

fi **Formazione IFEL**
per i Comuni

Ciclo formativo

Fondo Immobiliare per Scuola e Territorio: strumento innovativo di Investimento pubblico per i Comuni

Anna Rita Muzzarelli

Assessore al Bilancio Comune di Castel San Pietro Terme

7 novembre 2017



Unione Europea



fi **Indice**

- **Lo scenario di riferimento dei Comuni e il percorso innovativo dei Fondi Immobiliari**
- **Da dove è nato il progetto**
- **Il Coordinamento tra comuni e la Collaborazione Istituzionale per un progetto sostenibile**
- **Il Progetto: la struttura e gli effetti complessivi**



Lo scenario di riferimento dei Comuni e il percorso innovativo dei Fondi Immobiliari

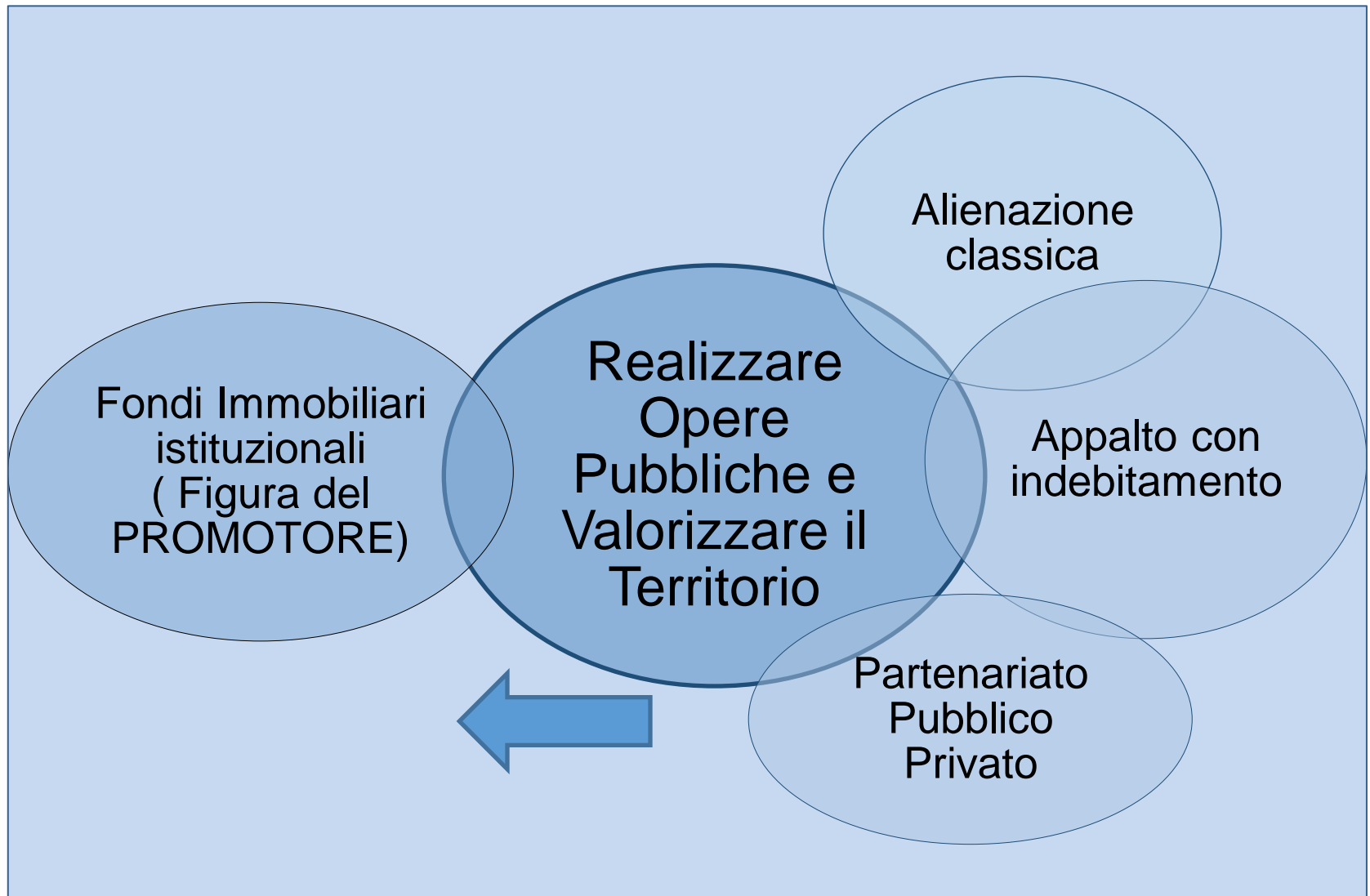
fi Lo scenario di riferimento dei Comuni

- I Comuni hanno necessità di realizzare Opere Pubbliche (nel nostro caso Edifici Scolastici) per rispondere ai bisogni dei propri cittadini;
- I Comuni possiedono beni immobili che non riescono a Valorizzare adeguatamente e che creano degrado diventando un costo;
- I Comuni hanno limiti di Indebitamento a causa degli effetti sul pareggio di Bilancio;
- Esistono diverse fonti di finanziamento per realizzare opere pubbliche che non hanno effetti sul Pareggio, ma a causa della richiesta dell' 'immediata cantierabilità' non sono sempre e non tutte sono utilizzabili

RICERCA DI UN PERCORSO ALTERNATIVO



fi Lo scenario di riferimento dei Comuni e il percorso innovativo dei Fondi Immobiliari



fi

Da dove è nato il Progetto

fi Da dove è nato il progetto: il quadro normativo

art.33 del D.L. 98/2011

HA PREVISTO LA CREAZIONE DI UN SISTEMA INTEGRATO DEI FONDI GESTITO DA INVIMIT CON LA FINALITA' DI PROMUOVERE E FINANZIARE INIZIATIVE DI VALORIZZAZIONE E DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DEGLI ENTI PUBBLICI

HA PREVISTO LA POSSIBILITA' PER I PRIVATI (SGR) DI PROPORRE PROGETTI DI VALORIZZAZIONE E DI UTILIZZO SUI BENI PUBBLICI

Art.53 del D.L. 5/2012

HA PREVISTO UN PIANO DI “ *MODERNIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE SCOLASTICO E RIDUZIONE DEI CONSUMI E MIGLIORAMENTO DELL'EFFICIENZA DEGLI USI FINALI DI ENERGIA*” CHE FAVORISCA IL COINVOLGIMENTO DI CAPITALI PUBBLICI E PRIVATI ANCHE ATTRAVERSO LA PROMOZIONE DI INIZIATIVE DI CUI AGLI ARTT. 33 E 33-BIS D.L. N. 98/2011.



Da dove è nato il progetto: il cambio di paradigma

- La valorizzazione non è solo dismissione, ma è creazione di valore economico e sociale tramite riqualificazione;
- Nuovi modelli di collaborazione fra soggetti pubblici con la presenza di soggetti privati specializzati;
- Il progetto prevedendo un rendimento all'Investitore e un compenso per il gestore garantisce il raggiungimento degli obiettivi dei Comuni;
- Nuova concezione di investimento pubblico:
 - da Indebitamento a Investimento seguendo la programmazione, la visione complessiva della città da parte del Comune,
 - da utilizzo di risorse ad allocazione efficiente delle risorse
- Tempi certi e costi certi sulla base di un progetto presentato da un promotore sul quale i Comuni dichiarano il Pubblico Interesse.

fi

Coordinamento tra Comuni e Collaborazione Istituzionale per un progetto sostenibile



Coordinamento tra Comuni e Collaborazione Istituzionale per un progetto sostenibile

- Un comune Capofila che coordini gli altri comuni e che sia referente tecnico e politico;
- Una collaborazione istituzionale: MIUR; Agenzia Demanio, ANCI/FPC-IFEL, INVIMIT
Comune Capofila;



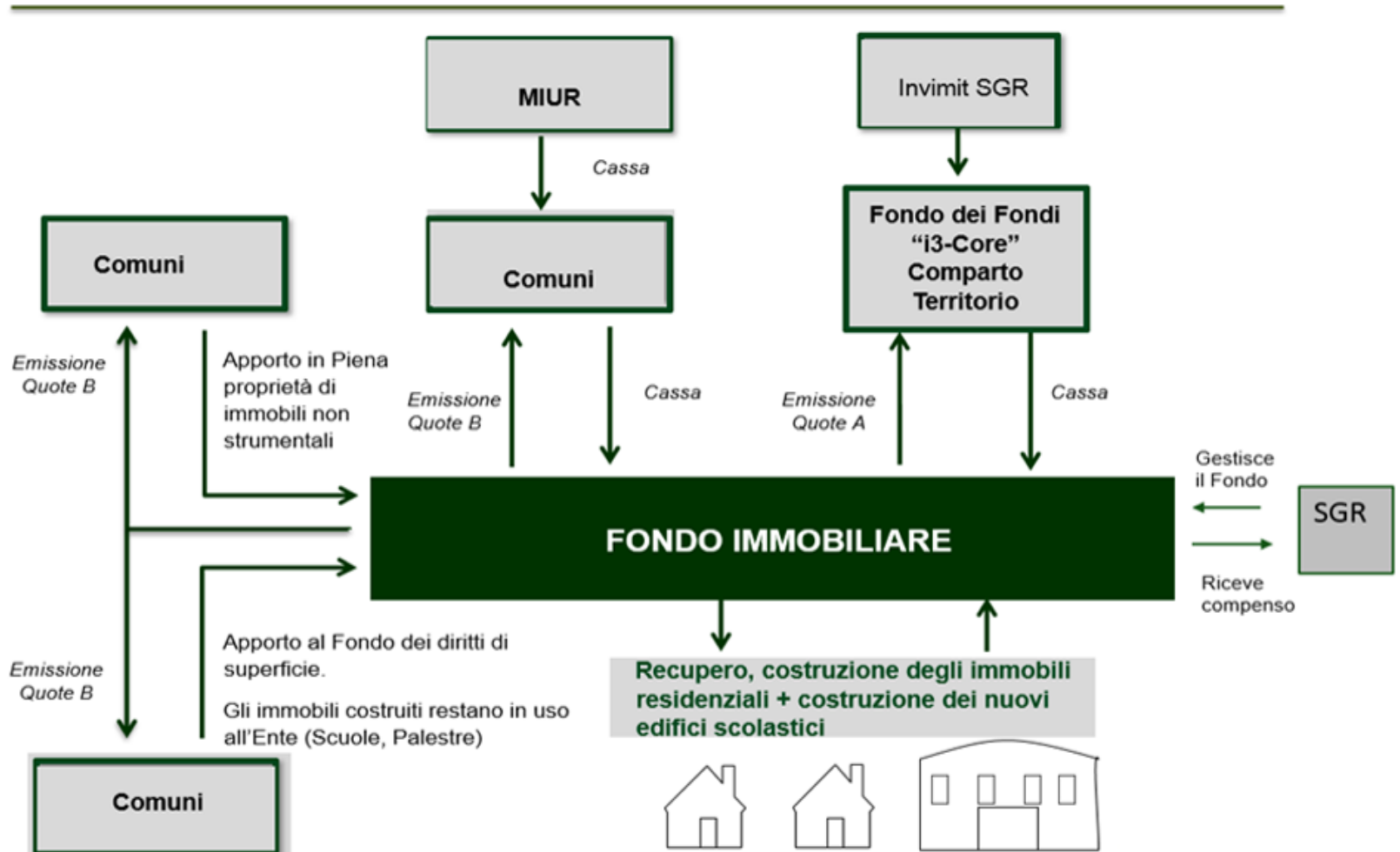
DEFINIZIONE PROGETTO

- nasce da una proposta sviluppata spontaneamente da un promotore privato, dichiarata poi di pubblico interesse da parte di tutti i Comuni;
- il promotore (SGR aggiudicataria) viene comunque selezionato con gara ad evidenza pubblica;
- affronta e gestisce i diversi aspetti normativi, tecnici, giuridici dell'ente pubblico e del promotore privato;
- non incide sul Debito Pubblico e sul Pareggio di Bilancio,
- dimostra la convenienza finanziaria tra scenari alternativi;
- permette ai Comuni alla scadenza del Fondo di effettuare una scelta sullo scambio di quote con l'edificio scolastico o scelte diverse;
- assicura la determinazione di un canone, relativo all'utilizzo del bene, collegato alla corrispondenza del servizio, che tiene conto della specifica operazione proposta da ciascun Comune garantendo la remunerazione dell'investitore e l'equilibrio tra i Comuni

fi

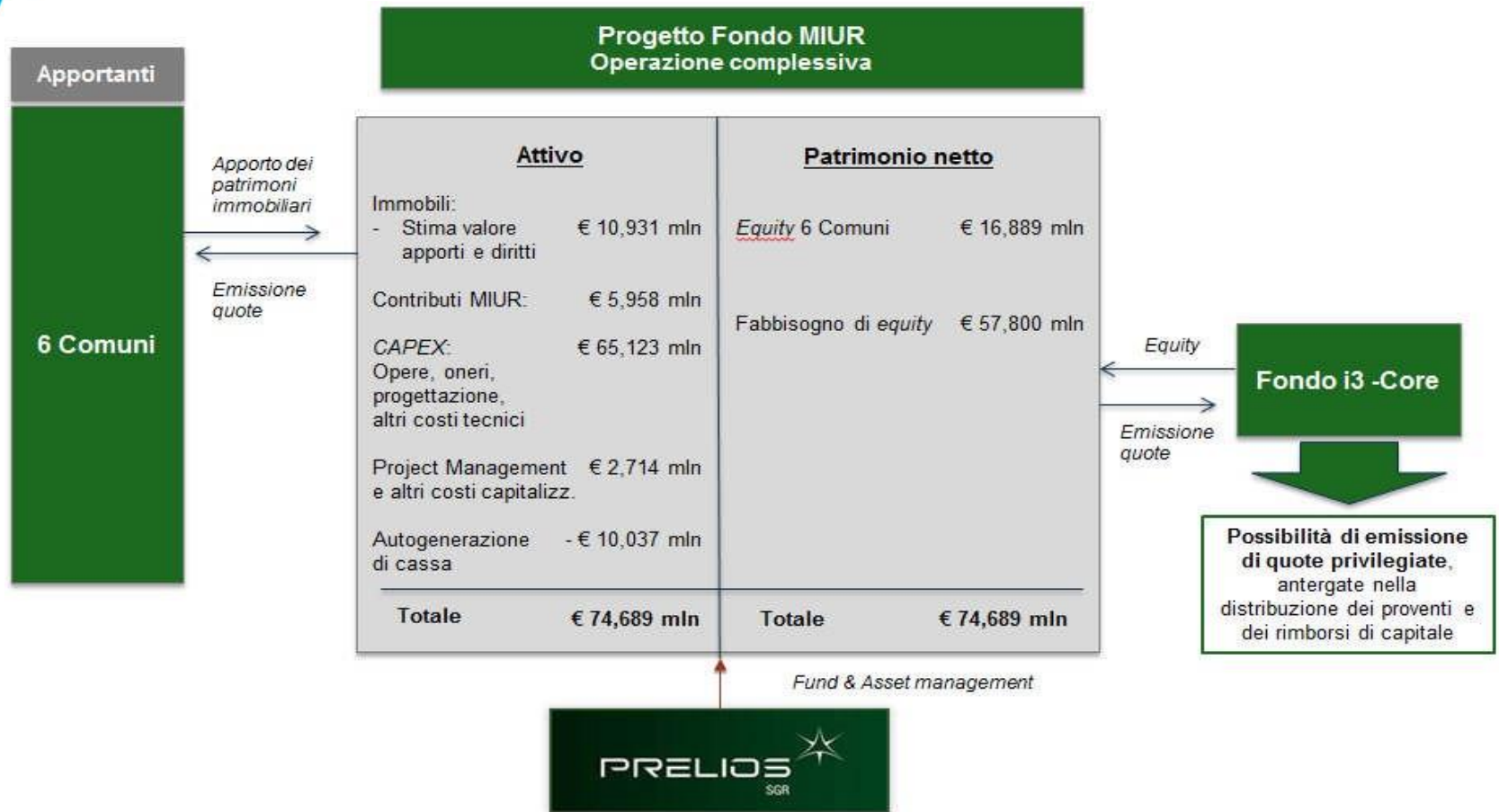
La struttura del Progetto e i numeri complessivi

La Struttura del progetto





Operazione complessiva



Prelios è stata nominata “promotore” dell’iniziativa. La SGR che gestirà il fondo verrà comunque selezionata tramite procedura ad evidenza pubblica



Operazione complessiva

- N° 6 complessi scolastici nuovi con classe energetica A e servizi innovativi
- 23.000 mq di scuole rigenerate
- 40.000 mq di superfici di residenziale da realizzare o ristrutturare
- investimenti su scuole pari a 27 milioni
- investimenti su residenziale pari a 41 milioni
- investimenti dei comuni pari a 11 milioni (no cash ma immobili dismessi e inutilizzati)
- effetto moltiplicatore 1 a 6 delle risorse investite dai comuni(11 milioni investiti generano un investimento sul territorio di 68 milioni di euro)
- ritorni attesi per Invimit pari a 3% + inflazione, per i Comuni circa 1%
- tempi certi:18 mesi (dall'avvio del Fondo)per realizzare le nuove scuole
- riqualificazione Urbana
- ritorni in termini economico sociali: occupati in cantiere, sicurezza scuole e riduzione costi di manutenzione e utenze



Poli scolastici: stato attuale





Poli scolastici: la scuola e la sua piazza





Formazione IFEL
per i Comuni

Ciclo formativo

Grazie per l'attenzione

Anna Rita Muzzarelli

annarita.muzzarelli@comune.castelsanpietroterme.bo.it

I materiali saranno disponibili su:

<http://www.fondazioneifel.it/documenti-e-pubblicazioni/materiali-didattici>



@Fondazioneifel



Facebook



Youtube