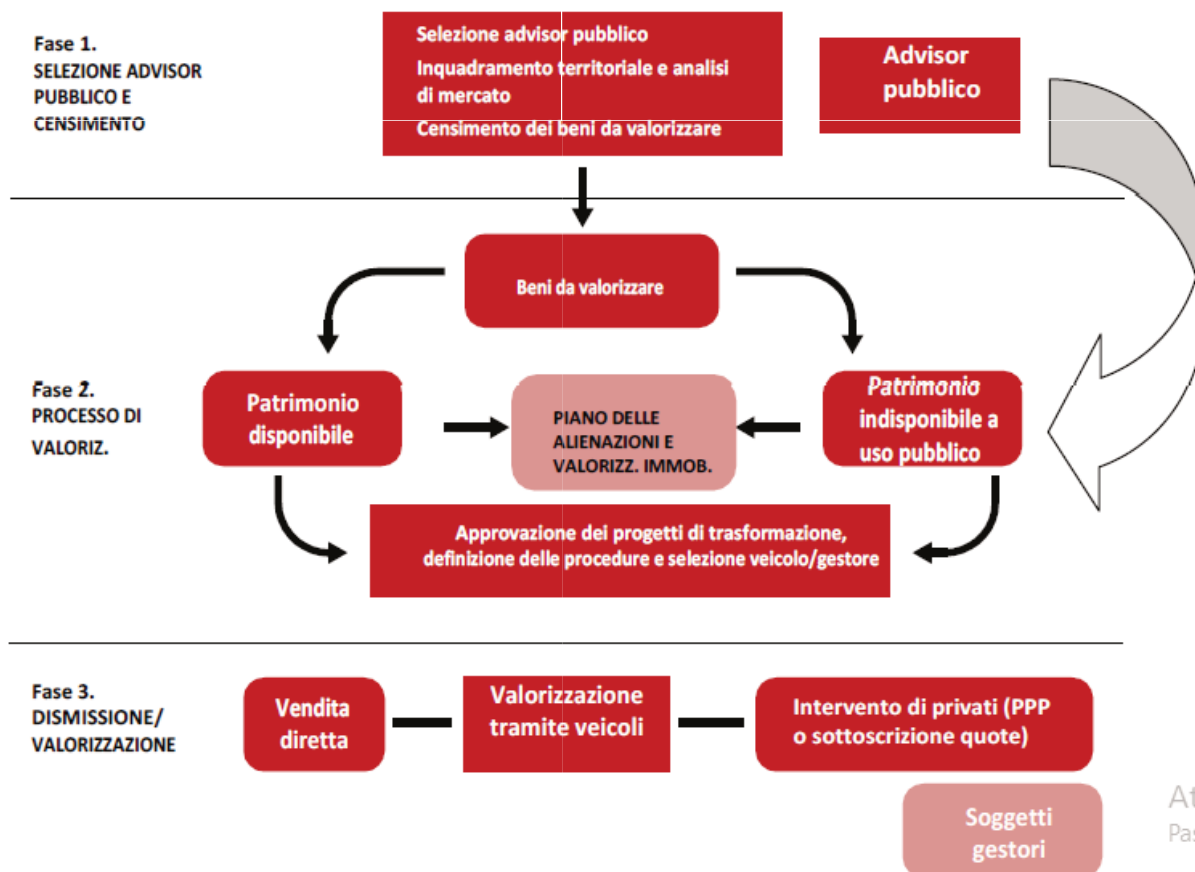
della garanzia dell'azzeramento del rischio amministrativo, con procedure trasparenti e semplificate, unite a tempi certi degli iter approvativi

dei vantaggi fiscali

dell'azione quale leva dello sviluppo socio – economico locale in generale, e del sistema imprenditoriale in particolare

Per liberare risorse, conferire liquidità alle casse comunali, ottimizzare i bilanci

Modello -2



Per liberare risorse, conferire liquidità alle casse comunali, ottimizzare i bilanci

Procedimento

1. **Inquadramento territoriale e analisi di mercato** sui beni di proprietà dell'Ente al fine di definire la cornice programmatica con i principali elementi del piano di sviluppo, in aderenza alla domanda di mercato.
2. **Individuazione dei beni** da inserire nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari dell'Ente ex art. 58 del decreto legge 112/2008 che diventano oggetto di programmi di valorizzazione di interesse pubblico definiti dall'Ente e sottoposti a procedure semplificate con l'approvazione delle varianti urbanistiche, se previste, e dei progetti edilizi.
3. **Procedura ad evidenza pubblica per la selezione del soggetto gestore (SGR)** del fondo.
4. **Costituzione del veicolo** con l'approvazione del regolamento del fondo da parte della SGR, secondo le linee guida fornite dall'Ente che svolge una funzione di indirizzo, con parere vincolante.
5. **Apporto al fondo dei compendi immobiliari pubblici** inclusi nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni dell'Ente al valore definito da perizia dell'esperto indipendente, con i relativi progetti di trasformazione già approvati e/o in corso di approvazione. Nel bilancio comunale vengono riportate le quote del fondo che l'ente riceve a fronte dell'apporto, al valore corrispondente al patrimonio conferito.
6. Eventuale **collocamento di quote del fondo** (fino al 49% del totale) a soggetti terzi (privati).
7. **Realizzazione delle attività di valorizzazione dei cespiti**, con relativo incremento del valore degli asset e, quindi, delle quote iscritte nel bilancio comunale.

Per liberare risorse, conferire liquidità alle casse comunali, ottimizzare i bilanci

Soggetti coinvolti

Ente apportante: il fondo pubblico è partecipato dal soggetto proprietario dei cespiti e detentore delle quote (quotista), a seguito del conferimento degli immobili comunali ex art. 58 del decreto legge 112/2008 convertito con legge 133/2008 che possono essere sia a reddito che a sviluppo (terreno ante e/o post convenzione urbanistica) e apportati al fondo immobiliare.

Advisor pubblico: è il soggetto terzo incaricato dall'Ente che sviluppa i progetti di valorizzazione pubblica ai sensi dell'art. 58 della D.L.112 del 25/06/2008 convertito in L.133/2008 smi. e le attività istituzionali connesse al fondo. L'Advisor, in particolare, assiste e supporta il Comune nelle diverse attività (iniziale, in fase di costituzione, in fase di gestione) durante tutto il processo (inquadramento territoriale, analisi di mercato del patrimonio immobiliare, individuazione dei beni e dei piani di valorizzazione con elaborazione dei relativi piani economico-finanziari, assistenza durante gli iter approvativi)

SGR (società di gestione del risparmio): è l'organismo previsto dalla Banca d'Italia e da essa vigilata che gestisce professionalmente il fondo e viene selezionata dall'Ente apportante con procedura di evidenza pubblica.

Banca Depositaria: è il soggetto che verifica i flussi finanziari del fondo.

Esperto indipendente: è il soggetto che per conto del fondo, con apposita perizia estimativa, attribuisce un valore ai beni di proprietà dell'ente apportante, oggetto di conferimento al fondo immobiliare. Le perizie estimative sono successivamente aggiornate con cadenza semestrale, quale allegato integrante e sostanziale, al reporting periodico predisposto dalla SGR (rendiconto di gestione del fondo).

Per liberare risorse, conferire liquidità alle casse comunali, ottimizzare i bilanci

Vantaggi per l'Ente

- Nel fondo si realizza una gestione efficiente degli immobili pubblici in termini di risparmio operativo (oneri finanziari, oneri fiscali, oneri di gestione) e di valorizzazione, dato il trasferimento del peso della gestione di attivi improduttivi e la concreta occasione di monetizzarne il rendimento potenziale (post valorizzazione) da parte del fondo/SGR.
- Nel bilancio dell'Ente vengono riportate le quote del fondo che lo stesso riceve a fronte dell'apporto dei beni, al valore corrispondente al patrimonio conferito e, successivamente, incrementato grazie alle attività di valorizzazione dei cespiti.
- Gli immobili sono amministrati nel fondo, che può gestire le locazioni e le manutenzioni aumentando i ricavi e riducendo i costi, mentre le risorse per la valorizzazione degli asset sono date dalla leva finanziaria garantita dal patrimonio; dal collocamento di quote; da eventuali alienazioni mirate di singoli beni immobili.
- L'Ente, grazie alla valorizzazione immobiliare, incrementa il valore delle quote del fondo, iscritte in bilancio, incassa i dividendi della gestione e le risorse provenienti dal rimborso di quote.
- L'Ente genera risorse e risparmi utili non solo all'ottimizzazione del bilancio, ma anche alla realizzazione di opere ed infrastrutture necessarie al territorio, liberandosi dal peso della gestione di attivi improduttivi e monetizzandone il rendimento potenziale.

Per liberare risorse, conferire liquidità alle casse comunali, ottimizzare i bilanci

Vantaggi per gli investitori

In generale, esistono importanti ragioni per la sottoscrizione di quote di fondi immobiliari, rispetto all'investimento diretto in acquisto di immobili:

- DIFESA DEL CAPITALE, CON STABILITÀ DEI FLUSSI REDDITUALI E BASSA VOLATILITÀ
- INCREMENTO DELLA REDDITIVITÀ E CONTENIMENTO DEL PROFILO DI RISCHIO
- DIVERSIFICAZIONE DELL'INVESTIMENTO
- VANTAGGIO FISCALE RICONOSCIUTO DAL LEGISLATORE SIN IN FASE DI COSTITUZIONE CHE DI GESTIONE
- ACCESSO AD ASSET A SVILUPPO E, QUINDI, A RENDIMENTI, PIÙ ELEVATI RISPETTO AGLI ASSET A REDDITO
- POSSIBILITÀ DI CONFERIRE I PROPRI IMMOBILI
- TRASPARENZA E GESTIONE PROFESSIONALE DEGLI ASSET

I "vantaggi" quali la diversificazione, il contenuto rischio finanziario, il vantaggio fiscale, gli alti rendimenti degli immobili a sviluppo, a fronte del contenimento del rischio dato dalla bassa correlazione del paniere immobiliare costituito da beni con diverse destinazioni e dall'azzeramento del rischio amministrativo, possono essere ottenuti acquistando quote di fondi immobiliari, in particolare, quelli ad apporto pubblico.

Altri importanti punti di forza di questo strumento sono:

- Beneficiare della **raccolta** proveniente dagli **Enti privati di previdenza obbligatoria**, i quali godono dell'esenzione fiscale sui redditi derivanti dall'investimento in questo tipo di fondi, per un ammontare fino al 10% del proprio attivo patrimoniale (art. 1, comma 210, lett. A, Legge 30 dicembre 2018, n. 145).
- Realizzare una efficace **collaborazione** tra **pubblico privato**, grazie alla creazione di **partenariati** che vedono il **coinvolgimento di tutti i portatori di interesse**, ovvero enti locali (o altri attori pubblici) e soggetti terzi (privati proprietari delle aree, investitori), per la realizzazione di interventi complessi di ampio respiro, come la riqualificazione di intere aree urbane.

Per liberare risorse, conferire liquidità alle casse comunali, ottimizzare i bilanci

Esempio: Civitavecchia

Il Comune di Civitavecchia ha costituito il **fondo immobiliare chiuso ad apporto pubblico** «Civitavecchia in progress», costituito da un portafoglio immobiliare ad alta redditività, con beni «a sviluppo»:

- Il Comune di Civitavecchia, con il supporto dell'Advisor ASPFinance, ha definito la cornice programmatica contenente gli elementi del piano di sviluppo, in aderenza alla domanda di mercato.
- Con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 29.7.2015 è stato approvato il c.d. "piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" ed il relativo elenco di beni, ai sensi dell'art. 58 legge 133/2008, costituito da immobili a «sviluppo».
- Ad esito della procedura ad evidenza pubblica per la selezione del soggetto gestore del Fondo, è stata effettuata l'aggiudicazione definitiva alla SGRNamira SpA.
- A seguito della costituzione del fondo, il Comune a dicembre 2019 ha conferito i primi beni che riguardano importanti interventi di valorizzazione («POLO CONVERGENZA TURISTICA PORTO CIVITAVECCHIA» con destinazione commerciale e servizi e «VIA PECORELL» con destinazione uffici, residenziale e commerciale).
- Attualmente sono in corso le procedure per l'approvazione degli altri progetti di valorizzazione immobiliare compresi nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari del Comune di Civitavecchia ex art. 58 del decreto legge 112/2008, il cui conferimento al fondo sarà effettuati in fasi successive, secondo la programmazione definita.
- L'iter con tutti gli Enti competenti è stato codificato e definito ed è stata effettuata una preanalisi circa la penetrazione degli asset sul mercato che ha determinato l'interesse di importanti player all'acquisizione e locazione degli immobili trasformati, oltre a importanti operatori che hanno manifestato il proprio interesse a partecipare al finanziamento dell'iniziativa, dato l'efficace modello di partenariato pubblico privato proposto che, come da regolamento del fondo, prevede tre classi di quote (Classe «A» per almeno il 51% riservate al Comune, Classe «B» e «B1» riservate agli investitori privati fino al 49%)

Per liberare risorse, conferire liquidità alle casse comunali, ottimizzare i bilanci

CONTATTI



Via Sardegna, 50
00187 – Roma
Tel: 06.97626721
Email: info@iniziativa.cc

aspfinance ■■■[®]

Viale dei Parioli, 180
00197 – Roma
Tel: 06.94290263
Email: info@aspfinance.it