

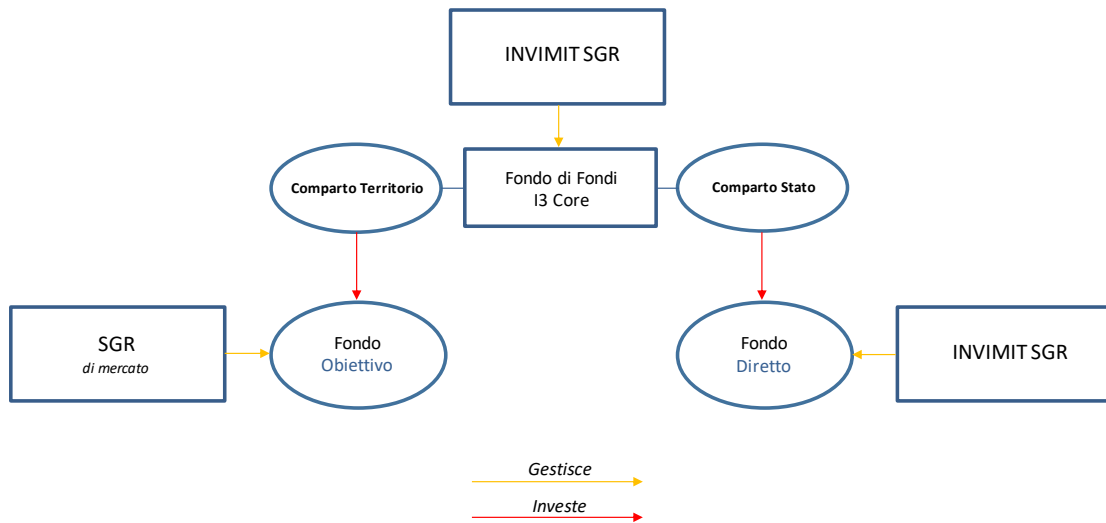
INTRODUZIONE

Fondo i3 - Core



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani

Il primo Fondo di Fondi, denominato “i3–Core– Fondo Comune di Investimento Chiuso Immobiliare a Comparti” (“**Fondo i3-Core**”), è stato istituito da Invimit Sgr in data 27 febbraio 2014 ed è ad oggi sottoscritto (per cassa) dell'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro - INAIL.



Il Fondo i3-Core è strutturato in due comparti: il comparto Territorio (il "**Comparto Territorio**") e il comparto Stato (il "**Comparto Stato**"), per i quali è previsto rispettivamente il seguente oggetto di investimento:

(i) con riferimento al **Comparto Territorio**:

- a) acquisto di quote di fondi comuni di investimento immobiliari chiusi **promossi** o **partecipati** da regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di **valorizzare** o **dismettere** il proprio patrimonio; tali fondi target potranno acquisire anche beni immobili in locazione passiva alle pubbliche amministrazioni ed acquistare immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio; e
- b) acquisto di quote di fondi titolari di diritti di concessione o d'uso su beni indisponibili e demaniali, che prevedano la possibilità di locare in tutto o in parte il bene oggetto della concessione;

(ii) con riferimento al **Comparto Stato**:

- a) acquisto di quote di fondi ad apporto di immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari al **fine di conseguire la riduzione del debito pubblico** ed inoltre, beni di proprietà di regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile;
- b) acquisto di quote di fondi ad apporto di immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati dal Ministero della difesa per finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione, nonché diritti reali immobiliari al fine di conseguire la **riduzione del debito pubblico**;
- c) acquisto di quote di fondi dedicati all'**acquisto** di immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.



Fondi Obiettivo

I Fondi Obiettivo sono istituiti da società di gestione del risparmio selezionate sul mercato “previo esperimento di procedure di selezione tramite procedure di evidenza pubblica”, ed investiti dal Comparto Territorio del Fondo i3 - Core per la **valorizzazione** o **dismissione** di patrimoni immobiliari di Enti Territoriali.

Un maggior dettaglio delle linee guida di investimento del Comparto Territorio, e quindi dei processi di strutturazione dei Fondi Obiettivo, è consultabile nel documento *Vademecum 2.0*.

Fondi Diretti

I Fondi Diretti sono istituiti, attraverso Invimit, su promozione del Ministero dell’Economia e delle Finanze allo scopo di **ridurre il debito pubblico**.

La fase di istruttoria necessaria a verificare le condizioni per la costituzione di un Fondo Diretto passa da una analisi delle compatibilità dell’operazione di investimento proposta, rispetto ai presupposti delineati dalla normativa di riferimento (DL 98/2011, art.33, commi 8 *bis*, 8 *ter*, 8 *quater*).

In tale contesto è valutata principalmente la capacità del progetto di fondo immobiliare proposto di contribuire nella sua strutturazione alla “riduzione del debito pubblico”, in particolare valutando (i) la qualità del portafoglio immobiliare (equilibrato mix tipologie, destinazioni, etc) e (ii) la commerciabilità delle quote del Fondo rispetto alle dinamiche del mercato di riferimento.

Rispetto al portafoglio immobiliare, ci si orienterà:

- su patrimoni complessi non strumentali (8 *ter* e 8 *quater*) di adeguata dimensione la cui strategia di dismissione prevede un processo di razionalizzazione e/o valorizzazione del portafoglio;
- su patrimoni strumentali ad uso ufficio (8 *bis*) la cui strategia prevede la gestione e razionalizzazione del portafoglio.

L’istituzione di un Fondo Diretto può avvenire esclusivamente attraverso apposito Decreto Ministeriale.

Agenzia del Demanio

Nell’ambito dell’iniziativa di istituzione di Fondi Obiettivo e Diretti si inserisce l’attività di supporto dell’Agenzia del Demanio.

In particolare, tale attività prevede un supporto tecnico procedurale agli Enti Territoriali finalizzato alla istituzione di tali Fondi anche attraverso l’utilizzo delle risorse di cui all’art. 6 co. 1 ultimo periodo L. n. 183/2011 per le attività, anche propedeutiche, alla strutturazione dell’operazione.

Tale attività è regolata di volta in volta con la formalizzazione di un apposito protocollo di intesa tra ente interessato alla promozione del progetto, l’AdD e Invimit.

Ifel

In applicazione del protocollo sottoscritto tra Invimit e ANCI a febbraio del 2014, è stata formalizzata un’intesa operativa con IFEL (Istituto per la Finanza e l’Economia Locale) finalizzata all’attività di “animazione del mercato di riferimento e di *scouting*” di potenziali iniziative in linea con le strategie di investimento del Comparto Territorio (Fondi Obiettivo). Tali attività prevedono inoltre un’assistenza e supporto operativo mirata alla presentazione, verifica e analisi di specifiche proposte di investimento aventi ad oggetto i progetti di valorizzazione da attuare per il tramite del Fondo Obiettivo.

