

Formazione IFEL
per i Comuni



I comuni e lo sport:
strumenti per la
valorizzazione degli
impianti

Avv Emiliano Russo
Founder Studio Legale
Immobiliare ERRELegal



Inquadramento storico

Legislatura 16 (2008-2013) Lavori Senato Disegno legge 1193:

Giochi Olimpici di Pechino 2008: «sport italiano di squadra deludente»

Criticità:

- carenza infrastrutturale, interventi tampone, mai approccio strategico di lungo periodo
- Stadi Italiani: 126 strutture utilizzate dal calcio professionistico, di cui 69 con capienza inferiore a 10.000 posti, età media strutture 67 anni, non adeguate a standard sicurezza;
- Situazione peggiore per strutture sportive di altri sport.

Alcune cause:

- Proprietà Comunale degli stadi: costi di gestione e sicurezza (diretti per agenti e indiretti per danni) su enti pubblici e sulla collettività;
- Vincoli urbanistici e monumentali;
- Location: centro città
- Scarsa propensione all'investimento da parte dei privati e delle società sportive

Calcio reddito -- Stadio produttivo

Legislatura 16 (2008-2013) Lavori Senato Disegno legge 1193:

- **«il calcio (quale primo sport nazionale) genera un giro d'affari annuo di più di 6 miliardi di euro, quasi mezzo punto di PIL: meno del 5% arriva agli stadi.**
- **Le percentuali degli incassi da stadio, rispetto al fatturato, sono per il campionato italiano del 12 per cento, per il campionato inglese del 42%.**
- **Per realizzare uno stadio ex novo e per ristrutturarlo occorre trasformare il modello attuale dello “stadio calcistico” , come fino ad oggi concepito, nel modello dello “Stadio Produttivo”, secondo le diverse tipologie oggi esistenti (stadio multifunzionale, più eventi sportivi o stadio americano, inserito in un’area generalmente dedicata all’intrattenimento e alla cultura....**
- **Stadio produttivo:**
 - **che produce reddito,**
 - **multifunzionale**
 - **si rivolge necessariamente a **più soggetti** che manifestano un interesse economico nel progetto (un modello può essere quello dell’Amsterdam Arena, del 1996, dotato di multisala, sala concerti, casinò, area commerciale).»**

Esperienze internazionali - due principi

2 principi: semplificazione amministrativa e finanziabilità mista

«L'esperienza internazionale ci insegna che ogni volta che sono stati approntati **nuovi strumenti normativi e agevolazioni amministrative**, lo Stato ha messo a disposizione strumenti finanziari e innovativi, con una **partecipazione pubblica** in termini di contributi a sostenere **l'investimento privato**.

E' accaduto in Inghilterra con l'ormai famoso Taylor Act ... che nel 2000 ha destinato circa 170 milioni di sterline al finanziamento della costruzione degli stadi, contro i 900 milioni investiti dai club.

E' accaduto in Germania dove gli stadi vennero in parte ristrutturati, in parte costruiti ex novo (secondo le più moderne linee architettoniche e le più efficienti tecnologie) in occasione dei mondiali di Calcio del 2006.

L'Italia ha avuto la sua occasione con i mondiali del 1990

Legislatura 16 (2008-2013) Lavori Senato Disegno legge 1193

Benefici

La “modernizzazione” di uno stadio produce benefit su vari livelli:

- ❖ aumento dei **sistemi di sicurezza** (videosorveglianza, interfaccia unico verso le forze di polizia, vigili del fuoco, operatori sanitari, interoperabilità delle telecomunicazioni);
- ❖ creazione di **servizi aggiuntivi (accessi, ticketing, parking, etc).**

Uno stadio porta nuove risorse alle società sportive. I ricavi da stadio potrebbero riequilibrare le voci di entrata dei club di Serie A.

Il caso dell’Arsenal, storico club inglese, è emblematico. Il nuovo stadio Emirates, ha generato nella sua prima stagione sportiva un incremento del 100 per cento dei soli incassi da stadio (da 64 milioni a 135 milioni).

Skybox, naming rights, parcheggi, affitto negozi, centri commerciali, cinema, sale congressi, musei, store sono soltanto alcune delle opportunità che un nuovo stadio potrebbe offrire al fine di incrementare le entrate delle società sportive.

Lo Stadio potrà svolgere **un’importante funzione di aggregazione sociale**, diverrà uno spazio accogliente, da vivere tutta la settimana, **adatto a tutta la famiglia.** ...

E’ noto che le **aziende sono attratte dalle strutture sportive** in quanto ritenute ottime location per intrattenere rapporti con la propria clientela. [Skybox]

I nuovi stadi hanno **tutti la copertura fotovoltaica.** Ad esempio lo Stadio di Kaiserslautern produce annualmente 720.000 kwh, che coprono il fabbisogno di energia elettrica di centinaia di famiglie. E così lo Stade de Suisse di Berna o il futuro stadio di Tapei.»

Legislatura 16 (2008-2013) Lavori Senato Disegno legge 1193:

Nuovo concetto di ricavi sportivi

Nuova definizione di proventi: «non possono più essere esclusivamente correlati alla vendita dei titoli di accesso allo spettacolo sportivo o ancora allo sfruttamento dei diritti connessi agli eventi sportivi, quali ad esempio,

- **l'advertising** (inserzioni pubblicitarie),
- **i naming rights** (i cosiddetti diritti di denominazione degli stadi, mediante cui viene individuata un'operazione di carattere finanziario, in base alla quale una determinata società sportiva sostiene i costi di realizzazione o di ammodernamento del proprio impianto sportivo attingendo risorse attraverso la stipula di contratti pluriennali di sponsorizzazione - accordi di title sponsorship o venue sponsorship - con un investitore commerciale partner che, quale contropartita, acquisirà il diritto di denominare la struttura con il proprio brand) o
- **il puring** (somministrazione di alimenti e bevande in esclusiva).»

Da stadio arena a stadio bomboniera

- Da struttura monosportiva o multisportiva a struttura pluri funzione
- → riduzione degli spazi seduti a vantaggio degli spazi commerciali (Juventus da 60 mila a 40 mila; progetto Roma da 75 mila a 60 mila), con incremento dell'Occupancy rate (juventus ha una percentuale di riempimento del 90%):
 - niente pista di atletica,
 - completamente coperti,
 - incremento di comodità

Nuovi utilizzi:

Emirates Stadium dell'Arsenal a Londra: centro conferenze

Stadio Old Trafford di Manchester: Studentato; conferenze, fiere, cene natalizie: vedi [www. http://www.manutd.com](http://www.manutd.com)

Amsterdam: www.johancruiffarena.nl/; auto-silos come interscambio del trasporto pubblico; cinema multisala: vedere pagina per organizzare eventi

I tifosi sono anche elettori.....

Sintesi principi

- Semplificazione amministrativa
- Partnerariato Pubblico – privato per la finanziabilità (modello Housing Sociale)
- «Equilibrio economico-finanziario dell’iniziativa o della valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali o economici» (D.L. 50/2017)
- Preferenza per non consumo del suolo (modello Housing Sociale)
- Stadio Calcistico verso Stadio Produttivo
- Stadio Monofunzione verso Stadio Polifunzionale (hotel, centro commerciale, etc)
- **Tempo d’uso:** Stadio uso 1/11 (utilizzabile in media un giorno su 11) verso Stadio uso costante – Stadio uso 90 minuti verso Uso Stadio 270 minuti il match day
- Stadio «solitario e autoreferenziale» verso «struttura integrata e utile» nel contesto cittadino (parcheggi)
- Sostituzione dei destinatari primari: non più cliente Tifoso ma Cliente: Famiglia (vedi eventi prepartita), azienda, turista: utente non sportivo
- Nuovi destinatari secondari: cittadini di zona o dell’intero Comune, turisti (museo della Squadra)
- Nuovo concetto di ricavi

Regola Del Piero

Quando andò a visitare il cantiere, nel 2010, **Alessandro Del Piero confessò ai vertici della Juventus: «Questo impianto vale almeno 5 punti a campionato».**

Lo Stadio di proprietà rende punti e soldi

Legge sugli Stadi n° 147/2013

Legge sugli Stadi 147/2013, art. 1 commi

304. Al fine di consentire ... l'ammodernamento o la costruzione di impianti sportivi, con particolare riguardo alla sicurezza degli impianti e degli spettatori, attraverso la semplificazione delle procedure amministrative e la previsione di modalità innovative di finanziamento:

- a) il soggetto che intende realizzare l'intervento presenta al **Comune** interessato uno **studio di fattibilità**, a valere quale progetto preliminare,e corredato di un **piano economico-finanziario** e **dell'accordo con una o più associazioni o società sportive utilizzatrici in via prevalente**.

[Lo studio di fattibilità non può prevedere altri tipi di intervento, salvo quelli strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e concorrenti alla valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici e comunque con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale].

Conferenza di servizi preliminare

Il comune, previa **conferenza di servizi preliminare** convocata su istanza dell'interessato in ordine allo studio di fattibilità, ove ne valuti positivamente la rispondenza, dichiara, entro il termine di novanta giorni dalla presentazione dello studio medesimo, il **pubblico interesse** della proposta, motivando l'eventuale mancato rispetto delle priorità di cui al comma 305 ed eventualmente indicando le condizioni necessarie per ottenere i successivi atti di assenso sul progetto;

Progetto definitivo e conferenza decisoria

b) sulla base dell'approvazione di cui alla lettera a), il **soggetto proponente** presenta al **comune il progetto definitivo**.

Il **Comune, previa conferenza di servizi decisoria**, alla quale sono chiamati a partecipare tutti i soggetti ordinariamente titolari di competenze in ordine al progetto presentato e che può richiedere al **proponente modifiche al progetto** strettamente necessarie, delibera in via definitiva sul progetto; la procedura deve concludersi entro **120 giorni dalla presentazione del progetto**.

Ove il progetto comporti atti di competenza regionale, la conferenza di servizi è convocata dalla regione, che delibera entro centottanta giorni dalla presentazione del progetto.

Il provvedimento finale sostituisce ogni autorizzazione o permesso comunque denominato necessario alla realizzazione dell'opera e determina la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza dell'opera medesima;

Intervento sostitutivo stato

c) in caso di superamento dei termini di cui alle lettere a) e b),

relativamente agli impianti omologati per un numero di posti pari o superiore a 500 al coperto o a 2.000 allo scoperto, il **Presidente del Consiglio dei ministri**, su istanza del soggetto proponente, **assegna all'ente interessato trenta giorni per adottare i provvedimenti necessari**; decorso inutilmente tale termine, il presidente della regione interessata **nomina un commissario** con il compito di adottare, entro il termine di sessanta giorni, sentito il comune interessato, i provvedimenti necessari.

Relativamente agli impianti omologati per un numero di posti pari o superiore a 4.000 al coperto e 20.000 allo scoperto, decorso infruttuosamente l'ulteriore termine di trenta giorni concesso all'ente territoriale, **il Consiglio dei ministri**, al quale è invitato a partecipare il presidente della regione interessata, previo parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici, da esprimere entro trenta giorni dalla richiesta, **adotta**, entro il termine di sessanta giorni, i provvedimenti necessari;

Evidenza pubblica – prelazione

d) in caso di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti pubblici esistenti, il progetto approvato è fatto oggetto di **idonea procedura di evidenza pubblica**, da concludersi comunque entro novanta giorni dalla sua approvazione.

Alla gara è invitato anche il soggetto proponente, che assume la denominazione di promotore. Il bando specifica che il **promotore, nell'ipotesi in cui non risulti aggiudicatario, può esercitare il diritto di prelazione** entro quindici giorni dall'aggiudicazione definitiva e divenire aggiudicatario se dichiara di assumere la migliore offerta presentata. Si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del [codice di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163](#), in materia di finanza di progetto. Qualora l'aggiudicatario sia diverso dal soggetto di cui alla lettera a), primo periodo, il predetto aggiudicatario è tenuto a subentrare nell'accordo o negli accordi di cui alla medesima lettera e periodo; e) resta salvo il regime di maggiore semplificazione previsto dalla normativa vigente in relazione alla tipologia o dimensione dello specifico intervento promosso.

305. Gli interventi di cui al comma 304, laddove possibile, sono realizzati prioritariamente mediante recupero di impianti esistenti o relativamente a impianti localizzati in aree già edificate. **Principio di non consumo del suolo**

Principi fondamentali della legge stadi 147/2013

- **Finalità:** realizzazione di nuovi impianti o anche la ristrutturazione e/o l'ammodernamento di quelli già esistenti
- Preferenza per Non consumo del Suolo: “***laddove possibile, sono realizzati, prioritariamente, mediante recupero di impianti esistenti o relativamente a impianti localizzati in aree già edificate***”.
- «Con particolare riguardo alla sicurezza degli impianti e degli spettatori»
- **Principi della legge:** semplificazione delle procedure amministrative e previsione di modalità innovative di finanziamento

Contenuto studio di fattibilità

- **Area di proprietà Privata**
- Il soggetto interessato (es un istituto di credito o una impresa costruttrice) presente uno **studio di fattibilità**, corredato da un **piano economico-finanziario** e dall'**accordo intervenuto con una o più associazioni o società sportive** che utilizzino l'impianto in misura prevalente.
- l'indicato studio di fattibilità non può prevedere interventi che non siano quelli ***“strettamente funzionali alla fruibilità dell'impianto e al raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa”***, sempre che i predetti interventi concorrano, sotto il profilo sociale, occupazionale ed economico, a favorire la valorizzazione dell'ambito territoriale su cui il realizzando impianto sportivo insista. → modificato

procedura

- il **Comune** interessato, previa indizione di una **conferenza di servizi istruttoria (preliminare)** e sempre in ipotesi di valutazione positiva, **dichiarerà la proposta di pubblico interesse entro il termine di 90 giorni.**
- All'esito della dichiarazione di pubblico interesse ed effettuata eventualmente la gara, potrà essere presentato **il progetto definitivo**, da approvarsi definitivamente in conferenza di servizi, salvo l'individuazione di modifiche che si rendano eventualmente necessarie.
- Il **provvedimento di approvazione** dovrà essere assunto entro il termine di **120 giorni** dalla presentazione dello studio di fattibilità (180 giorni qualora sia richiesto l'intervento della Regione con atti di specifica competenza, ad esempio, in tema di varianti urbanistiche).

Commenti

il provvedimento assunto in via definitiva costituisca, nel contempo, anche **atto sostitutivo di ogni autorizzazione o permesso**, comunque denominati, necessari alla realizzazione dell'opera e ne determini la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza.

«quale atto sostitutivo di ogni autorizzazione o permesso» vale anche quale sostitutiva della **variante urbanistica, per** mutare le previsioni contenute nei piani regolatori che, ad esempio, non consentano la realizzazione di un centro commerciale contiguo o nelle vicinanze dell'impianto sportivo.

commenti

Intervento sostitutivo dello Stato

- In ipotesi di superamento dei termini stabiliti *ex lege*, il **Presidente del Consiglio dei Ministri**, all'esito di **istanza ad hoc formulata dal soggetto proponente**, assegnerà al Comune interessato il termine di ulteriori 30 giorni per assumere i provvedimenti necessari e, in difetto, il medesimo Presidente del Consiglio dei Ministri (o la Regione), relativamente agli impianti sportivi di maggiori dimensioni (con capienza superiore alle quattromila unità al coperto e alle ventimila unità allo scoperto) **adotterà i provvedimenti necessari entro il termine di 60 giorni.**
- **Area di proprietà pubblica**
- Nel caso di interventi da realizzare su aree di proprietà pubblica o su impianti sportivi pubblici esistenti, il progetto eventualmente approvato deve essere oggetto di opportuna **procedura di evidenza pubblica.**

Legge n° 96 del 21 giugno 2017

Lo studio di fattibilita' di cui all'articolo 1, comma 304, lettera a), della legge 27 dicembre 2013, n. 147 (...) **puo' comprendere**, ai fini del raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa o della valorizzazione del territorio in termini sociali, occupazionali ed economici, **la costruzione di immobili con destinazioni d'uso diverse da quella sportiva, complementari o funzionali al finanziamento o alla fruibilita' dell'impianto sportivo, con esclusione della realizzazione di nuovi complessi di edilizia residenziale.**

Lo studio di fattibilita' puo' prevedere la demolizione dell'impianto da dismettere, la sua demolizione e ricostruzione, anche con volumetria e sagoma diverse, ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettere d) e f), del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, **nonche' la sua riconversione o riutilizzazione a fini sportivi. Laddove si tratti di interventi da realizzare su aree di proprieta' pubblica o su impianti pubblici esistenti, per il raggiungimento del complessivo equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, lo studio di fattibilita' puo' contemplare la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto su di essi**, ovvero la cessione del diritto di superficie o del diritto di usufrutto di altri immobili di proprieta' della pubblica amministrazione. Il diritto di superficie e il diritto di usufrutto non possono avere una durata superiore a quella della concessione di cui all'articolo 168, comma 2, del codice di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e comunque non possono essere ceduti, rispettivamente, per piu' di novanta e di trenta anni

Legge n° 96 del 21 giugno 2017

La conferenza di servizi decisoria di cui all'articolo 1, comma 304, lettera b), della legge 27 dicembre 2013, n. 147, si svolge in forma **simultanea, in modalita' sincrona e, se del caso, in sede unificata a quella avente a oggetto la valutazione di impatto ambientale**. Nel caso di impianti sportivi che anche in parte ricadono su aree pubbliche, il verbale conclusivo di approvazione del progetto, che e' pubblicato nel sito internet istituzionale del comune e nel Bollettino Ufficiale della regione, costituisce dichiarazione di pubblica utilita', indifferibilita' e urgenza dell'opera comprendente anche gli immobili complementari o funzionali di cui al comma 1, con eventuali oneri espropriativi a carico del soggetto promotore, e costituisce verifica di compatibilita' ambientale e variante allo strumento urbanistico comunale

Lo studio di fattibilita' di cui al comma 1, nell'ipotesi di impianti pubblici omologati per una capienza superiore a 16.000 posti, **puo' prevedere che a far tempo da cinque ore prima dell'inizio delle gare** ufficiali e fino a tre ore dopo la loro conclusione, entro 300 metri dal perimetro dell'area riservata, **l'occupazione di suolo pubblico per attivita' commerciali sia consentita solo all'associazione o alla societa' sportiva utilizzatrice dell'impianto sportivo**.

Novità concettuali

La nuova legge sugli stadi prevede all'**articolo 62 al comma 1** che «*Lo studio di fattibilità può ricomprendere anche la costruzione d'immobili con destinazioni diverse da quella sportiva*». In parole povere significa che si potrà prevedere la costruzione di unità a prevalente destinazione commerciale e strumentale al fine di favorire l'equilibrio economico finanziario dello studio di fattibilità

La **conferenza di servizi decisoria** è semplificata. Può essere svolta in forma simultanea, in modalità sincrona ed eventualmente in sede unificata a quella per la valutazione di impatto ambientale. Il verbale conclusivo potrà costituire adozione di variante allo strumento urbanistico comunale. In presenza del parere positivo della regione, il verbale sarà trasmesso al sindaco che lo sottoporrà all'approvazione del Consiglio comunale nella prima seduta utile.

Lo studio di fattibilità relativo agli impianti pubblici omologati per una capienza superiore a 20mila posti potrà prevedere che, da cinque ore prima dell'inizio delle gare ufficiali e fino a tre ore dopo la loro conclusione, entro 300 metri dal perimetro dell'area riservata, l'occupazione di suolo pubblico per attività commerciali sarà consentita solo all'associazione o alla società sportiva utilizzatrice dello stadio

Nuova definizione commerciale di proventi

Nuova definizione di proventi: «non possono più essere esclusivamente correlati alla vendita dei titoli di accesso allo spettacolo sportivo o ancora allo sfruttamento dei diritti connessi agli eventi sportivi, quali ad esempio,

- **l'advertising** (inserzioni pubblicitarie),
- **i naming rights** (i cosiddetti diritti di denominazione degli stadi, mediante cui viene individuata un'operazione di carattere finanziario, in base alla quale una determinata società sportiva sostiene i costi di realizzazione o di ammodernamento del proprio impianto sportivo attingendo risorse attraverso la stipula di contratti pluriennali di sponsorizzazione - accordi di title sponsorship o venue sponsorship - con un investitore commerciale partner che, quale contropartita, acquisirà il diritto di denominare la struttura con il proprio brand) o
- **il puring** (somministrazione di alimenti e bevande in esclusiva).»

Formazione IFEL
per i Comuni

**Metodi innovativi di
finanziamento**



Obbligazioni societarie

Anche per lo stadio della As Roma sarebbe prossimo il lancio di un nuovo bond. Il presidente dell'As Roma, James Pallotta, sta infatti finalizzando una trattativa con Goldman Sachs (come book runner) e con altri *istituti per ottenere un finanziamento volto alla costruzione del nuovo stadio e per la realizzazione delle altre opere adiacenti alla struttura da 52.500 posti a sedere (estendibile a 60mila).* *L'obiettivo sarebbe ottenere un prestito tra i 300 e i 400 milioni. E la struttura finanziaria che potrebbe essere prescelta per il nuovo stadio della As Roma, come è ormai consuetudine per molti club di serie A, potrebbe essere quella dell'emissione di un bond sottoscritto da investitori istituzionali, con determinate garanzie sottostanti. Anche se, al momento, l'emissione dell'obbligazione per lo stadio non sarebbe ancora stata definita e preferita rispetto a linee di credito più tradizionali.* *I legami tra Pallotta e Goldman Sachs sono, del resto, molto forti. La banca d'affari americana, che ha promosso come book runner il bond dell'Inter ma si è rifiutata di rifinanziare il Milan, ha già in pegno il 100% della veicolo Stadio Tdv di proprietà del Neep Roma Holding (la cassaforte che fa capo a Pallotta e che controlla la As Roma). Non è inoltre da escludere che proprio la finalizzazione del progetto stadio della As Roma possa diventare l'ultimo sforzo di Pallotta prima di prendere la decisione di cedere il club giallorosso con il family office Raptor.» Sole 24 Ore, 27 dicembre 2017*

Fondo immobiliare



Iniziative immobiliari

Le iniziative immobiliari già conferite o oggetti di valutazione da parte di società sportive:

Juventus: Area Continassa: attività commerciali, alberghiere, scuola, uffici squadra e campi di allenamento;

Udine e Sassuolo

Similitudini tra Juventus e Udinese. Concessione del diritto di superficie per 99 anni sull'area interessata, stadi ricostruiti a spese dei club senza pista d'atletica, completamente coperti e con capienza ridotta rispetto ai precedenti dalle cui strutture demolite sono stati ricostruiti, comodità garantita e dotazioni di sicurezza all'avanguardia.

Juventus Stadium: percentuale di riempimento che si aggira sul 90%

Possibili iniziative future: Aree adiacenti ad altri stadi (due nel Sud Italia e due nel Centro): destinazione commerciale/outlet e alberghiero, per vicinanza con Stadio, aeroporto, porto con attracco navi crociera;

Emirates Stadium a Londra: 60.00 posti, numerosissimi ristoranti interni, destinazione a convegni infrasettimanali; sistemi di sicurezza antincendio e evacuazione

Vantaggi del fondo immobiliare per stadi

- **Segregazione patrimoniale:** debiti e crediti del fondo separati rispetto a sgr o investitori;
- **Separazione gestionale:** attività sportiva da attività immobiliare con conseguente concentrazione del management sul core business;
- affidamento attività immobiliare a operatore professionale e specializzato;
- Finanziabilità dell'attività immobiliare: maggiore finanziabilità e comunque debito non rientrante nel perimetro bilancistico della società sportiva

Opportunità e limiti

***5 BUONI MOTIVI PER COSTITUIRE
UN FONDO IMMOBILIARE
(E 3 BUONI MOTIVI PER
RIFLETTERE BENE PRIMA DI
FARLO.....)***

1. Governance del fondo

➤ Diritti sovrani dell'investitore in assemblea:

- ❖ approvazione rendiconto e politica dei dividendi (distribuzione o accumulo),
- ❖ quotazione in Borsa,
- ❖ modifica strategia di gestione o modifica regolamento,
- ❖ sostituzione della SGR - riapertura sottoscrizioni - liquidazione.

L'assemblea non può deliberare sulle scelte di investimento del Fondo «**autonomia di gestione**»

➤ Comitato Consultivo:

➤ pareri **consultivi vincolanti** del Comitato su:

- ❖ operazioni in conflitto di interessi;
- ❖ operazioni immobiliari oltre determinati valori;
- ❖ modifiche rilevanti del Business Plan del Fondo;

➤ possibilità di fornire **pareri non vincolanti** per la SGR su:

- ❖ conferimenti di incarichi esterni, contenziosi.

➤ Diritto del **singolo Sottoscrittore**:

Il Sottoscrittore è investitore finanziario ma ha diritto di sostituire il proprio gestore immobiliare.

Il Sottoscrittore può vendere le proprie quote, darle in pegno (riservandosi diritto di voto).

2. Limitazione di responsabilità

Fallimento del gruppo della SGR
non coinvolge immobili nel Fondo

Fallimento della SGR non coinvolge
immobili del Fondo

Fallimento dell'investitore principale
del Fondo non coinvolge immobili
nel Fondo

Fallimento del Fondo...

3. Organizzazione e professionalità

*Obblighi delle SGR in materia «**requisiti generali di organizzazione**» e in particolare «organizzazione amministrativa e contabile.. etc» art. 6 TUF*

*«le SGR devono ... Disporre di **adeguate risorse** e procedure idonee ad assicurare l'efficiente svolgimento dei servizi» art. 40 TUF*

*«Gli intermediari si dotano di una organizzazione volta ad assicurare la **sane e prudente gestione, il contenimento del rischio e la stabilità patrimoniale**» art. 5, Reg. Cong. BIT e Consob 29.10.2007*

*«politiche e procedure volte ad assicurare che il **personale** sia provvisto delle **qualifiche, delle conoscenze e delle competenze** necessarie per l'esercizio delle responsabilità loro attribuite» art. 5, Reg. Cong. BIT e Consob 29.10.2007*

*«Le SGR devono adottare, applicare e mantenere politiche e **procedure contabili** che consentano di individuare direttamente e in ogni momento tutte le attività e le passività dell'OICR nonché di calcolare in modo accurato il valore patrimoniale dello stesso in modo da assicurare la tutela dei detentori di quote» [art. 30 bis regolamento Congiunto Consob BIT, come modificato dal 9 maggio 2012].*

Principi di governo societario «l'Intermediario definisce una ripartizione dei compiti tra organi aziendali e all'interno degli stessi tale da assicurare il bilancio dei poteri e un'efficace e costruttiva dialettica» art. 5, Reg. Cong. BIT e Consob 29.10.2007 → **evitare il predominio del singolo**

→ carenze organizzative sono espressamente sanzionabili

4. Controlli

La SGR è l'unico «operatore immobiliare» soggetto a controlli da parte di almeno 11 soggetti:

1. Banca d'Italia: vigilanza informativa, vigilanza ispettiva, vigilanza regolamentare,
2. Consob,
3. Banca Depositaria,
4. Collegio Sindacale SGR,
5. Società di Revisione,
6. Controllo Conformità alle Norme,
7. Organismo di Vigilanza,
8. Risk Management,
9. Internal Audit,
- 10. Responsabile Antiriciclaggio;**
11. Esperto indipendente,
12. 30 procedure interne (in particolare procedura sui conflitti di interesse).

5. Sanzioni

La SGR è unico «operatore immobiliare» sanzionabile da parte di Banca d'Italia e Consob.

Ammontari: *range* delle sanzioni applicate nel mercato negli ultimi anni : **da € 10.000,00 ad € 700.000,00**

Destinatari: membri del Consiglio di Amministrazione, del Collegio Sindacale, Internal Audit e Management

Comportamenti sanzionati:

«carenze nell'assetto organizzativo, nel sistema informativo contabile e nei controlli interni» -

*«Mancanza di organizzazione per ridurre conflitti di interesse;
mancato rispetto dei criteri di valutazione dei beni del fondo o superamento dei limiti di investimenti;*

iniziative per l'istituzione di fondi con l'obiettivo prevalente di amministrare consistenti patrimoni personali»

Trasparenza: il provvedimento sanzionatorio è pubblicato per estratto nel sito internet Banca d'Italia o della Consob.

Riflessioni

1. Apportante immobiliare deve accettare idea di apportare il proprio patrimonio e poi «*cambiare giacchetta*»;

→ Fondo permette separazione tra gestione tipica dell'imprenditore e gestione immobiliare;

→ **costi e professionalità di una sono diversi da costi e professionalità dell'altra;**

→ **risorse derivanti dall'apporto immobiliare possono essere investite nella gestione tipica → separazione dei rischi di mercato;**

Autonomia gestoria: «*Nell'esercizio delle funzioni di vigilanza regolamentare, Banca d'Italia e Consob osservano i seguenti principi: -- valorizzazione dell'autonomia decisionale dei soggetti abilitati*» (art. 6 TUF)

2. Pluralità di sottoscrittori: conformità regolamentare e efficienza fiscale

3. Complessità operativa: garanzia di trasparenza e correttezza dei comportamenti.

Formazione IFEL
per i Comuni

IFEL
Fondazione ANCI

Grazie per l'attenzione

Avv Emiliano Russo

