

Decreto legge 25 giugno 2008 n. 112

Coordinato con le modifiche della legge di conversione 6 agosto 2008 n. 133

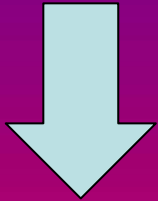
“disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”

Art. 58

Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

Il Budget Comunale

Programma
Elettorale



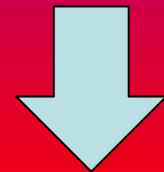
**Relazione
Previsionale
e Programmatica**



**Pianificazione
Triennale**



Budget



**Piano Esecutivo
di Gestione**

Riepilogo formazione Bilancio

Piano e Programmi Regionali
Art. 5

Linee Programmatiche del Mandato del Sindaco
art. 46

Relazione Previsionale e Programmatica
Art. 170 e DPR 326/98

Bilancio Pluriennale
Art. 171

Controlli Interni
Art. 126-127-147-158-196-197

Obiettivi

Bilancio Annuale
art. 162

Struttura Gestionale
Art. 193

Piano Esecutivo di Gestione
Art. 169

Contabilità finanziaria – economica / patrimoniale

- la contabilità finanziaria degli enti pubblici spiega funzioni autorizzatorie o è misuratrice di “fasi di diritto”.

- **la contabilità economica misura i costi ed i ricavi**

-La contabilità patrimoniale misura le entrate e le uscite.

La contabilità finanziaria non è capace di esaminare la gestione nel suo complesso, poiché trascura la rilevazione degli eventi modificativi del patrimonio permanente.

Rendiconto della Gestione:

Conto del Bilancio e Conto Patrimoniale

art. 151 comma 5 Tuel 267/2000.

=== ^^ ^ ==

Per la redazione dello Stato Patrimoniale necessita rilevare le informazioni economiche patrimoniali.

Occorre preliminarmente aggiornare gli inventari, rilevando la consistenza delle rimanenze e gli ammortamenti. Senza l'inventario non si rispetta il principio di veridicità ed attendibilità. Art. 162 del Tuel.

...(…)... Gli enti locali deliberano annualmente il bilancio di previsione finanziario redatto in termini di competenza, per l'anno successivo, osservando i principi di **unità, annualità, universalità ed integrità, veridicità, pareggio finanziario e pubblicità.**

Conto del Patrimonio ed Inventario – normativa per Enti Locali

Articolo	Oggetto
Art. 152 comma 2	Conto Consolidato: Il regolamento di contabilità assicura, di norma, la conoscenza consolidata dei risultati globali delle gestioni relative ad enti od organismi costituiti per l'esercizio di funzioni e servizi
Art. 167	Ammortamento dei beni: è data facoltà agli enti locali di iscrivere nell'apposito intervento di ciascun servizio l'importo dell'ammortamento accantonato per i beni relativi, almeno per il trenta per cento del valore calcolato secondo i criteri dell'articolo 229
Art. 227	La dimostrazione dei risultati di gestione avviene mediante il rendiconto che comprende il conto del bilancio, il conto economico ed il conto del patrimonio.
Art. 229 comma 7	Coefficienti delle quote di ammortamento
Art. 230	Conto del Patrimonio e conti patrimoniali speciali
Art. 233	Conto degli agenti contabili interni
Art. 160	Approvazione dei modelli (d.p.r.194/1996)

Conto del Patrimonio ed Inventario – D.lgs. 77/1995

Art. 115

Tempi di applicazione

Art. 116

Completamento degli inventari e ricostruzione dello stato patrimoniale

Art. 117

Gradualità di ammortamento dei beni

Registro dei Beni Ammortizzabili di un Comune

Anno	causale	costo		Quote di amm.to		Fondo amm.to	Valore Residuo
		parziale	totale	%	importo		
2007	Costruzione Scuola	1.700,00					
2008	completamento	400,00	2.100,00	3%	63,00	63,00	2.037,00
2009	Adeguamento	800,00	2.900,00	3%	87,00	150,00	2.750,00

Beni dei Comuni
Art. 84 rd 3/3/1934 n° 383

Demanio Pubblico

Beni Patrimoniali

1. **Demanio necessario**
lido del mare, spiaggia,
porti, fiumi etc.
2. **Demanio legale** o
accidentale strade,
autostrade, musei etc.

Indisponibili

Disponibili
Art. 826 c.c.

Art. 826 del codice civile

Fanno parte del patrimonio indisponibile delle province e dei comuni, secondo la loro appartenenza, gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi, e gli altri beni destinati a pubblico servizio.

PATRIMONIO COMUNALE

```
graph TD; A[PATRIMONIO COMUNALE] --> B[indisponibile]; A --> C[disponibile]; B --> D["Edifici destinati a sede di uffici pubblici, loro arredi, altri beni destinati a un pubblico servizio.  
Fine strumentale = indisponibilità"]; C --> E["Tutti gli altri beni di proprietà dei Comuni. Beni indisponibili che hanno mutato la destinazione.  
Salvo alcune eccezioni sono soggetti al regime giuridico di diritto privato"];
```

indisponibile

Edifici destinati a sede di uffici pubblici, loro arredi, altri beni destinati a un pubblico servizio.

Fine strumentale = indisponibilità

disponibile

Tutti gli altri beni di **proprietà** dei Comuni. Beni indisponibili che hanno mutato la destinazione.

Salvo alcune eccezioni sono **soggetti al regime giuridico di diritto privato**

Art. 828 del Codice Civile

Condizione giuridica dei beni patrimoniali

I beni che costituiscono il patrimonio ..(..)..delle province e dei comuni sono soggetti alle regole particolari che li concernono e, in quanto non è diversamente disposto, alle regole del presente codice. **I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano.**

Art. 829 del Codice Civile

Passaggio di beni dal demanio al patrimonio

...(...)... **Per quanto riguarda i beni delle province e dei comuni, il provvedimento che dichiara il passaggio al patrimonio deve essere pubblicato nei modi stabiliti per i regolamenti comunali e provinciali.**

Inventari degli Enti Locali

- normativa applicabile -

- a) artt 812, 813, 822, 824, 825, 826, 827, 828 e 829 del Codice Civile.
- b) il R.D. n° 2440 del 18 novembre 1923.
- c) il R.D. n° 827 del 23 maggio 1924.
- d) circolare Ministero dell'Interno n° 15200/2 del 20/07/1904.
- e) circolare Ministero dell'Interno n° 3965/40300 del 18/3/1940.
- f) circolare Ministero dell'Interno n° 76 del 12/12/1980.
- g) legge 142 del 8/6/1990.
- h) delibera Corte dei Conti n° 32 del 24/11/86.
- i) delibera Corte dei Conti n° 650/1988.
- j) delibera Corte dei Conti n° 56/1990.
- k) artt. 116/117 del d.lgs. 77/1995.
- l) d.p.r. 194/1996.
- m) regolamento di contabilità dell'Ente.
- n) artt. 167,229,230,231 e 233 del d.lgs. N° 267/2000.

Iscrizione di beni nel registro inventari

Attività Preliminari

- **Ricognizione** = si ricercano fisicamente i beni ed i relativi rapporti giuridici individuando i titoli che ne legittimano l'inclusione nell'inventario.
- **Classificazione** = raggruppamento dei beni in **classi** (terreni, immobili, crediti, debiti etc), in **categorie** (demanio, patrimonio disponibile, indisponibile etc) ed in **sottocategorie** (sede della scuola primaria Don Bosco, descrizioni varie ed ecc.
- **Descrizione** = qualitativa, quantitativa, qualificativa.
- **Valutazione** = valutazione economica secondo i criteri stabiliti dal tuel art. 230 comma 4

L'inventario va aggiornato annualmente – art. 230 comma 7 del Tuel -

Valutazione del Patrimonio - art. 230 c.4 tuel

Tipologia	Data di acquisto	
	prima < >dopo	< del 17 maggio 1995
Beni demaniali	Pari al residuo debito dei mutui ancora in estinzione	valutati al costo
Terreni	Valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali o in mancanza come beni demaniali	valutati al costo
Fabbricati	Valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali	valutati al costo
Mobili	valutati al costo	valutati al costo
Crediti	Valore nominale	Valore nominale
Censi, livelli, enfiteusi	In base alla capitalizzazione della rendita al tasso legale	In base alla capitalizzazione della rendita al tasso legale
Rimanenze, ratei e riscontri	Secondo le norme del cod.civ. artt. 2426 n° 9 e 2424- bis	Secondo le norme del cod.civ. artt. 2426 n° 9 e 2424- bis
debiti	Al valore residuo	Al valore residuo

Art. 229 comma 7 del tuel 267/2000

Ammortamento economico patrimoniale

Gli ammortamenti compresi nel conto economico sono determinati con i seguenti coefficienti:

- a) edifici, anche demaniali, ivi compresa la manutenzione straordinaria al 3%;**
- b) strade, ponti ed altri beni demaniali al 2%;**
- c) macchinari, apparecchi, attrezzature, impianti ed altri beni mobili al 15%;**
- d) attrezzature e sistemi informatici, compresi i programmi applicativi, al 20%;**
- e) automezzi in genere, mezzi di movimentazione e motoveicoli al 20%;**
- f) altri beni al 20%.**

Art. 117 D.lgs. 77 del 25/2/1995.

Gradualità di ammortamento dei beni

1. L'applicazione delle prescrizioni di cui all'articolo 9 (ora art. 167 del tuel 267/2000) decorre dall'anno 2000. A tal fine gli enti locali iscrivono nell'apposito intervento di ciascun servizio l'importo dell'ammortamento accantonato per i beni relativi con la seguente gradualità del valore calcolato con i criteri di cui all'articolo 71:

- a) per il 2000 il 6 per cento del valore;
- b) per il 2001 il 12 per cento del valore;
- c) per il 2002 il 18 per cento del valore;
- d) per il 2003 il 24 per cento del valore

Art. 167 del Tuel 267/2000 (Ammortamento finanziario)

È data facoltà agli enti locali di iscrivere nell'apposito intervento di ciascun servizio l'importo dell'ammortamento accantonato per i beni relativi, almeno per il trenta per cento del valore calcolato secondo i criteri dell'articolo 229 (comma 7).

L'utilizzazione delle somme accantonate ai fini del reinvestimento è effettuata dopo che gli importi sono rifluiti nel risultato di amministrazione di fine esercizio ed è possibile la sua applicazione al bilancio in conformità all'articolo 187 (cioè *avanzo di amministrazione*)

Conto del Patrimonio

allegato modello n° 20 al DPR 31 gennaio 1996 n° 194

CONTO DEL PATRIMONIO ATTIVO - da consuntivo anno 2007 -

	IMPORTI PARZIALI	CONSISTENZA INIZIALE	VARIAZIONI (+) DA C/FINANZIARIO	VARIAZIONI (-) DA C/FINANZIARIO	VARIAZIONI (+) DA ALTRE CAUSE	VARIAZIONI (-) DA ALTRE CAUSE	CONSISTENZA FINALE
A) IMMOBILIZZAZIONI							
II) IMMOBILIZZAZIONI MATERIALI							
1) Beni demaniali		€ 100,00	€ 10,00	€ 5,00	€ 60,00	€ 5,00	€ 160,00
2) Terreni (patrimonio indisponibile)		€ 150,00			€ 20,00		€ 170,00
3) Terreni (patrimonio disponibile)		€ 200,00	€ 5,00	€ 3,00	€ 30,00	€ 2,00	€ 230,00
4) Fabbricati (patrimonio indisponibile)		€ 120,00	€ 25,00	€ 18,00	€ 10,00	€ 2,00	€ 135,00
5) Fabbricati (patrimonio disponibile)		€ 180,00	€ 10,00	€ 5,00	€ 12,00	€ 7,00	€ 190,00
6) Macchinari, attrezzature e impianti (relativo fondo di ammortamento in detrazione)							
7) Attrezzature e sistemi informatici (relativo fondo di ammortamento in detrazione)							
8) Automezzi e motomezzi (relativo fondo di ammortamento in detrazione)							
9) Mobili e macchine d'ufficio (relativo fondo di ammortamento in detrazione)							
10) Universalità di beni (patrimonio indisponibile) (relativo fondo di ammortamento in detrazione)							
11) Universalità di beni (patrimonio disponibile) (relativo fondo di ammortamento in detrazione)							
12) Diritti su beni di terzi							
13) Immobilizzazioni in corso							
Totale immobilizzazioni materiali		€ 750,00	€ 50,00	€ 31,00	€ 132,00	€ 16,00	€ 885,00

RAPPORTI E CORRELAZIONI

tra

conto economico

conto del patrimonio

inventario aggiornato

Diritti Reali (res=cosa)

- **Potere immediato e diretto su una cosa, riconosciuto e garantito verso chiunque dall'ordinamento giuridico.**

Caratteristiche:

- **Assolutezza** = vale verso tutti i soggetti – il diritto segue la cosa-
- **Negatività** = comportamento imposto ai soggetti passivi di non fare, non impedire, non disturbare il soggetto attivo
- **Specificità** = oggetto dei diritti reali possono essere cose specifiche
- **Tipicità** = corrisponde a schemi stabiliti dalla legge. Il numero è esattamente determinato.
- **Patrimoniale** = suscettibile di valutazione economica
- **Trasmissibile** = è trasferibile da un soggetto ad un altro
-
-

Diritti Reali

Diritti sulla cosa propria
iura in re propria

Potere di godimento della cosa
trarre utilità / disporre / costituire diritti
proprietà

Diritti sulla cosa altrui
iura in re aliena
Diritti limitati

Diritto di godimento (superfici
enfiteusi, usufrutto, uso, abitazione,
servitù prediali.
Diritti di garanzia (pegno, ipoteca etc)

Modi di acquisto della Proprietà

a titolo originario

- **Occupazione** = caccia e pesca
- **Invenzione** = oggetti smarriti
- **accessione** = espansione
- **usucapione** = 10/20 anni

a titolo derivativo

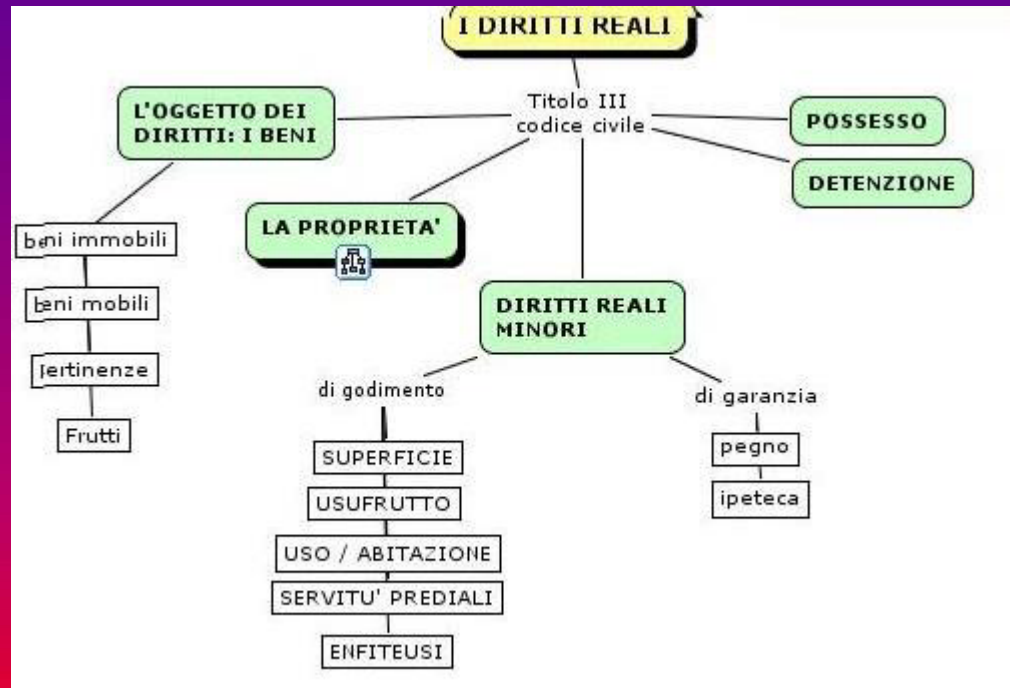
-A titolo gratuito:

- donazioni
- successioni a
- causa di morte

-A titolo oneroso:

- Vendita
- Permuta
- Dazione in pagamento

Quadro Riepilogativo Diritti Reali



Decreto legge 25 giugno 2008 n. 112

Coordinato con le modifiche della legge di conversione 6 agosto 2008 n. 133

“disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”

Art. 58

Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali

Interpretazione della norma giuridica

- **Grammaticale** = filologica e letterale, sintattica - significato della parola
- **Letterale** = tende a conoscere la ratio o mens legis cioè lo scopo della norma e la ragione che ne giustifica l'emanazione
- **Autentica** = da parte dello stesso legislatore che ha emanato la norma
- **Giudiziale** = se compiuta dal Giudice che applica la norma
- **Dottrinale** = opinione dei cultori delle scienze giuridiche

Risultato interpretazione :

- **Dichiarativo** = grammaticale/logica: è conforme al pensiero del legislatore
- **Estensivo** = logica quando la parola esprime meno di quello che il legislatore intende dire
- **Restrittivo** = al contrario quando la parola esprime più di quello che intende dire il legislatore, restringe il significato -

Abrogazione delle Norme

```
graph TD; A[Abrogazione delle Norme] --> B[Tacita]; A --> C[Espressa]; B --> D["• Nuova legge che comprende la vecchia  
• Scadenza del termine (norma transitoria)  
• Antitesi con altre leggi"]; C --> E["• Per Referendum popolare  
• Legislativa"]
```

Tacita

- Nuova legge che comprende la vecchia
- Scadenza del termine (norma transitoria)
- Antitesi con altre leggi

Espressa

- Per Referendum popolare
- Legislativa

Art 58 comma 1. Decreto legge 112/2008

Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni e altri enti locali, ciascun ente con delibera **dell'organo di Governo** individua, redigendo apposito elenco,

sulla base e **nei limiti della documentazione esistente** presso i propri archivi e uffici,

i singoli beni immobili **ricadenti nel territorio di competenza**, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

Viene così redatto il **piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari** allegato al **bilancio di previsione**.

Difficoltà per il reperimento delle informazioni

difficoltà relative a:

- a. censimento dei beni posseduti;**
- b. raccolta delle informazioni e dei documenti relativi alla titolarità dei beni;**
- c. reperimento della documentazione relativa alla regolarità urbanistica ed edilizia.**

L'articolo 58 del decreto legge del 25 giugno 2008, n. 112 prevede un regime di favore per le attività di ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare degli Enti locali volto a superare le sopra menzionate difficoltà.

Gli Enti locali procedono al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare

Infatti le disposizioni art. 58 dl 112/2008 prevedono diversi piani di intervento:

- 1) attività di ricognizione del patrimonio;**
- 2) nuovi strumenti di valorizzazione che non prevedono l'alienazione dei beni;**
- 3) estensione della disciplina di favore prevista per lo Stato in relazione alla costituzione di fondi immobiliari ad apporto e per l'alienazione dei beni.**

Per previsione di legge, tramite l'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni l'Ente locale determina la classificazione degli stessi come patrimonio disponibile e ha **facoltà di individuarne la destinazione urbanistica**

La deliberazione del Consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale e tale variante in quanto relativa a singoli immobili, **non necessita di verifiche di conformità agli eventuali atti di pianificazione sovraordinata di competenza delle Province e delle Regioni.**

Piano di Alienazione e valorizzazione dei beni immobili comunali

Regole per la proposizione del piano

- a) La valutazione del bene va effettuata sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
- b) Il prezzo di stima si deve intendere al netto degli oneri fiscali, che restano di norma a carico dell'acquirente.
- c) Vanno resi edotti eventuali titolari di diritti (per prelazione)
- d) Occorre stabilire che gli immobili liberi compresi nel piano possano essere oggetto di contratti personali di godimento, esplicitandone il canone annuale.
- e) gli attraversamenti aerei e sotterranei dei beni del patrimonio indisponibile di proprietà del comune sono regolati dall'art. 1027 e seguenti del codice civile (servitù prediali).

Publicazione delibera del Piano

La delibera con l'elenco degli immobili deve essere pubblicata secondo le forme di pubblicità previste da ciascun Ente e, a seguito di tale pubblicazione, produce in assenza di precedenti trascrizioni effetto dichiarativo della proprietà, gli effetti della trascrizione ai sensi dell'articolo 2644 cod. civ., e gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

La norma prevede che, fermi gli altri rimedi di legge, eventuali soggetti contro-interessati possono proporre ricorso amministrativo entro i sessanta giorni dalla pubblicazione.

Gli Strumenti finanziari del Piano art 58

STRUMENTO FINANZIARIO	APPLICAZIONE
Fondo immobiliare	Valorizzazione e monetizzazione del patrimonio Patrimoni misti (commerciale, residenziale, sviluppo)
Cartolarizzazione (immobiliare)	Monetizzazione del patrimonio Patrimoni pronti per la dismissione (<i>ready to sell</i>)
Concessione di valorizzazione	Valorizzazione e messa a reddito (senza dismissione) Patrimoni da riqualificare e riconvertire
Società di trasformazione urbana	Valorizzazione del patrimonio Patrimoni da riqualificare e riconvertire
Locazione finanziaria o <i>leasing</i> immobiliare pubblico	Finanziamento di opere infrastrutturali
<i>Trust</i>	Finanziamento di opere da parte di fondazioni e organizzazioni <i>no profit</i>

Fondi Comuni di Investimento immobiliare

=== ^^^^^^ ===

Il terzo piano di intervento - comma 8 dell'articolo 58 del D.L. 112/2008 - estende agli Enti locali la disciplina di favore prevista, in relazione ai fondi comuni di investimento immobiliare ad oggetto beni dello Stato, dai commi 4 e segg. del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351.

Pertanto i Comuni potranno conferire i propri beni immobiliari anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione beneficiando delle particolari previsioni sancite per lo Stato nella citata normativa del 2001.

Suddivisione del F.C.I.

per Fondo Comune di Investimento si intende il patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza di una pluralità di partecipanti, gestito in monte; il patrimonio del fondo, sia aperto che chiuso può essere raccolto mediante una o più emissioni di quote.

procedura di valorizzazione e monetizzazione di beni immobili a 1/2 costituzione di fondi immobiliari

- Il Comune conferisce al fondo un porzione del portafoglio di beni immobili contro un numero di quote del fondo immobiliare. (Titoli)
- l'Ente locale vende per cassa al fondo la rimanente porzione del portafoglio di beni immobili.
- il fondo assume un finanziamento per far fronte all'obbligo di pagamento del prezzo, che sarà rimborsato prioritariamente rispetto al rimborso delle quote del fondo;
- Il Comune colloca per cassa le quote ordinarie presso investitori istituzionali.
- ad esito delle attività di investimento, valorizzazione e disinvestimento del fondo, il fondo rimborsa il finanziamento, remunera e rimborsa le quote ordinarie.

E' comunque possibile che il Comune utilizzi gli immobili trasferiti al fondo, se funzionali all'ente, in qualità di locatario pagando un regolare canone di locazione.

Riferimenti Normativi dei Fondi Immobiliari:

- 1) DL. 25/6/2008 n° 112, art. 58 comma 8;**
- 2) DL. 25/9/2001 n° 351 – Legge 410 del 23/11/2001;**
- 3) D.lgs. 24/2/1998 n° 58 artt. 34-40;**
- 4) Legge 25/1/1994 n° 86, art. 14 bis**

L'esperienza del Comune di Milano

Il coinvolgimento del sistema bancario

Case Study: Comune di Milano



Nel mese di maggio 2003, il Comune di Milano ha indetto una gara per identificare e valorizzare il proprio patrimonio immobiliare.

UBM è la banca capofila del consorzio che si è aggiudicato la gara, proponendo al Comune un programma che consente di:

- ❖ impostare una strategia di valorizzazione ed ottimizzazione economica del patrimonio immobiliare nel medio periodo;
- ❖ realizzare i percorsi strategici al fine di massimizzare il valore di cessione degli immobili;
- ❖ anticipare nei prossimi mesi i flussi di cassa, derivanti dalla dismissione degli immobili non strategici.

In qualità di advisor, UBM, servendosi della collaborazione specialistica di UniCredit Real Estate, ha predisposto un **programma di valorizzazione** che si articola in (i) una prima fase di due diligence del patrimonio; (ii) una fase di strutturazione del prodotto finanziario più appropriato per la valorizzazione di ciascun pacchetto di immobili e (iii) una fase di dismissione del patrimonio non strategico.



Il Fondo Immobiliare ad apporto pubblico

Descrizione dell'operazione

Di seguito viene indicato l'iter per l'istituzione di un fondo immobiliare ad apporto pubblico ai sensi dell'art. 14bis della L. 86/94:

1. L'Ente Territoriale conferisce ad una SGRpA l'incarico per assistere i propri uffici nel redigere il progetto di conferimento di beni immobili e diritti reali immobiliari nel Fondo, completo della documentazione di supporto (business plan, regolamento del Fondo, prospetto informativo). I beni immobili conferendi devono essere valutati con le modalità previste dall'art. 2343 del c.c.;
2. Il C.d.A. della SGRpA delibera la costituzione del Fondo ed approva il Regolamento;
3. Approvazione da parte di Banca d'Italia del regolamento (tempo necessario fino a 4 mesi, prorogabili nel caso di richieste di modifiche/integrazioni);
4. Approvazione del prospetto informativo da parte di Consob;

5. SGRpA = Società Gestione Risparmio per Azioni



Il Fondo Immobiliare ad apporto pubblico

Descrizione dell'operazione

5. L'Ente conferisce un complesso di beni immobili pari almeno alla metà del valore complessivo del Fondo, mentre altri operatori (pubblici o privati) conferiranno beni immobili e liquidità;
6. collocamento di almeno il 60% delle quote del Fondo entro 18 mesi dall'ultimo apporto. L'Ente riceve così, a fronte del conferimento, tanto quote del fondo quanto i proventi derivati dalla sottoscrizione delle quote da parte di investitori;
7. salvo deroghe per ammontari minimi di sottoscrizione superiori a € 25.000, quotazione in borsa del Fondo.
8. La gestione del Fondo sarà effettuata dalla SGRpA, il cui C.d.A. potrà avvalersi dell'ausilio di un Comitato Etico con funzioni consultive.



Il Fondo Immobiliare ad apporto pubblico Vantaggi e fattori di criticità

Vantaggi

- ✓ Trasparenza
- ✓ Rivolto sia a investitori qualificati che ad una clientela retail
- ✓ Semplificazioni nella gestione amministrativa
- ✓ Fiscalità agevolata

Fattori di criticità

- ✓ Non idoneo per proprietà frazionate
- ✓ Complessità della struttura legale dell'operazione

Cartolarizzazioni

la cartolarizzazione è una tecnica finanziaria mediante la quale le attività a liquidità differita (per esempio :**crediti, proventi derivanti dalla dismissione di immobili o altre attività finanziarie non negoziabili produttivi di flussi di cassa periodici**) sono convertite, attraverso la loro cessione ad un soggetto specializzato, in prodotti finanziari rappresentati da titoli negoziabili e collocabili sui mercati.

Cartolarizzazione patrimonio immobiliare

Nella cartolarizzazione del patrimonio immobiliare, l'ente proprietario delle attività cede il proprio portafoglio immobiliare ad una società veicolo la quale per finanziare tale acquisto si indebita, emettendo titoli obbligazionari il cui rimborso e rendimento sono garantiti dalla dismissione del portafoglio medesimo.

Affinché tale operazione non sia qualificata per il Comune come indebitamento, occorre che essa sia strutturata tenuto conto di criteri elaborati da Eurostat e contenuti in vari provvedimenti.

(l'indebitamento è consentito dalla legge esclusivamente per il finanziamento di spese di investimento o per il rifinanziamento di vecchi mutui onerosi)

Normativa di riferimento per le cartolarizzazioni:

**1) Legge 27 dicembre 2002, n. 289 –
articolo 84;**

**2) decreto legge 25 settembre 2001,
n. 351 - legge 23 novembre 2001,
n. 410 - articoli 1, 2 e 3.**

Alcuni termini usati nelle operazioni finanziarie

SPV

Normalmente SPV è una “società veicolo” (di progetto) abilitata alla cartolarizzazione iscritta in un elenco speciale tenuto da Bankit

PDI = termine comune per definire Punto di Interesse (PDI); meno famosi dei PDI per navigatori satellitari

Arranger

E' una banca commerciale di buon livello in campo internazionale e con una robusta stabilità economica che si incarica di strutturare e negoziare il finanziamento in pool. Il suo ruolo consiste principalmente nel contattare il maggior numero di banche per l'adesione al progetto e coordinare tutti i finanziatori. Anche all'arranger sono richiesti determinati requisiti tra cui l'esperienza maturata in analoghe precedenti esperienze, la reputazione, la flessibilità di fronte a imprevisti.

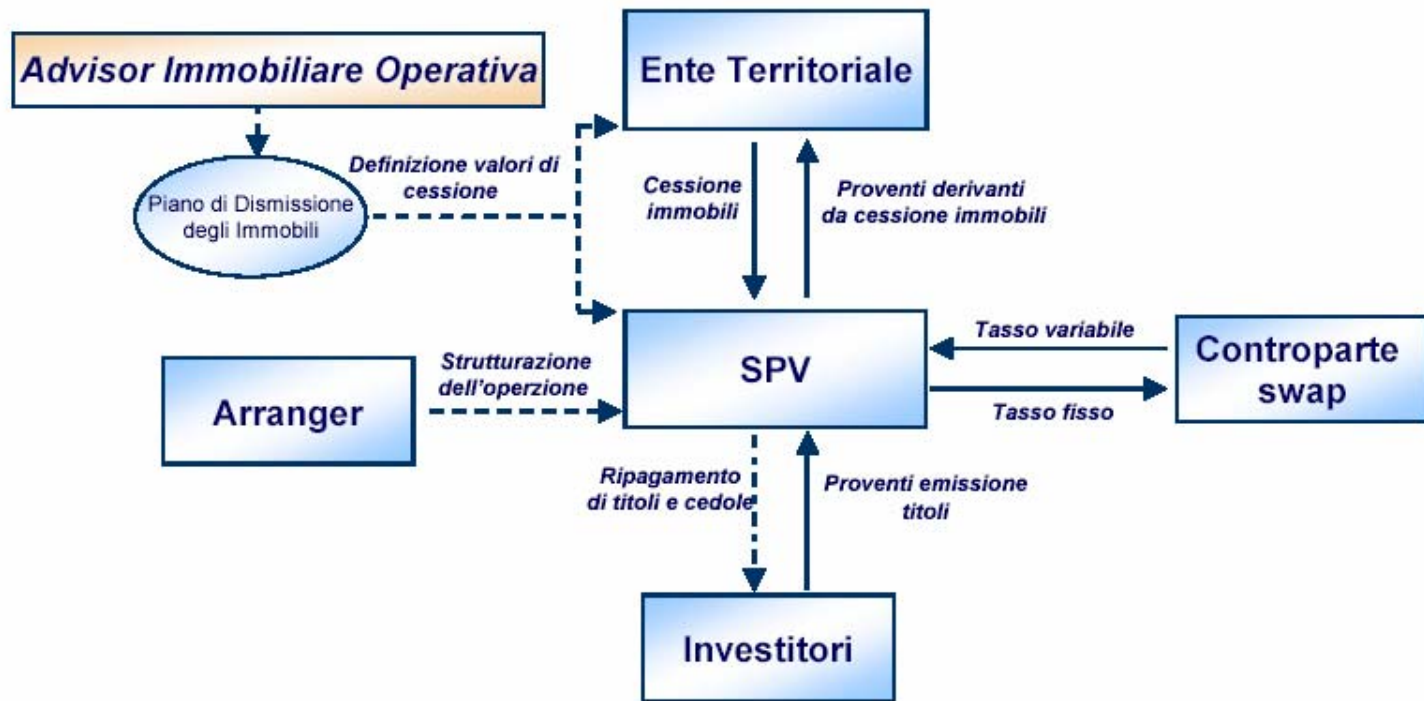
La banca che sta al vertice è detta ***lead arranger*** ed è coadiuvata da **co-arrangers**.

Advisor = consulente

Studio di un Piano di Attività del sistema bancario



La cartolarizzazione Struttura dell'operazione





La cartolarizzazione Vantaggi e fattori critici

Vantaggi

- ✓ Finanziamenti che non incidono sul patto di stabilità
- ✓ Costi di finanziamento competitivi e diversificazione delle fonti
- ✓ Mantenimento dell'upside tramite il meccanismo del pricing differito
- ✓ Alta performance in caso di alienazione di consistenti pacchetti di immobili residenziali e commerciali localizzati in mercati dinamici
- ✓ Celerità della procedura

Fattori critici

- ✓ Elevati costi fissi nel caso di dimensioni limitate del patrimonio
- ✓ Complessità della struttura legale dell'operazione
- ✓ Necessità di avere un PDI con orizzonte temporale definito

La Concessione di Valorizzazione

Il piano di intervento previsto dal comma 6 dell'articolo 58 estende agli Enti locali lo strumento della concessione di valorizzazione già introdotta, per lo Stato, (art. 1, comma 259, della Legge finanziaria 296/2006).

L'ente locale può affidare in concessione o locare a soggetti privati, a titolo oneroso e per un periodo massimo di 50 anni, i propri beni immobili affinché siano riqualificati o riconvertiti mediante interventi di recupero, restauro e ristrutturazione nonché attraverso il mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

Peculiarità delle concessioni di valorizzazione di lungo periodo

- a) **finalità: valorizzazione del patrimonio immobiliare;**
- b) **ambito di applicazione: singoli beni immobili, ricadenti nel territorio di competenza del Comune, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, suscettibili di alienazione, ovvero di valorizzazione, inseriti nel Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione;**
- c) **tipologia di concessionari: investitori privati;**
- d) **tipologia di interventi: riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, nuova costruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria.**
- e) **durata: fino a cinquanta anni.**
- f) **canoni: a valore di mercato**

Procedura di concessione

Il comma 6 dell'art. 58 del D.L. 112/2008 richiama la procedura di cui all'art. 3 *bis* del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 - legge 23 /11 / 2001, n. 410 che prevede:

- l'assegnazione delle concessioni con procedure ad evidenza pubblica;
- la predisposizione dal parte del Comune del relativo bando, il quale dovrà:
 - (a) stabilire i criteri e le condizioni delle concessioni,
 - (b) prevedere che in caso di revoca della concessione, all'affidatario venga riconosciuto un indennizzo valutato sulla base del piano economico finanziario.

Normativa Applicabile:

- **art. 58 D.L. 112/2008, convertito dalla L. 133/2008**
- **art. 3 *bis* decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 -
legge
23 novembre 2001, n. 410, introdotto dall'art. 1, comma
259 della L. 296/2006**

Le Società di Trasformazione Urbana – STU -

Esse sono un particolare tipo di società miste caratterizzate da un oggetto sociale esclusivo consistente nella progettazione e realizzazione degli interventi di trasformazione urbana in attuazione degli strumenti urbanistici vigenti.

- **possono essere costituite** dalle Città metropolitane e dai Comuni, eventualmente con la partecipazione della Provincia e della Regione;
- **servono per progettare** e realizzare interventi di riqualificazione / trasformazione urbana in attuazione di strumenti urbanistici vigenti;
- **prevedono la partecipazione** di azionisti privati che dovranno essere scelti con procedure di evidenza pubblica;
- **intervengono su aree territoriali** individuate con delibera del Consiglio comunale

Normativa applicabile alle STU

- **D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, art. 120**
- **Circolare Ministero Lavori Pubblici 11.12.2000 (prot. n. 622/Segr.)**

Leasing Pubblico

Per la realizzazione, l'acquisizione ed il completamento di opere pubbliche o di pubblica utilità, i committenti tenuti all'applicazione del codice dei contratti pubblici relativi a servizi, lavori e forniture, possono avvalersi anche dello schema privatistico della locazione finanziaria

Leasing Pubblico

(definizione)

Per locazione finanziaria si intendono le operazioni di locazioni di beni immobili, acquistati o fatti costruire dal locatore, su scelta e indicazione del conduttore che ne assume tutti i rischi, e con la facoltà per quest'ultimo di divenire proprietario dei beni locati al termine della locazione, dietro versamento di un prezzo prestabilito.

La pubblica amministrazione, dietro pagamento di un canone periodico per un determinato numero di anni può ottenere il godimento di un bene che gli viene concesso da un soggetto abilitato (la società di leasing) riservandosi il diritto di riscattare tale bene, acquisendone la proprietà previo corresponsione del prezzo di riscatto, al termine del periodo pattuito.

Ne è un esempio il cosiddetto **leasing in costruendo** (leasing immobiliare pubblico) che può riguardare sia la sola acquisizione del bene immobile che la sua realizzazione.

Leasing in Costruendo

D.lgs 12/4/2006 n°163 art 160 bis
– codice degli appalti –

LC consente all'Ente di beneficiare subito del bene **spalmandone** però il **costo** (anticipato dalla società di leasing) per il periodo di durata della locazione **mediante il pagamento** alla società di leasing **dei canoni periodici** e del prezzo (o commissione) di riscatto.

Il leasing immobiliare in costruendo rappresenta per il Comune una modalità di reperimento di risorse private per la realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità avviando la costruzione dell'opera senza aver preventivamente a disposizione l'intero importo necessario per la realizzazione dell'opera.

LC – normativa di riferimento

- a) decreto legislativo n. 163/2006, art. 160 *bis* (introdotto dal D.Lgs. 113/2007 e modificato dal D.Lgs. 152/2008, art. 2, lett. n)
- b) legge 27 dicembre 2006, n. 296, art.1, commi 907, 908, 912, 913 e 914

Valorizzazioni alternative

il comma 7 del D.L. 112/2008 stabilisce i criteri necessari per valorizzare il patrimonio degli Enti locali.

Autorizza l'Ente ad individuare forme di valorizzazione alternative anche rispetto alla concessione di valorizzazione nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e utilizzo di strumenti competitivi.

Trust

Ai sensi dell'art. 2 della Convenzione dell'Aja del 1 luglio 1985 il trust è un insieme di rapporti giuridici istituiti da una persona (il Disponente), con atto tra vivi o mortis causa, qualora dei beni (il Fondo) siano stati posti sotto il controllo di un trustee nell'interesse di un beneficiario o per uno scopo determinato.

Il trustee può essere definito quale proprietario dei beni trasferitigli, dei quali può pienamente disporre purché in conformità alle previsioni dell'atto istitutivo del trust

Il trustee è investito del potere, e onerato dell'obbligo di amministrare, gestire o disporre del Fondo in conformità alle disposizioni dell'atto istitutivo di trust e secondo le norme imposte al trustee dalla legge regolatrice del trust

I beni facenti parte del Fondo non possono essere aggrediti da eventuali creditori del Disponente né dai creditori personali del trustee.

Trust – normativa di riferimento

- a) **Convenzione dell'Aja del 1 luglio 1985 avente ad oggetto la legge applicabile ai *trust* ed al loro riconoscimento (in lingua inglese).**
- b) **legge 27 dicembre 2006, n. 296 - articolo 1, commi 74, 75 e 76.**

Esonero del Comune da particolari adempimenti

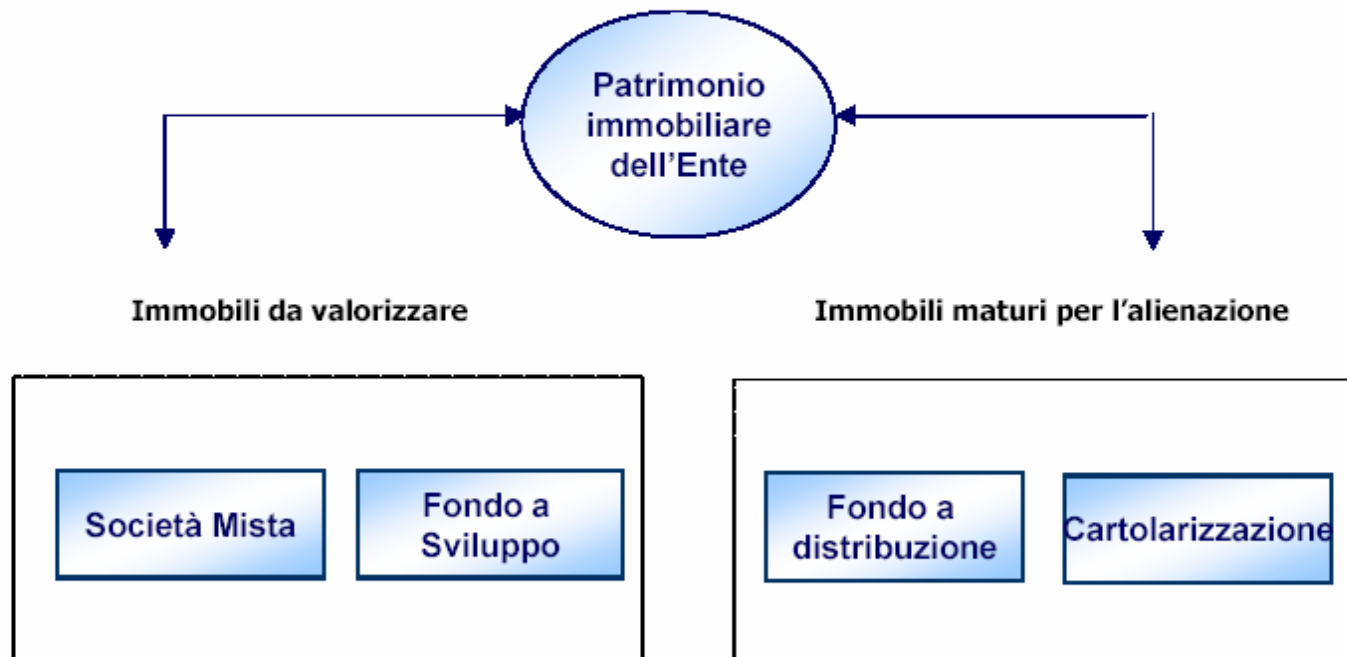
Infine il comma 9 dell'articolo 58 ha esteso ai beni dei Comuni l'esonero :

- a) dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni.
- b) alla regolarità urbanistica-edilizia.
- c) fiscale.
- d) l'esonero per la società cessionaria, in caso di rivendita di tali beni, dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni ed alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale.



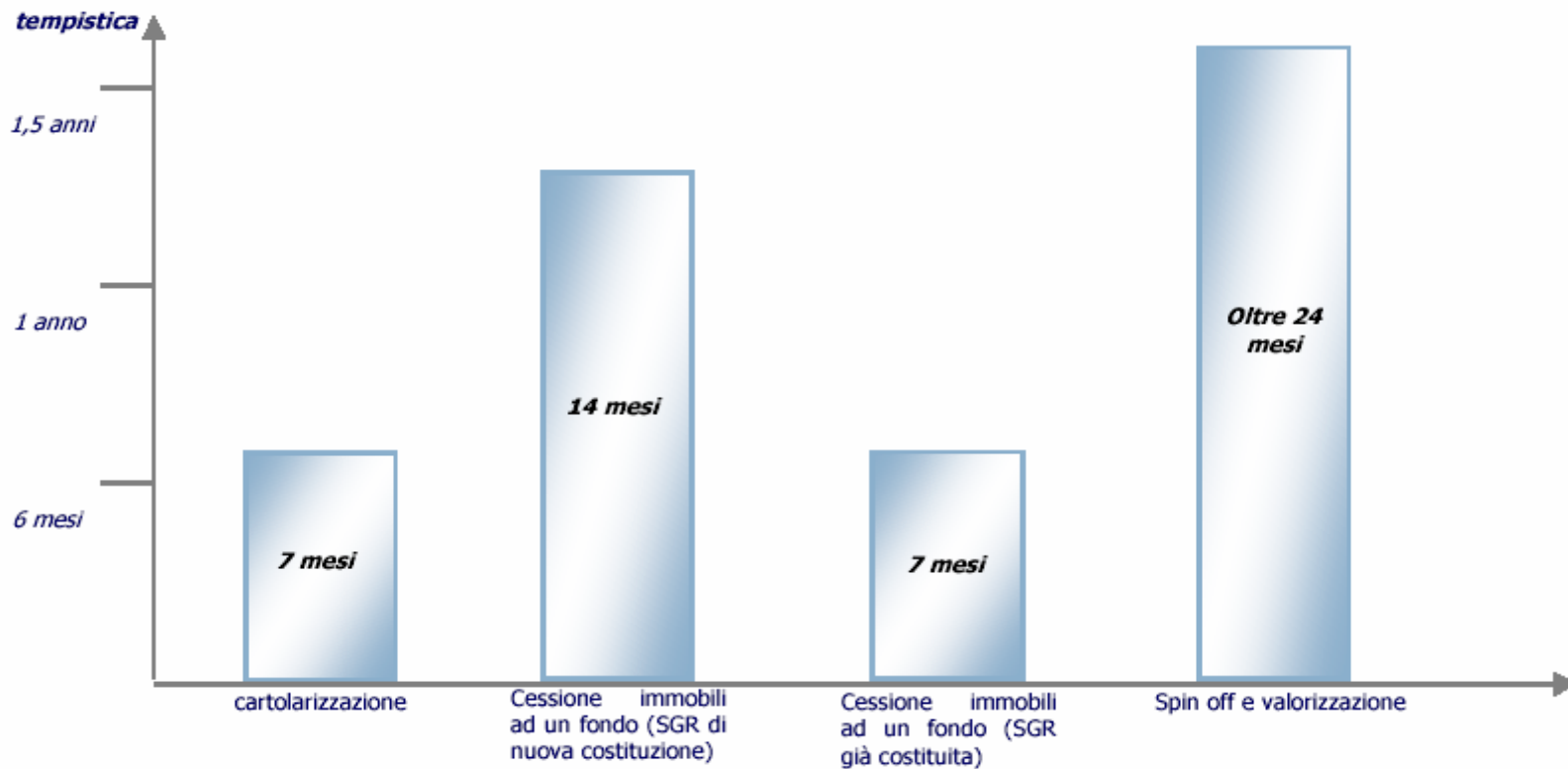
L'alienazione del Patrimonio immobiliare La soluzione congiunta

Per valorizzare il Patrimonio dell'Ente Territoriale potrebbe essere necessario utilizzare una o più soluzioni tra quelle previste. Nasce dunque la necessità di considerare una soluzione congiunta





La tempistica



Analisi delle cause di inefficienza della p.a.

l'inadempienza dell'azione amministrativa si afferma in presenza di:

- **Lavoro svolto in modo caotico;**
- **Informazioni carenti, trascurate, mal custodite;**
- **Improvvisazione delle attività dell'Ente;**
- **Metodi di lavoro antiquati ed obsoleti;**
- **Assenza di regole, di procedure, di modulistiche;**
- **Strumentazioni inadeguate e antiquate;**
- **Il personale non sa utilizzare le strumentazioni;**
- **Il personale è male distribuito e in balia di se stesso;**
- **Inosservanza dei doveri di Pubblico Dipendente;**
- **Assenza di disegni strategici e di programmazione operativa;**
- **Servizi gestiti in maniera superata;**
- **Provvedimenti non eseguiti**