



MODELLO DI PROGETTO PER :

“ **FONDO di INVESTIMENTO IMMOBILIARE**

per la **RIQUALIFICAZIONE** e la **COSTRUZIONE**

di **POLI EDILIZI SCOLASTICI** “

Partner Scientifico / Professionale

POLITECNICO di Milano

**Dipartimento A B C
Laboratorio GESTI. TEC.**



e-mail : info@saciingegneria.com
sito : www.saciingegneria.com

INDICE degli ARGOMENTI

◦	PREMESSE	>	3
◦	IL PROGETTO in SINTESI	>	6
	(Schema dell'operazione)	>	10
◦	VANTAGGI e OPPORTUNITA' per l'ENTE	>	11
◦	Lo STUDIO PRELIMINARE	>	13
◦	ALLEGATI	>	15

◦ **PREMESSE** :

* Necessità da parte degli Enti Locali , Comuni e Provincie , di ottenere in tempi brevi le condizioni di **agibilità dei plessi scolastici** : ovvero conseguire la messa in sicurezza rispetto alle norme antisismiche , le conformità degli impianti e possibilmente l'efficientamento energetico , quest'ultimo generatore di notevoli risparmi sulla bolletta pubblica dei consumi .

* Nella maggior parte dei casi , i lavori di messa a norma degli edifici esistenti comportano delle difficoltà fisiche insuperabili (anche perché da svolgersi in concomitanza con le normali attività scolastiche) e conseguenti risultati insoddisfacenti e , comunque , con dei costi assolutamente fuori portata per l' Ente , di qui la intelligente necessità di edificare nuovi **Poli Scolastici** .

* Gli Enti , oggigiorno , non hanno nessuna capacità di indebitamento per via del Patto di Stabilità Interno ed anche quando riescono a conseguire un finanziamento parziale in applicazione delle normative vigenti , finanche in conto capitale , non hanno le disponibilità per integrare lo stesso e , quindi , non riescono a completare le opere necessarie per conseguire tutte le conformità richieste .

* I sistemi di finanziamento caratterizzati dal partenariato Pubblico / Privato utilizzati negli anni pre-crisi : il “ **Progetto Finanza** “ e la “ **Concessione di Lavori Pubblici** “ , sono di difficile applicabilità sia per via dei tempi lunghi di attivazione delle procedure amministrative , ma soprattutto perché , ormai , non sono più disponibili sul mercato Soggetti Privati Investitori sufficientemente capitalizzati e/o bancabili capaci di sostenere finanziariamente nel tempo eventuali operazioni al riguardo .

Altresì , rispetto a questi sistemi di finanziamento il **FONDO Immobiliare** presenta i seguenti vantaggi :

- > il sistema di tassazione prevede una imposta secca sui profitti pari al 20% e per buona parte viene pagata a fine vita del FONDO, inoltre non è contemplata l'Imposta Regionale sulle Attività Produttive (IRAP) , in definitiva il meccanismo del FONDO Immobiliare ha un vantaggio di competitività fiscale rispetto agli Investitori Privati di oltre 10 punti percentuale , infatti una impresa commerciale viene ordinariamente tassata al 27,5% (IRES) + 4 / 5,25 % (IRAP)

- > gli Investitori sono di valenza Qualificata ed Istituzionale - INPS , INAIL , Fondo dei Fondi del MEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze) , Cassa Depositi e Prestiti (al momento attraverso il Fondo FIV PLUS) , Fondi Pensioni , Casse Nazionali delle Professioni , Compagnie di Assicurazione , Fondazioni Bancarie etc. - , gli stessi posseggono delle enormi masse di liquidità da investire per loro disposizioni statutarie e , data la loro natura , hanno una aspettativa di remunerazione inferiore (generalmente si aggira sui valori dell'inflazione aumentati di due/quattro punti percentuale) rispetto ai soggetti puramente privati e commerciali che pretendono percentuali di ritorno sull'investimento decisamente più elevati
- > la necessità di utilizzo della leva finanziaria è molto contenuta e la capacità di accesso al credito bancario è decisamente superiore , visto che il FONDO di Investimento è gestito da un operatore professionale , le S G R (Società di Gestione del Risparmio) , che a loro volta nella quasi totalità dei casi sono di proprietà o controllate o partecipate dalle banche stesse .

* Il sistema del **FONDO di Investimento Immobiliare** , considerata la sua natura privatistica , consente **tempi brevi** nella redazione dei **progetti** e nella **esecuzione dei lavori** , quindi , una disponibilità rapida di edifici nuovi o completamente riqualificati , laddove possibile , dotati di tutte le garanzie di sicurezza e di tutti i comfort sia per le attività scolastiche che per le attività sportive e del tempo libero delle scolaresche .

* Il progetto del **FONDO (di Investimento) Immobiliare** per le Scuole , riguardante le materne , le elementari , le medie (tutte di competenza comunale) e le superiori (di competenza delle provincie) deriva dall'applicazione di legislazioni e direttive già vigenti che adesso stanno trovando una notevole capacità di utilizzo : in particolare dalle previsioni dell'art. 53 del Decreto Legge n. 5 del 09/02/2012 (convertito con Legge n. 35 del 04/04/2012) , integrato dall'art. 11 del Decreto Legge n. 179 del 18/10/2012 (convertito con Legge n. 221 del 17/12/2012) e più specificatamente dall'emanazione della **Direttiva del MIUR** (Ministero dell'Istruzione , dell'Università e della Ricerca) , datata **26 marzo 2013** , che promuove e finanzia espressamente la costituzione di **FONDI Immobiliari** al riguardo.

* Gli obiettivi che le suddette norme intendono perseguire sono i seguenti :

- > **Semplificare** la rigenerazione del patrimonio scolastico affidando ad un Gestore Professionale (S G R - Società di Gestione del Risparmio) il coordinamento , la gestione e la realizzazione di un complesso progetto di riconversione o nuova costruzione di edifici scolastici in linea con le **nuove linee guida del MIUR** da seguire per progettare i nuovi edifici scolastici .

e-mail : info@saciingegneria.com
sito : www.saciingegneria.com

- > Realizzare **rapidamente** nuovi plessi scolastici **moderni** nell'attuale condizione strutturale di **carezza di fondi pubblici** e nel rispetto dei **vincoli del Patto di Stabilità** , ricorrendo ad un partenariato professionale / finanziario con **Investitori Qualificati / Istituzionali** , quali : INPS , INAIL , Fondo dei Fondi del MEF (Ministero dell'Economia e delle Finanze) gestito dalla S G R pubblica denominata InvImIt , Fondi Pensione , Casse Nazionali delle Professioni , Compagnie di Assicurazione , Fondazioni Bancarie etc. .

- > Garantire l'impostazione strategica del progetto immobiliare scolastico all'Ente Locale , che in sede di selezione con bando di gara della S G R definisce i criteri , gli immobili e la strategia territoriale di valorizzazione .

○ IL PROGETTO IN SINTESI :

- * Gli Enti Locali , uno o più Comuni , uno o più Provincie ed anche la **REGIONE come soggetto propulsore** , assumono l'iniziativa di costituire un FONDO Immobiliare per le Scuole .
- * Ciascun Ente , con l'ausilio di una Advisory Engineering (Società di Consulenza Ingegneristica Integrata) , redige uno **Studio Preliminare di Fattibilità** di natura tecnica ed economica , attraverso il quale si individuano tutte le procedure finalizzate alla partecipazione al FONDO Immobiliare .
- * Gli Enti Locali che intendono partecipare al FONDO Scuole , consorziatamente , confezionano il bando per la selezione della S G R (Società di Gestione del Risparmio) , con procedura ad evidenza pubblica .
- * La S G R prescelta , a sua volta , costituisce il **FONDO Immobiliare** per le Scuole , al quale possono partecipare uno o più Comuni , una o più provincie ed anche la **REGIONE** come **soggetto di propulsione e coordinamento** .
- * La S G R stessa , sulla base degli Studi di Fattibilità redatti dagli Enti , **con supporti esterni** predispone un progetto tecnico ed un programma economico-finanziario , finalizzati ad individuare il complesso delle attività edificatorie e gestionali da realizzarsi nel periodo di vita del FONDO , individuando tutte le condizioni di sostenibilità finanziaria del FONDO medesimo , al fine di garantire la remunerazione agli **Investitori Istituzionali** .
- * Gli Enti Locali partecipanti **conferiscono** al FONDO quanto segue :
 - > i plessi scolastici in funzione
 - > se disponibili , eventuali aree dove insediare i nuovi poli scolastici
 - > altri patrimoni immobiliari oggetto di possibili processi di Valorizzazione, con la notazione che l'Ente conferitore dovrà accompagnare il procedimento di variante urbanistica , condizione fondamentale per conseguire incrementi di Valore dei beni conferiti
 - > eventuali finanziamenti comunitari , statali e regionali , avuti per la riqualificazione delle scuole che , comunque , non sarebbero stati sufficienti per completare le opere .

******* IL FONDO IMMOBILIARE SCUOLE *******

giuridicamente costituito ed operante sulla base delle dotazioni immobiliari e finanziarie conferite , quindi , inizia la sua operatività con le modalità qui di seguito esposte .

* **L'Ente Locale** partecipante al FONDO , a fronte dei beni immobili ed eventuali finanziamenti conferiti , è diventato **Quotista del Fondo** , ovvero possiede delle Quote avente un valore economico complessivo equivalente al valore di stima dei cespiti patrimoniali e finanziari conferiti .

* La S G R prepara un piano di sostenibilità finanziaria del FONDO , strettamente funzionale alla ricerca di **Investitori Qualificati / Istituzionali** , come sopra identificati , che una volta individuati , perentoriamente entro i 18 mesi successivi dalla data di costituzione del FONDO , andranno ad acquistare almeno il 60% delle Quote degli Enti Locali ; in siffatta condizione di obbligatorietà normativa , gli Enti Locali stessi si ritroveranno **una dotazione di liquidità rilevante che potranno spendere liberamente per altri investimenti** .

* La S G R , gestore del FONDO Scuole , stipula dei contratti locativi con l'Ente Locale per l'utilizzo delle scuole conferite , con la specifica che la S G R stessa erogherà i servizi accessori : pagamento delle utenze in condizioni di efficientamento , pulizie generali , manutenzioni edilizie ed impiantistiche , mense etc. , quindi , il Comune o la Provincia non avrà più nessuna incombenza gestionale , e si dovrà preoccupare solo di reperire i canoni di locazione da corrispondere al FONDO , che presumibilmente coincideranno con il complesso dei risparmi discendenti dal non dover più sostenere alcun costo gestionale dei plessi e dei servizi relativi .

* La S G R , **con i supporti esterni** , predispone i progetti di nuove scuole o di riqualificazioni parziali delle esistenti , laddove possibile , sulla base degli **orientamenti dettati dalle Amministrazioni Locali** in sede di redazione del Regolamento del FONDO e delle **linee guida del MIUR** , da realizzare sui terreni già urbanizzati , conferiti e/o da acquistare a condizioni evidentemente vantaggiose .

* La S G R , al fine di procedere rapidamente alla edificazione di nuove scuole , si organizza finanziariamente utilizzando le risorse di seguito indicate :

- > i conferimenti in denaro degli Enti Locali partecipanti , avuti precedentemente in dotazione da finanziamenti comunitari , statali e regionali , se disponibili
- > le risorse aggiuntive dal mercato degli Investitori Qualificati / Istituzionali , al netto delle somme già impiegate dagli stessi per acquistare parte delle quote degli Enti Locali
- > il ricorso all'indebitamento , se necessario , con il sistema bancario per una leva massima del 50% del costo delle nuove scuole
- > le risorse in conto capitale derivanti dal Fondo Unico per le Scuole (MIUR - Regioni) , utilizzando il riferimento normativo dettato dall'art. 11 del DL n. 179 del 18 ottobre 2012 , convertito con L. n. 221 del 17 dicembre 2012
- > le risorse , se disponibili , derivanti da eventuali rapide alienazioni di immobili , dapprima quelli non strumentali , conferiti al FONDO , che hanno trovato una buona ed immediata rispondenza dal mercato .

* La S G R , utilizzando una norma generale riguardante i **Fondi di Investimento Immobiliari ad Apporto** inserita nel DL n. 98 / 2011 , negozia con gli Enti Locali Territoriali i cambi di destinazione d'uso delle vecchie scuole , momentaneamente utilizzate al riguardo , e di altri beni immobili conferiti , da effettuarsi tramite Accordi di Programma che devono concludersi entro il termine perentorio di 180 giorni dalla data della delibera che promuove la costituzione del FONDO . Successivamente alla valorizzazione urbanistica , la S G R stessa , provvede alla vendita dei cespiti .

***** **IL FONDO IMMOBILIARE SCUOLE** *****

ALLA FINE VIENE LIQUIDATO

La liquidazione avviene alla fine del periodo di vita del FONDO , che potrà essere da dieci anni fino ad un massimo di trenta anni , durante la quale la S G R dovrà procedere alla vendita o al trasferimento ai Quotisti dei plessi scolastici realizzati .

In particolare il singolo Ente Locale potrà scegliere fra le seguenti opzioni :

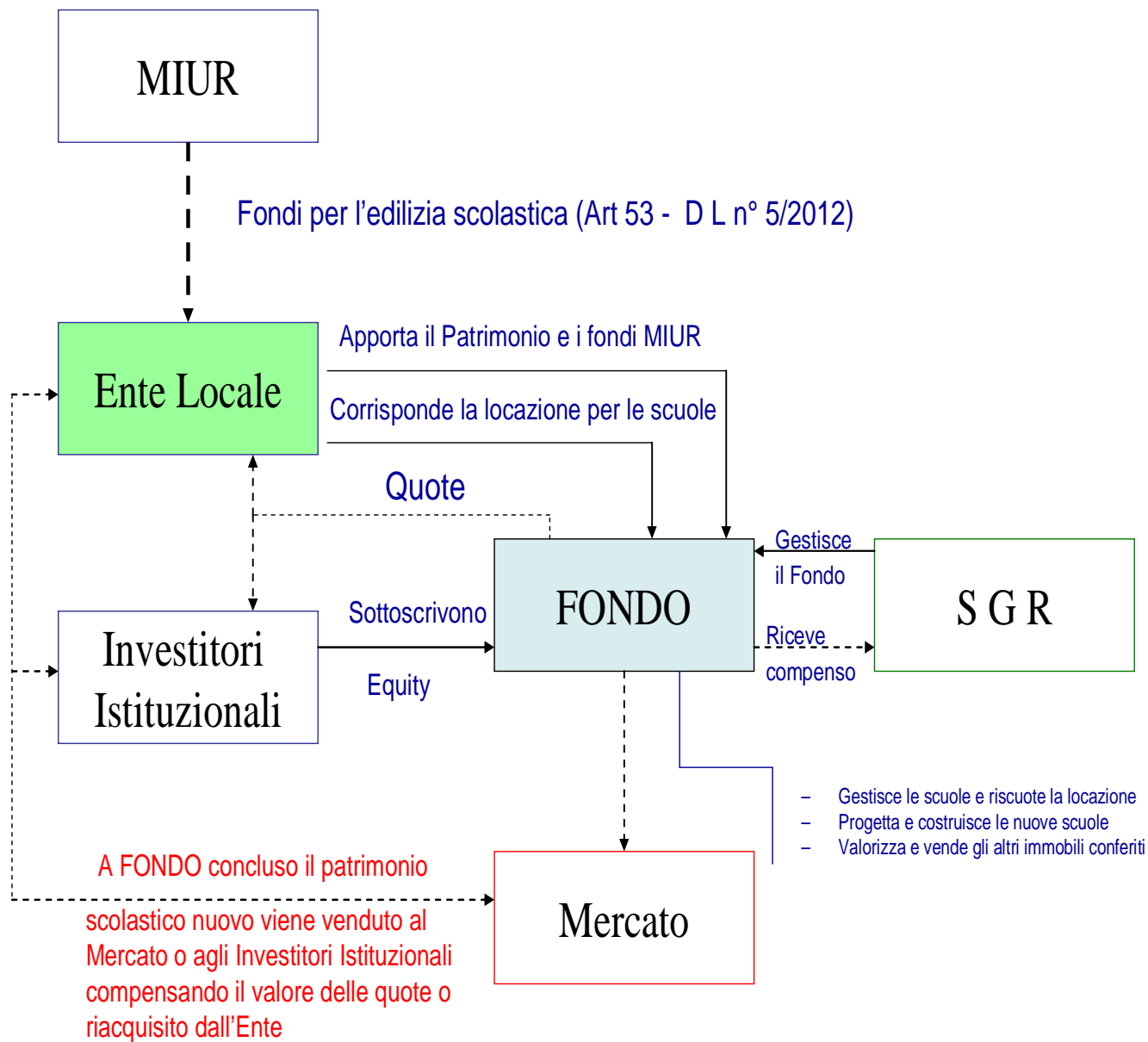
e-mail : info@saciingegneria.com
sito : www.saciingegneria.com

a) potrà tornare in proprietà del plesso realizzato sul suo territorio dietro un corrispettivo economico costituito in parte dalla compensazione con il valore delle quote che ancora possiede ed in parte riutilizzando parzialmente gli introiti , nel frattempo rivalutati con idonee procedure finanziarie , avuti in pagamento dagli Investitori Istituzionali in occasione della vendita di una percentuale di quote discendenti dai conferimenti iniziali , tenendo conto che in siffatto riacquisto finale si considererà contrattualmente che una **parte delle locazioni pagate** durante la vita del FONDO è stata **capitalizzata** .

In tale opzione l'Ente Locale si ritroverà in proprietà dei beni immobiliari scolastici perfettamente agibili ed idonei per il complesso delle attività scolastiche , sportive e del tempo libero degli alunni , senza aver investito direttamente capitali di debito , avendo solo trasformato e valorizzato il suo vecchio patrimonio immobiliare e nella condizione che se il FONDO è stato ben gestito , soprattutto se sono state conseguite delle **performance di rendimento** oltre gli obiettivi , l'**Ente Locale** stesso potrà beneficiare di liquidità discendente dai saldi finali di liquidazione e dalla parte residuale della prima vendita di quote agli Investitori Istituzionali/Qualificati non utilizzata per il riacquisto dei **plessi scolastici** .

b) il **patrimonio scolastico realizzato** viene venduto al mercato o agli stessi Investitori Istituzionali che hanno partecipato al FONDO , le quote in capo ancora all'Ente Locale vengono liquidate ; l'Ente stesso continuerà ad utilizzare i plessi scolastici divenuti nel frattempo di integrale proprietà degli Investitori , i quali continueranno a gestire le strutture dietro compenso locativo corrisposto dall'Ente . In questa ipotesi l'Amministrazione utilizza un patrimonio scolastico perfettamente agibile ed idoneo per il complesso delle attività scolastiche , sportive e del tempo libero degli alunni , senza preoccuparsi di nessuna attività gestionale , ovviamente dietro pagamento di corrispettivo da locazione , contestualmente ha conseguito una consistente liquidità da utilizzare in altri investimenti ed infrastrutture , discendente dalla valorizzazione professionale del suo vecchio patrimonio immobiliare .

Schema dell'operazione



◦ **VANTAGGI e OPPORTUNITA' per l'ENTE :**

* L'Ente Locale terziarizza le attività procedurali ad un operatore professionale , la **Società di Gestione Risparmio** , che è un soggetto di garanzia professionale assoluta , visto che opera dietro autorizzazione della Banca d'Italia e della CONSOB (Autorità di Controllo di Borsa Italiana)

> L'Ente non deve approvvigionarsi in ogni fase , tramite evidenza pubblica , dei necessari supporti esterni : reperimento di risorse finanziarie aggiuntive , progettazioni , appalti , direzione dei lavori , etc. , visto che gli stessi sono in capo e ne risponde la S G R , soggetto di diritto privato , quindi , la S G R medesima si procura **sul territorio** i suddetti servizi con procedure rapide e privatistiche , con **assunzione diretta delle responsabilità di risultato** . L'Ente territoriale è , comunque , garantito perché , in qualità di coinvestitore del FONDO , continua ad avere il governo strategico dell'intero processo .

* L'Ente Locale può attingere ugualmente risorse dal Fondo Unico per le l'Edilizia Scolastica (art. 53 del DL n. 5 del 09 febbraio 2012) , che se intercettate possono essere conferite al FONDO di Investimento Immobiliare per le Scuole , dietro controvalore equivalente in quote , al fine di dare maggiore sostenibilità finanziaria al FONDO stesso , altresì , non genera nuovi debiti in bilancio , **non viola le disposizioni del Patto di Stabilità Interno**

> Si riesce a superare il problema riguardante la esiguità delle risorse finanziarie pubbliche disponibili del MIUR rispetto alle esigenze reali di riqualificazione dell'intero patrimonio scolastico in esercizio , riuscendo , quindi , a coinvolgere gli Investitori Istituzionali , così come sopra indicati , che per loro natura devono investire enormi risorse di liquidità proprio per dare remunerazione etica ai loro flussi finanziari .

* Il FONDO consente la valorizzazione del patrimonio obsoleto

> Gli Enti Locali utilizzano i patrimoni obsoleti con potenzialità di mercato per remunerare la realizzazione del nuovo patrimonio scolastico , evitando inoltre il progressivo depauperamento dello stesso , fornendo , al contrario , continuità di utilizzo e valorizzazione anche al patrimonio non più funzionale ai fini scolastici e didattici .

- * L'Ente al termine dispone di un nuovo patrimonio strumentale scolastico , in totale condizioni di sicurezza e nel pieno rispetto delle linee guida di utilizzo del MIUR , nella condizione di totale soddisfazione per gli alunni sia rispetto alle attività considerate più strettamente didattiche che per le funzioni sportive e più in generale del tempo libero .

- * Altri aspetti vantaggiosi per l'Ente dal punto di vista economico-finanziario :
 - > L'Amministrazione non deve attivare risorse per investimenti ma solo per spesa corrente necessaria per la locazione , tenendo in considerazione che detto costo locativo si compensa con il risparmio di tutti i precedenti costi gestionali della struttura obsoleta in capo al soggetto pubblico e con la notevole riduzione della bolletta energetica generata dall'efficientamento del nuovo manufatto ;

 - > L'indebitamento per la realizzazione delle nuove scuole è in capo al FONDO (rappresenta la leva finanziaria) , l'Ente è soggetto beneficiario ma terzo ed esterno rispetto a tale operazione ;

 - > Tutte le procedure di approvvigionamento di beni e servizi sono demandate e gestite dalla S G R , con notevole risparmio di oneri amministrativi , procedurali ed economici , nonché di tempi di assegnazione , considerato che la stessa opera in regime di diritto privato ;

 - > Tutti gli attivi economici discendenti dalla buona gestione del FONDO rimangono in capo all'Ente , che potrà utilizzarli anche per la realizzazione di nuove infrastrutture sul territorio ;

 - > Al momento del conferimento dei beni immobili non strumentali per la didattica nel FONDO Scuole partecipato anche dal **Fondo dei Fondi del MEF** (Ministero dell'Economia e delle Finanze) , l'Ente Locale si beneficerà di una immediata riduzione del suo debito di bilancio , per un valore equivalente a quello di stima del patrimonio conferito (art. 6 comma 1 della L n. 183 del 12.11.2011) , dando così un **immediato vantaggio di spesa all'Amministrazione in termini di superamento del Patto di Stabilità Interno** .

◦ Lo STUDIO PRELIMINARE :

Lo studio preliminare di fattibilità che l'Ente Locale dovrà approntare è finalizzato a preconstituire tutte le condizioni di natura amministrativa , tecnica , economica e finanziaria che dovranno portare l'Amministrazione , in compartecipazione con altri Enti territoriali tali da raggiungere la **Massa Critica dell'Investimento** , dall'idea iniziale e fino alla formazione del bando ad evidenza pubblica per la scelta della Società di Gestione Risparmio , ovvero creare tutte le condizioni perché la S G R prima e gli Investitori Istituzionali dopo vedano interesse nell'operazione .
Tale studio si strutturerà nelle fasi qui di seguito indicate sinteticamente :

>> Redigere uno studio quantitativo e qualitativo degli sviluppi demografici rispetto al territorio di riferimento dell'Ente finalizzato ad individuare le dimensioni dei plessi scolastici da realizzare e/o riqualificare , nel rispetto delle norme standardizzate previste dalle linee guida del MIUR .

>> Individuare le aree di possibile insediamento dei nuovi complessi scolastici , verificando le condizioni , le procedure e i valori economici reali di acquisizione , il tutto nel caso che l'Ente non abbia già delle aree disponibili di proprietà .

>> Individuare i beni immobili , strumentali in essere per attività scolastiche e di altra natura , da conferire al FONDO , redigendo una Due Diligence accurata al fine di verificare la certezza giuridica ed amministrativa della proprietà e disponibilità dei cespiti , altresì provvedere ad eseguire una valutazione professionale degli stessi individuando in modo oggettivo e riconoscibile il loro PREZZO di mercato con associata valutazione dei VALORI di TRASFORMAZIONE urbanistica .

>> Redigere un progetto di massima , perlomeno in termini di plano-volumetrico quantitativo , riferito all'area individuata , e procedendo per costi standards di costruzione per tipologia individuata giungere ad un costo di costruzione complessivo prossimo a quello reale .

>> Individuare nelle pieghe del bilancio dell'Ente Locale tutte quelle voci di spesa che non saranno più da sostenere per il funzionamento delle strutture scolastiche (visto che da subito saranno gestite dalla S G R), in termini di personale dipendente non più necessario al riguardo , di utenze , di manutenzioni ordinarie e straordinarie , ed in generale tutto quanto economicamente disponibile in termini di certezze per garantire i flussi locativi al FONDO e , quindi , la sua sostenibilità finanziaria .

>> Stesura del bando di gara ad evidenza pubblica per la selezione della Società di Gestione Risparmio con relativo schema di delibera circa l'orientamento dell'Ente Locale in riferimento al **Regolamento del FONDO Immobiliare per le Scuole** , avendo riguardo alle definizioni relative al **funzionamento multi comparto del Fondo** medesimo , considerato che sarà partecipato da più Enti Territoriali , che a loro volta potrebbero avere esigenze temporali diverse nell'avanzamento dei progetti realizzativi .

◦ **ALLEGATI :**

I presenti allegati hanno l'obiettivo di mostrare documentalmente gli orientamenti che stanno maturando circa l'utilizzo del sistema **FONDO di Investimento Immobiliare** finalizzato alla rigenerazione prevalentemente "ex novo" del **Patrimonio Scolastico** .

Al riguardo si allega quanto segue :

- >>> Frontespizio della XXX Assemblea dell' ANCI (Associazione Nazionale dei Comuni d'Italia) , svoltasi lo scorso 25 ottobre a Firenze , che ha avuto per tema: " Gli Strumenti per la Rigenerazione del Patrimonio Scolastico "
- >>> Recensione riferita agli interventi al riguardo dei Relatori della suddetta Assemblea ANCI
- >>> Comunicato sintetico emesso dal MIUR relativo alla Direttiva Ministeriale datata 26 marzo 2013 , che stabilisce la prima dote finanziaria del Ministero finalizzata alla costituzione di FONDI di Investimento Immobiliari Territoriali per le Scuole .



Gestioni e Valorizzazioni dei Patrimoni e dei Progetti Immobiliari e Ambientali

POLITECNICO di Milano
Dipartimento A B C
Laboratorio GESTI. TEC.



e-mail : info@saciingegneria.com
sito : www.saciingegneria.com