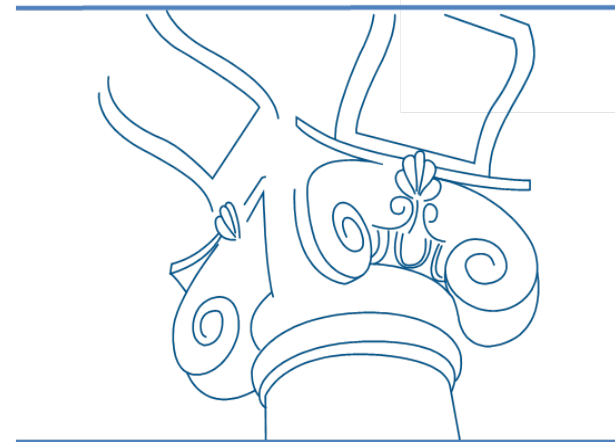




FORUM BANCHE PA 2013

«IL Patrimonio Immobiliare quale opportunità di sviluppo e di modernizzazione delle amministrazioni locali»

Luca Silla – Cassa Depositi e Prestiti Spa

– Roma, 16 luglio 2013 –



Cassa depositi e prestiti

- ❖ **OVERVIEW il patrimonio immobiliare degli Enti Locali**
- ❖ **L' Opportunità in termini di valore e di potenziale sviluppo**
- ❖ **Gli Strumenti a disposizione e i partner istituzionali**
- ❖ **Il gruppo CDP quale partner istituzionale**
- ❖ **Esempi di valorizzazione e modernizzazione**

CONTESTO: Overview del Mercato Potenziale

Il contesto

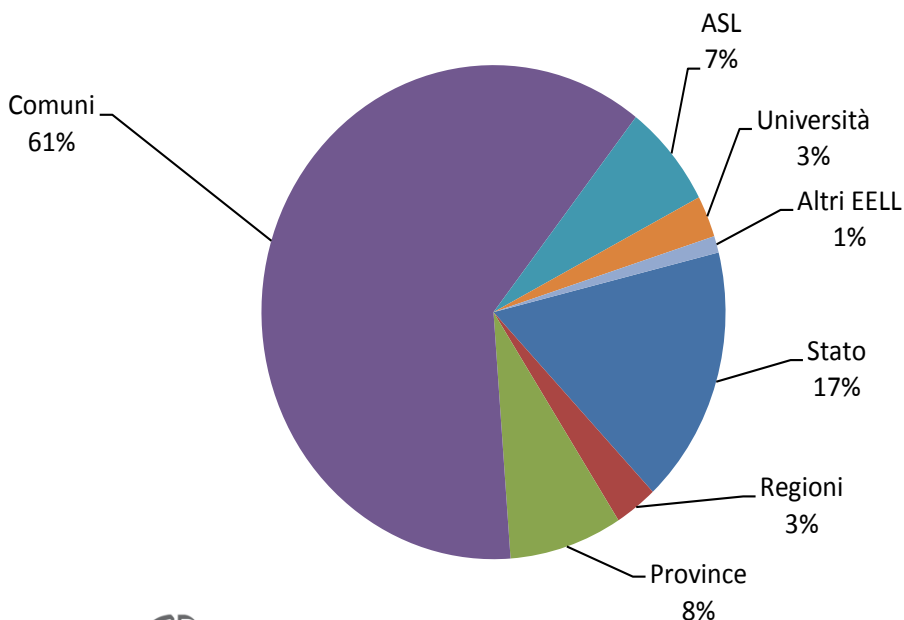


Non sono ad oggi disponibili informazioni complete sul patrimonio della PA, né tantomeno sulla parte del patrimonio immobiliare pubblico disponibile;

L'Agenzia del Demanio stima gli immobili dello Stato in un 17% del valore del patrimonio immobiliare pubblico e il 5% della sua consistenza, pari a ca 50.000 unità, circa 21 milioni di mq;

Nomisma, sulla base di informazioni diffuse dal Dipartimento del Tesoro, ha comunque elaborato delle stime di massima (alla data di marzo 2011), illustrate di seguito.

Stima Composizione del patrimonio immobiliare della PA (anno 2011)



	€mld	quota %	
Comuni > 100K ab.	35	15,4%	
Comuni 30K - 100K ab.	10	4,4%	
Comuni < 30K ab.	182	80,2%	
Totale Comuni italiani	227	100,0%	61,7%
Altri (Stato, Prov, Reg, ASL ..)	141	38,3%	
Totale PA	368	100,0%	
	mq		unità
Attività istituzionali	302.400.000		
Uso residenziale	42.000.000		
Uso non conosciuto	75.600.000		
Totale PA	420.000.000	1.000.000	



Cassa depositi e prestiti

Fonte: Nomisma su dati del Ministero del Tesoro e Seminario MEF, settembre 2011, CDP E. Reviglio

CONTESTO: Overview del Mercato Potenziale



Il contesto

La Direttiva UE mira a una accelerazione degli interventi di efficientamento energetico degli immobili della PA, tema già oggetto di numerosi provvedimenti normativi e incentivazioni dedicate;

Il valore effettivo dei possibili interventi di efficientamento energetico, può riguardare tutto il patrimonio immobiliare utilizzato dagli enti pubblici;

Dai dati campionari del Cresme su edilizia scolastica e uffici direzionali della PA, Nomisma e Manutecoop (vedi sotto) hanno stimato un piano integrato di interventi di efficientamento energetico per **€ 17,3 mld**, su circa 55.500 immobili, per circa 85,5 milioni di mq.

Edilizia scolastica e uffici

Regione	Edifici	Superficie	Invest.
	nr.	mq /000	€/000.000
Valle d'Aosta	46	175	40
Piemonte	4.202	6.482	1.498
Lombardia	7.303	13.342	3.084
Trentino AA	299	1.341	310
Veneto	4.150	6.600	1.526
Emilia Romagna	3.288	5.890	1.362
Toscana	3.584	5.318	1.229
Liguria	1.239	2.525	584
Friuli VG	1.336	1.804	417
Marche	1.694	2.153	498
Umbria	1.009	1.223	283
Lazio	4.067	7.744	1.790
Abruzzo	1.750	1.882	435
Basilicata	866	920	213
Calabria	3.259	3.119	721
Campania	5.399	8.483	1.961
Molise	511	499	115
Puglia	3.769	6.074	1.404
Sardegna	2.248	2.483	574
Sicilia	5.614	7.482	1.730
Italia	55.633	85.541	19.774

Stima dell'investimento di riqualificazione energetica: **€19,8mld** (€231/mq). La stima di Nomisma e Manutecoop assume l'adeguamento dei parametri energetici dell'involucro, delle pareti, delle coperture e degli infissi, ai valori di trasmittanza termica stabiliti dal decreto ministeriale dell'11 marzo 2008 coordinato con il decreto del 26 gennaio 2010.

Non è stata presa in considerazione la sostituzione dell'impiantistica interna, mentre sono stati computati oneri per progettazione, direzione lavori e sicurezza, maggiorati di un 10% di spese generali e di un 15% di utile d'impresa.

(-)

Detrazioni: **€5,5mld** (ottenute attraverso una ESCO pubblico-privata sul 50% dell'investimento complessivo e fino ad un massimo di €100K per edificio)

(+)

IVA: **€3,0mld** (considerata interamente indetraibile)

(+)

Valore Netto potenziale : **€17,3mld**

Storico 1,5%: **€260mln/a**

Direttiva 3,0%: **€520mln/a**





SMART CITY ?

Una città che secondo una visione strategica e in maniera organica, impiega gli strumenti dell'ICT come supporto innovativo nella gestione degli ambiti urbani e nell'erogazione di servizi pubblici per migliorare la vivibilità dei cittadini e promuovere uno sviluppo sostenibile

AMBITI D'APPLICAZIONE

Mobility & Transport

Economy and People

Buildings

Government

Environment

Energy

Living

Iniziative che puntano ad ottenere **maggior efficienza**, in modo da limitare l'**impatto ambientale**

GESTIONE ENERGETICA

soluzioni hardware e software per ottimizzare i consumi

DOMOTICA

strumenti per una migliore gestione di sistemi quali ventilazione, riscaldamento, raffreddamento, sicurezza, ascensori

Per realizzare uno SMART BUILDING, è necessario che diventi intelligente ciò che rappresenta la prima voce in termini di consumi energetici



Dalla conoscenza e dall'analisi strutturata del patrimonio immobiliare l'Ente può:

- Rispondere alle esigenze del territorio
- Ridurre ed efficientare i costi fissi sul patrimonio
- Creare valore di natura intrinseca (patrimonio immobiliare) ed estrinseca (indotto sul territorio)



Crescita e Sviluppo

Il patrimonio quale opportunità di crescita



Il valore potenziale

La catena dello sviluppo

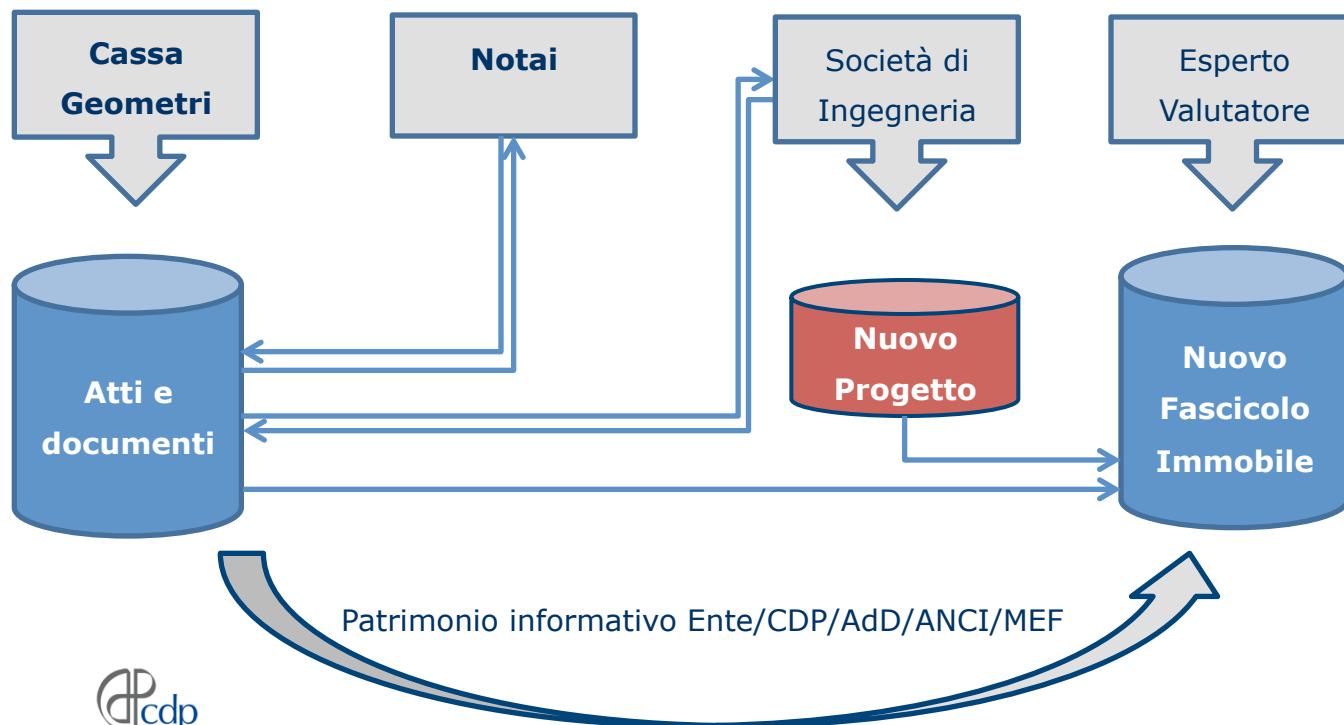


Il patrimonio quale opportunità di sinergie operative



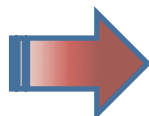
Strumenti/ Partners

Supporto CDP/FPC/AdD



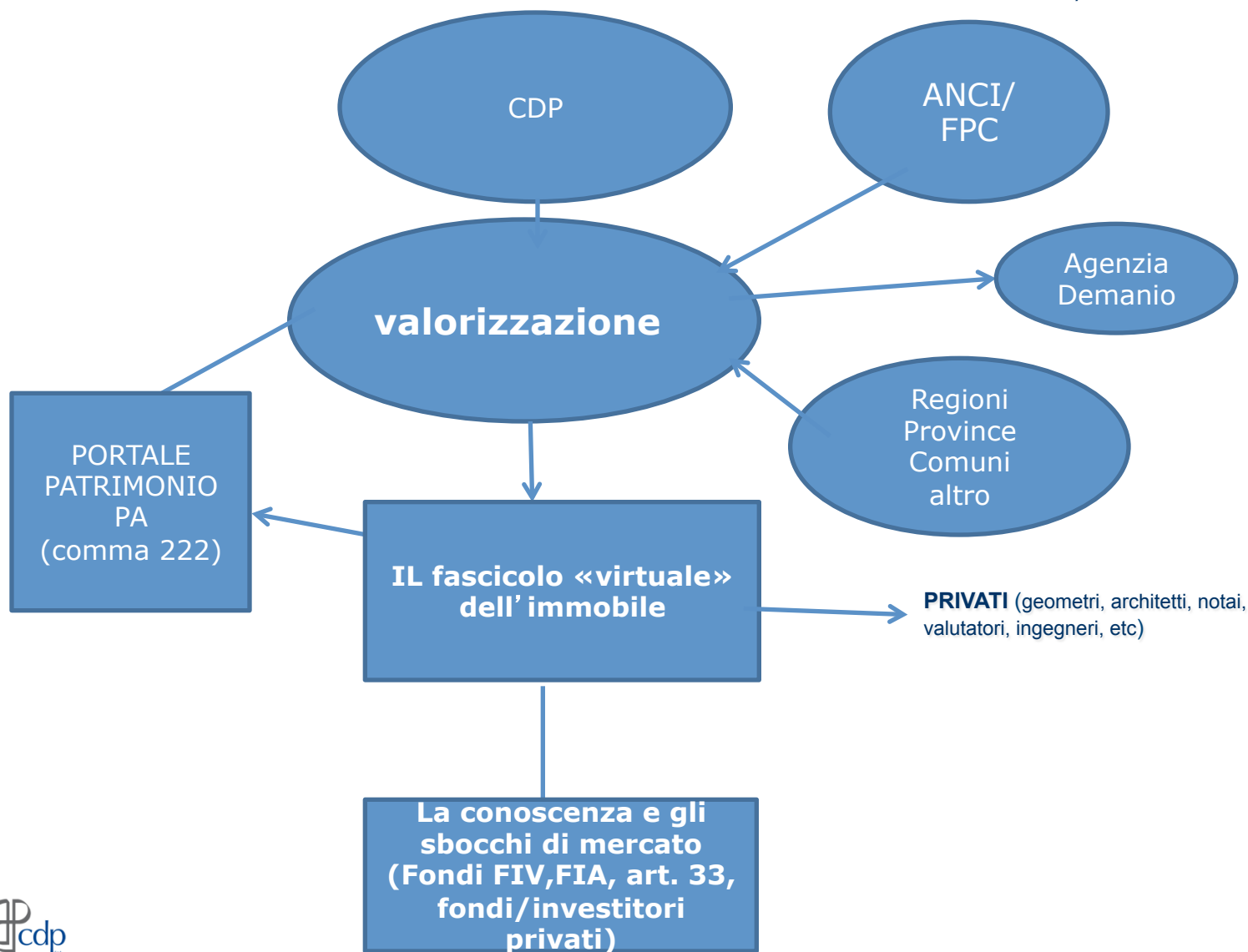


Opportunità



Processo/Risultati conseguibili

- **Censimento e regolarizzazione del patrimonio immobiliare pubblico strumentale e/o disponibile**
- **Razionalizzazione degli usi e spazi pubblici**
- **Efficientamento/riqualificazione degli immobili pubblici**
- **Valorizzazione del bene e del territorio compatibile con la sostenibilità economico finanziaria/del progetto (rigenerazione urbana)**
- **Trasferibilità, messa a reddito, inserimento in piani integrati di promozione del territorio (es. Valore Paese-Ag. Demanio)**





- CDP ha sviluppato in collaborazione con Cassa Nazionale Geometri /ANCI e Ag. Demanio la **piattaforma VOL** (censimento, regolarizzazione, valorizzazione)
- L'attività di investimento immobiliare di CDP, è attualmente condotta attraverso CDP Investimenti Sgr tramite:
 - **FIA** - Fondo Investimenti per l'Abitare (€2 mld), dedicato alla realizzazione di interventi di Edilizia Privata Sociale attraverso l'investimento in una rete di fondi immobiliari locali
 - **FIV Plus** – Fondo investimenti per la valorizzazione (€1 mld), dedicato a supportare gli enti pubblici nella vendita di immobili selezionati e destinazione privata
- La recente acquisizione di Fintecna Immobiliare colloca il Gruppo CDP tra i principali investitori del settore immobiliare italiano, con forte focus sugli immobili di proprietà-destinazione pubblica

Il Patrimonio come stimolo all'innovazione di processo



Strumenti / Partners

Il Portale VOL: www.cassaddpp.it

L'ente accede a "Valorizzazione Online" sul sito CDP/FPC

Scarica le procedure di valorizzazione necessarie alla creazione del database immobiliare

Invia tramite WEB anagrafica portafoglio immobiliare

Interazione online con CDP/FPC/AdD



Benefici del canale WEB

- semplificazione della fase di compilazione in un ambiente guidato e di facile utilizzo
- produzione di documentazione standard con ridotta possibilità di errore
- lavorazione interattiva per la redazione del piano di valorizzazione
- interazione via web con CDP per tutta la durata del processo di regolarizzazione/valorizzazione
- risparmi in termini di costi e di tempi legati all'intero procedimento
- digitalizzazione del processo → "Conservazione Documentale"



Il ruolo di CDP Investimenti Sgr e obiettivi del FIV Plus



Strumenti / Partners



- CDP Investimenti SGR (CDPI) è coinvolta nell'attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico con il compito di istituire uno o più fondi dedicati a questo scopo
- A oggi è stata avviata l'operatività del primo fondo, denominato Fondo Investimenti per la Valorizzazione Plus (FIV – Plus), riservato a investitori qualificati
- In futuro potranno essere costituiti nuovi fondi, anche mediante apporto di immobili, con modalità da definire sulla base dell'esperienza maturata attraverso la gestione del FIV Plus
- In ogni caso gli immobili verranno acquisiti dai fondi FIV attraverso una procedura che garantisca l'evidenza pubblica e che favorisca la partecipazione degli investitori privati



CDP HA ALLOCATO AL PROGETTO RISORSE PER € 1 MLD, CHE SARANNO PROGRESSIVAMENTE ATTIVATE TRAMITE LA SOTTOSCRIZIONE DI QUOTE DEI FONDI GESTITI DA CDPI SGR



La prima iniziativa del FIV Plus



Strumenti / Partners

- La prima iniziativa del FIV Plus riguarda l'impegno all'acquisto di due immobili a Milano per un importo di circa € 17 mln, di proprietà della **Fondazione IRCCS Cà Granda – Ospedale Maggiore Policlinico di Milano**;
- CDPI Sgr ha completato uno studio di fattibilità sulla valorizzazione condiviso con l'Ente proprietario;
- A valle dello studio, la Fondazione ha pubblicato un bando per la cessione dei due immobili e ha reso disponibile lo studio elaborato da CDPI, ponendo i partecipanti nelle migliori condizioni per presentare un'offerta;
- Il bando è scaduto il 4 luglio e non è stato aggiudicato ad operatori privati;
- L'impegno all'acquisto da parte del FIV Plus assicura alla Fondazione la dismissione dei due immobili, il cui ricavato verrà utilizzato per completare, senza nuovo indebitamento, **la realizzazione del nuovo pronto soccorso**
- L'operazione rientra nelle finalità del FIV Plus: valorizzare le potenzialità di immobili pubblici selezionati e renderli appetibili sul mercato
- Sono in corso di realizzazione altri studi di fattibilità a valere su immobili di Comuni, Province e Regioni



Immagine storica della Ca' Granda



Il Pronto Soccorso del Policlinico di Milano

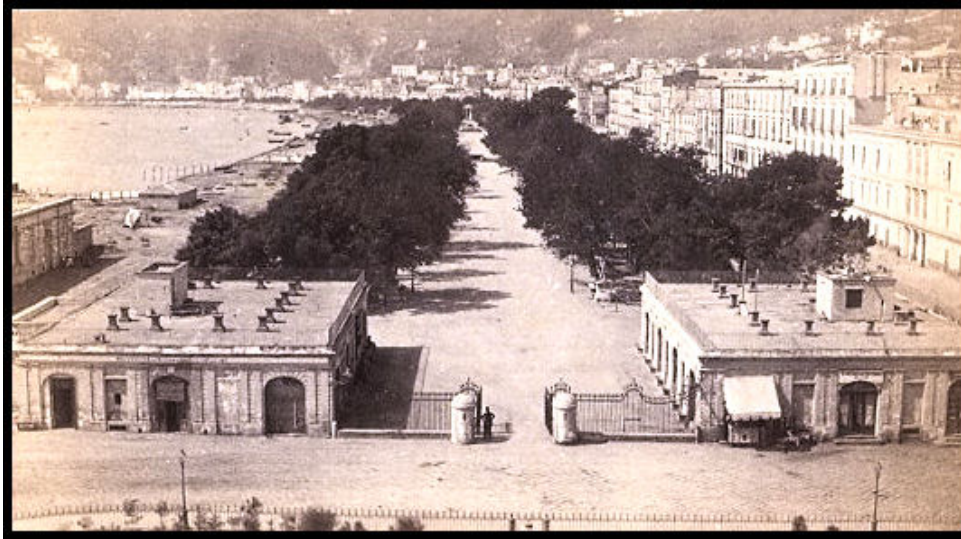


Cassa depositi e prestiti



Esempi di valorizzazione

Esempi



Cassa depositi e prestiti

1999_ Riqualificazione Villa Comunale di Napoli



Esempi di valorizzazione

Esempi



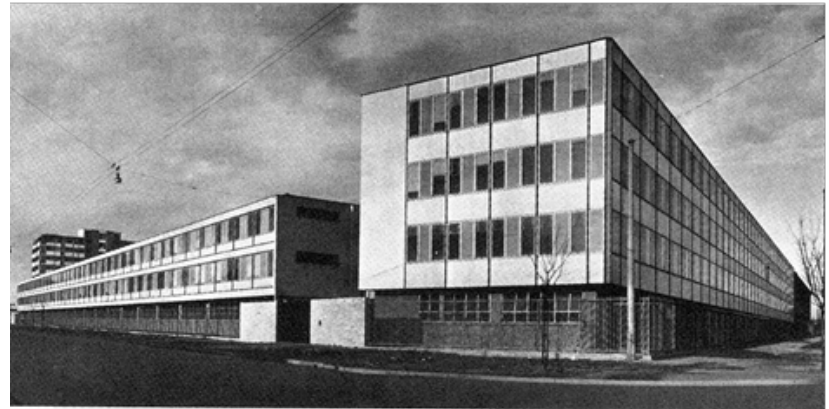
Cassa depositi e prestiti

Cannata&Partners



Esempi di valorizzazione

Esempi



Cassa depositi e prestiti



PROGETTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

Milano, Via Cenni

Fondo / SGR

FIL – Fondo Immobiliare
Lombardia / Comparto 1
gestito da Polaris Sgr

programma funzionale

9.000 mq per residenza,
commercio e servizi
124 alloggi sociali

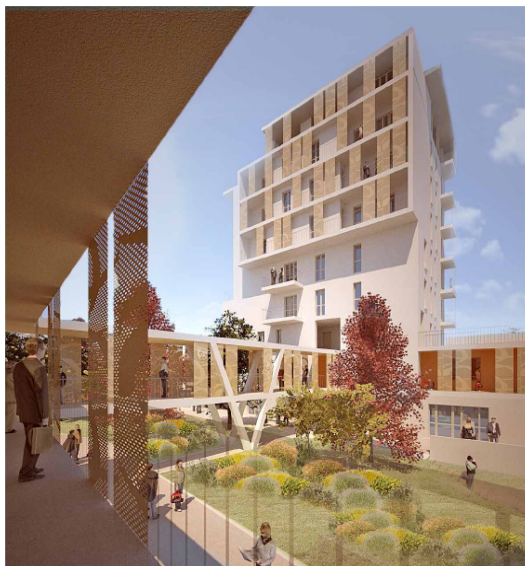
progettisti

Rossi Prodi Associati Srl

cronologia

Settembre 2009 - concorso
Marzo 2011 - inizio lavori
Maggio 2013 - fine lavori

Il progetto, in corso di realizzazione, selezionato con un concorso di architettura, prevede la realizzazione di quattro blocchi più alti collegati con un edificio più basso che racchiude uno spazio all'aperto di uso comune. L'intervento prevede anche la realizzazione di un parco su un'area di oltre 11.000 mq, oltre alla ristrutturazione di una cascina da destinare a servizi locali e urbani.



Esempi di valorizzazione attraverso il FIA - SH



Esempi —

RECUPERO E RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Torino, Via Milano

Fondo / SGR

FASP – Fondo Abitare
Sostenibile Piemonte gestito
da Polaris Sgr

programma funzionale

5.450 mq per residenza,
commercio e servizi
53 alloggi sociali

cronologia

Sono stati richiesti i permessi
di costruire e le autorizzazioni
della sovrintendenza
Primi mesi 2014 – fine lavori

Il progetto prevede il recupero e il riuso per alloggi e spazi di servizio di un immobile situato nel centro di Torino. L'insediamento di alloggi sociali nel fabbricato potrà contribuire alla riqualificazione in atto del quartiere, mantenendone la stratificazione sociale.





Cosa possiamo costruire insieme?

Una rete di soggetti pubblici e privati, capace di creare sinergie, aperta al cambiamento, orientata a processi di riqualificazione e sviluppo sostenibile per promuovere la crescita del territorio.

GRAZIE