

Procedure innovative di valorizzazione pubblica.

L'efficienza energetica: opportunità e verifiche di sostenibilità

21 dicembre 2017

Michele Lorusso - Responsabile Progetti di Valorizzazione e Fondi Immobiliari -

Fondazione Patrimonio Comune dell'ANCI

fi Agenda

- Il quadro di insieme: gli strumenti e i soggetti
- Alcuni esempi interessanti di valorizzazione pubblica
- Introduzione al progetto di Cremona: cosa ci ha insegnato

fi

Il quadro di insieme: gli strumenti e i soggetti

fi Il quadro italiano

1. I **Comuni** italiani sono **proprietari** di circa il **75-80%** del patrimonio pubblico complessivo (circa 800 mila unità – dati desunti da Progetto “PATRIMONIO DELLA PA”, MEF 2014) e detengono la leva urbanistica e pianificatoria
2. Il patrimonio immobiliare pubblico spesso è un **centro di costo**.
3. I vincoli del patto di stabilità (ora equilibrio di bilancio) e i limiti all’indebitamento **limitano le possibilità di investimenti pubblici**.
4. Le aste di alienazioni del patrimonio pubblico: il pubblico e il privato utilizzano metodi di valutazione non allineati; **accesso al credito difficoltoso per gli imprenditori**; incertezza su tempi delle varianti/autorizzazioni. I risultati sono una grossa incognita: elevati rischi con rendimenti in calo.
5. Generale **difficoltà (o meglio, disabitudine) nel mettere in piedi operazioni complesse a sviluppo** che coinvolgono diversi soggetti (ancora vigente il tema della rendita fondiaria).
6. **Il PPP stenta a decollare**: sostenibilità finanziaria incerta soprattutto per le incognite sulla gestione (ancora poco utilizzato il PEF secondo schemi standard), inoltre la convenzione risulta ancora un tema complesso e sbilanciato sugli interessi dei privati (poca attenzione sull’analisi dei rischi e relativa allocazione).
7. Persistenza di logiche non in linea con attuale realtà «**progetto che risponde al bando pubblico**» e quella del «**mordi e fuggi**»



... ma i Comuni vogliono (e per certi aspetti devono) raggiungere questi obiettivi

- ❑ **Attivare investimenti urbani quali ad esempio:**
 - **Realizzare ex novo e/o rigenerare (anche dal punto di vista energetico e sismico) fabbricati a uso pubblico: scuole, senior house, impianti sportivi, park, biblioteche, ecc.**
 - **Favorire ammodernamento del patrimonio privato**
 - **Realizzare infrastrutture**
- ❑ **Gestire i servizi locali in maniera efficace ed efficiente**
- ❑ **Attrarre competenze, persone, imprese, capitali, idee**

Nella sostanza innescare processi di sviluppo locale



Siamo sicuri che il problema è normativo?

abbiamo diversi strumenti a disposizione





Siamo sicuri che il problema è legato ai soggetti?

abbiamo soggetti pubblici e privati in rete



fi

Alcuni esempi interessanti di valorizzazione pubblica

fi

Poli scolastici e rigenerazione urbana: 6 Comuni promuovono un fondo immobiliare



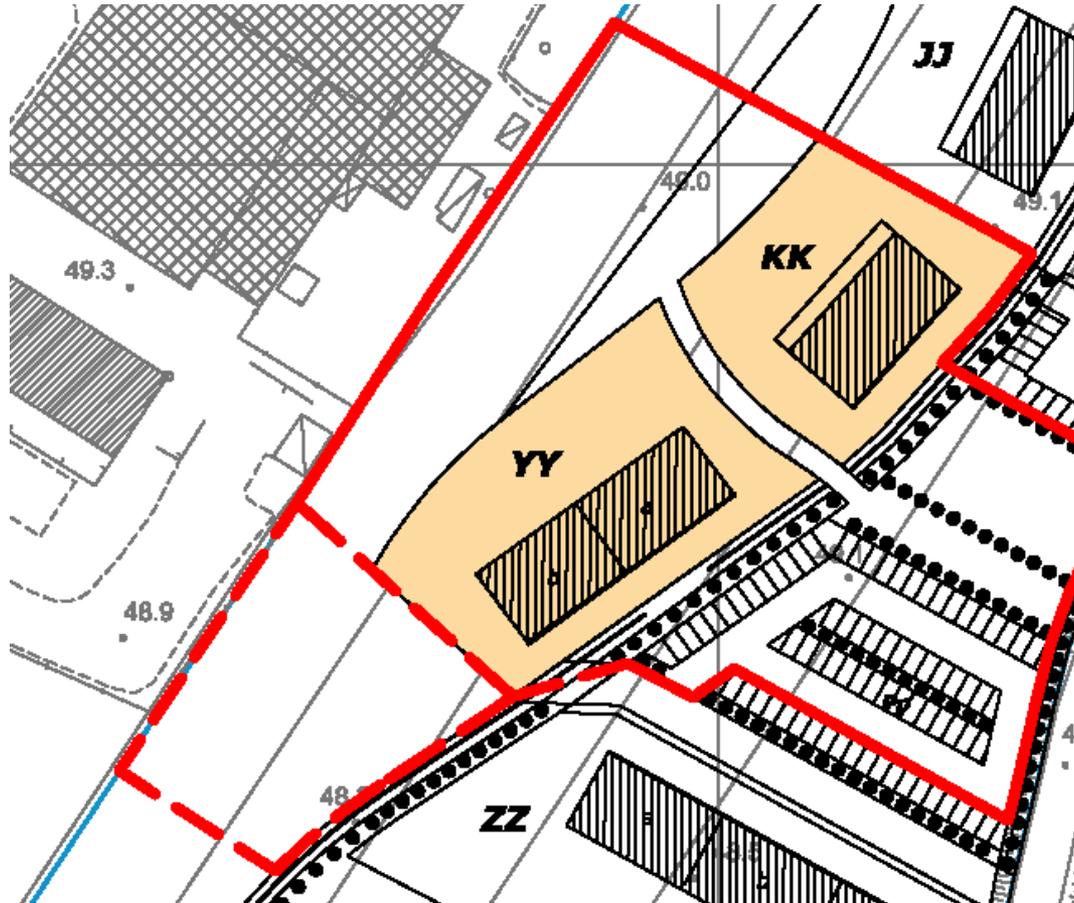


Gli elementi caratterizzanti

- attuazione tramite lo strumento del fondo immobiliare con iniziativa a cura di un promotore privato
- assenza di investimenti cash a carico dei Comuni
- coinvolgimento di Invimit (investitore paziente) con attese contenute = 3% più inflazione
- effetto moltiplicatore: 11 milioni di immobili pubblici generano 65 milioni di investimenti
- definizione di clausole su disponibilità delle scuole
- equilibrio tra i Comuni: tutte operazioni generano (investimenti, ricavi, costi e canoni) lo stesso livello di ritorni: TIR pari al 2,5%
- canoni di uso ampiamente inferiori rispetto alla media riscontrabile sui mercati locali
- procedura innovativa anche nella scelta dei criteri di selezione del bando



Comune di Prato: intervento di housing sociale tramite un Fondo immobiliare esistente





Gli elementi caratterizzanti

- attuazione tramite lo strumento del fondo immobiliare con iniziativa a cura del Comune
- oggettiva definizione dei costi e dei ricavi dell'operazione e, soprattutto, dei benefici sociali (differenza tra prezzi di mercato e prezzi inseriti in convenzione)
- realizzazione di circa 80-90 alloggi a canone fortemente calmierato a fronte di un valore di apporto/vendita azzerato
- definizione di clausole e di garanzie a favore del Comune per il rispetto della convenzione e, di conseguenza, per il concreto ottenimento dei benefici sociali
- definizione della procedura con tempi certi (meno di un anno per studio operazione, per bando e per assegnazione)
- coinvolgimento di investitori pazienti (CDP e Fondazioni locali)



Ma ci sono anche esempi non virtuosi....

- interventi di housing sociale in cui i Comuni chiedono prezzi di vendita molto elevati rispetto ai valori effettivamente in gioco nell'operazione; (**analisi del mercato oggettiva**)
- interventi i cui i Comuni chiedono garanzie agli acquirenti molto elevate che possono arrivare anche alla retrocessione del bene; (**analisi rischi e clausole di mercato**)
- Enti locali che hanno il timore di avviare una iniziativa con il promotore (**accesso agli atti procedura legittima come selezione iniziale del proponente**);
- non perfetta conoscenza degli scenari alternativi e non perfetta lettura delle clausole legate alla allocazione dei rischi dell'operazione (**matrice dei rischi e strutturazione analisi di sensitività**)
- progetti in cui il mercato locale è troppo statico e che necessitano di strategie di più ampio respiro più che del progetto definitivo o del bando inattaccabile (**valorizzare il contesto vs. valorizzazione del bene**)

fi

Introduzione al progetto di Cremona: cosa ci ha insegnato



Comune di Cremona: servizio di illuminazione pubblica

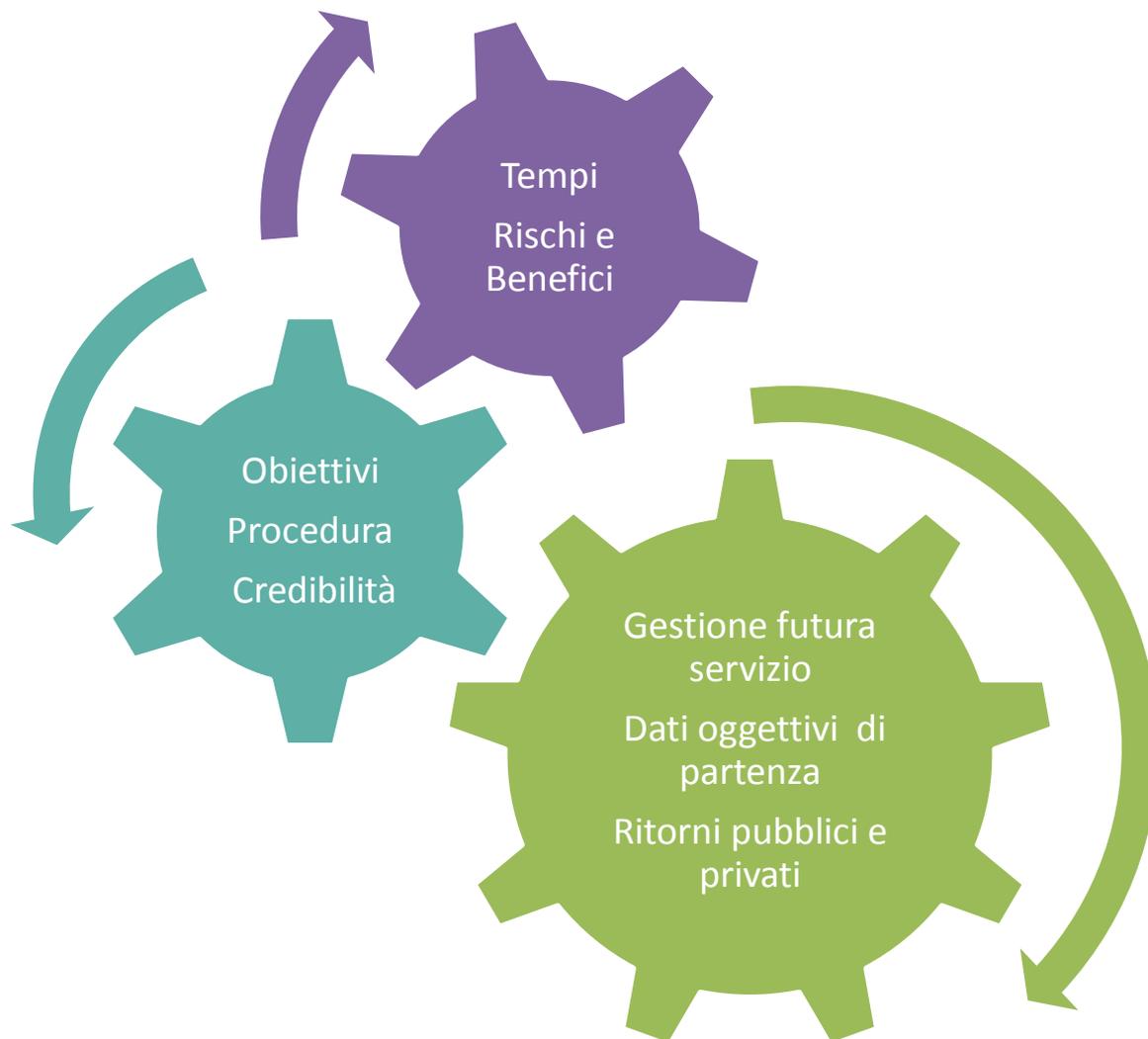


fi Gli elementi caratterizzanti

- ottenimento di 3 proposte differenti di cui 2 da promotore ai sensi dell'articolo 183 del Codice dei Contratti e una relativa alla convenzione Consip
- analisi oggettiva dei rischi, dei benefici, delle tecnologie proposte, dei tempi e delle clausole proposte da ciascun concorrente
- proposte migliorative promosse dal Comune
- sviluppo di una procedura interna di valutazione basata su un set di 40 criteri differenti sia qualitativi che quantitativi
- assegnazione del servizio a proposta economicamente più vantaggiosa per il Comune con ottenimento di investimenti extra per circa 2 milioni di euro in più sui 6 milioni previsti inizialmente e forte riduzione delle spese correnti



L'ingranaggio della sostenibilità: i temi oggetto di analisi a Cremona





Le competenze in campo a Cremona

(interne ed esterne)

Strategiche:

- Chiara definizione degli obiettivi da raggiungere in termini di ammodernamento e risparmi
- Conoscenza degli strumenti amministrativi esistenti
- Verifica delle fonti di finanziamento attivabili
- Capacità di comprendere le logiche e gli obiettivi degli altri attori
- Definizione di metodi e criteri chiari ed oggettivi

Economiche:

- Capacità di analisi, con la parte legale, del BP e delle clausole contrattuali
- Capacità di analisi, con la parte legale, dei rischi e della relativa allocazione
- Analisi costi benefici/risparmi e costruzione di scenari alternativi
- Analisi su strumenti alternativi (promotore e convenzione Consip)



Le competenze in campo a Cremona

(interne ed esterne)

Legali:

- Procedura amministrativa in linea con codice dei contratti e indicazioni comunitarie e nazionali
- Capacità di analisi, con la parte economica, del BP e delle clausole contrattuali
- Capacità di Analisi, con la parte legale, dei rischi e relativa allocazione
- Capacità analisi delle convenzioni
- Capacità di stima dei tempi e dei vari step procedurali da seguire

Tecniche:

- Costruzione di una Base Dati iniziale attendibile
- Verifica e proposta su tecnologie e impianti
- Verifica su risparmi e voci di costo nel tempo (manutenzione, energia, ecc)

Grazie per l'attenzione

Michele Lorusso

lorusso@patrimoniocomune.it

I materiali saranno disponibili su:

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



@Fondazioneifel



Facebook



Youtube