

VADEMECUM 2.0

PER GLI INVESTIMENTI



INVIMIT
Investimenti Immobiliari Italiani



CORE
COMPARTO TERRITORIO

1	PREMESSA.....	2
2	SINTESI PROCESSO INVESTIMENTO	3
	2.1 Soggetti Coinvolti	3
	2.1.1 Invimit Sgr	3
	2.1.2 Fondo i3 Core.....	3
	2.1.3 Fondo Obiettivo	4
	2.1.4 Soggetto Pubblico	5
	2.1.5 SGR del Fondo Obiettivo.....	5
	2.2 Progetto di Valorizzazione.....	5
	2.3 Struttura del processo di investimento del Comparto Territorio	5
	2.3.1 Ipotesi Soggetto Pubblico proponente	6
	2.3.2 Ipotesi Proponente Privato.....	7
3	CARATTERISTICHE DEL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE/FONDO OBIETTIVO	7
	3.1 Soggetti titolati alla promozione del Progetto di Valorizzazione.....	7
	3.2 Contenuti del Progetto di Valorizzazione	8
	3.2.1 Requisiti di Struttura.....	8
	3.2.2 Requisiti Immobiliari.....	9
	3.2.3 Requisiti Economico Finanziari	11
4	MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI INVESTIMENTO E RELATIVE ISTRUTTORIE	12
	4.1 Le Fasi di analisi dell'opportunità di investimento.....	12
	4.2 Procedura in caso di Soggetto Pubblico promotore	14
	4.3 Procedura in caso di soggetto privato proponente	16
	4.3.1 Fondo Obiettivo di nuova istituzione	16
	4.3.1 Fondo Obiettivo esistente e operativo	18
5	DOCUMENTAZIONE E STRUMENTI.....	18

1 Premessa

Il presente *Vademecum* costituisce un aggiornamento del documento diffuso nel mese di settembre 2014, a riscontro delle esigenze emerse dall'interlocuzione con le parti coinvolte nella prima fase di sua applicazione, rispetto al quale sono stati modificati alcuni contenuti e struttura.

In via preliminare si rammenta che la Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni ("**Invimit Sgr**" o "**Invimit**") – società interamente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ("MEF") e costituita ai sensi dell'articolo 33 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modifiche e integrazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e successivamente modificato e integrato ("**Decreto Legge 98/2011**")¹– si inserisce nel processo di valorizzazione e dismissione di parte del patrimonio immobiliare pubblico da attuarsi mediante lo strumento "fondo comune di investimento immobiliare"², con la *mission* di istituire una pluralità di fondi comuni di investimento immobiliare (nelle forme di fondi di fondi e fondi diretti, secondo quanto previsto dall'articolo 33 del Decreto Legge 98/2011) che possano (i) investire le proprie risorse perseguendo la creazione del profitto (al pari di ogni altro operatore di mercato) sia favorendo progetti di valorizzazione immobiliare promossi da enti pubblici, sia attraverso la creazione diretta di valore immobiliare; e (ii) al contempo creare contesti favorevoli per il perseguimento delle finalità di riduzione del debito pubblico, di efficienza e di crescita economica che sono in capo allo Stato ed agli enti pubblici proprietari dei portafogli immobiliari che saranno poi conferiti o trasferiti ai fondi.

In tale contesto – come noto – Invimit ha istituito il fondo di fondi denominato i3 – Core, destinato, attraverso uno dei due comparti che lo costituiscono, all'investimento in "*... fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da regioni, provincie, 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*"³.

Posto quanto sopra, il presente documento si propone di descrivere le tipologie di fondi in cui il fondo di fondi i3 – Core (come meglio si vedrà nel prosieguo, mediante uno dei comparti che lo compone) può investire nonché il processo di investimento che la Invimit intende porre in essere.

¹ La SGR è stata costituita con decreto del MEF del 19 marzo 2013, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 30 maggio 2013, n. 125 ed è stata autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio di cui all'articolo 34 del decreto legislativo del 24 febbraio 1998, n. 58 "Testo unico delle disposizioni in materia di intermediazione finanziaria", con provvedimento della Banca d'Italia dell'8 ottobre 2013.

² Si veda al riguardo l'articolo 33 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modifiche e integrazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e successivamente modificato e integrato ("**Decreto Legge 98/2011**"), che introduce, tra l'altro, una articolata disciplina regolante modalità di costituzione, finanziamento e operatività di specifiche tipologie di fondi immobiliari, assegnando obiettivi di efficienza e riduzione del debito pubblico in capo agli enti pubblici proprietari dei portafogli immobiliari ed individuando un veicolo finanziario ad hoc che assuma il ruolo di cerniera fra pubblico e privato nella fase di attivazione e gestione delle iniziative di finanza immobiliare promosse nell'ambito del citato articolo 33 della medesima norma.

³ In tal senso si veda l'articolo 33 comma 1 del Decreto Legge 98/2011.

2 Sintesi processo investimento

Prima di passare ad una rappresentazione sintetica del funzionamento del processo di investimento, si ritiene utile descrivere il ruolo che la normativa assegna a ciascun soggetto coinvolto, nonché chiarire cosa debba intendersi per processo di valorizzazione ai fini del presente documento.

2.1 Soggetti Coinvolti

2.1.1 Invimit Sgr

Come anticipato Invimit Sgr è una società di gestione di fondi immobiliari istituita per attuare in via unitaria e coordinata opportune strategie di valorizzazione e dismissione degli immobili pubblici attraverso la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare.

Il Decreto Legge 98/2011 prevede che Invimit Sgr possa, tra l'altro, istituire e gestire fondi di fondi alternativi immobiliari (ciascuno, un "**Fondo di Fondi**") destinati all'investimento in altri fondi alternativi di investimento di tipo immobiliare, promossi o partecipati da regioni, province, comuni (anche in forma associata o consorziata) e da altri enti pubblici (anche non territoriali) nonché da società interamente partecipate dai predetti enti al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare ("**Fondi Obiettivo**")⁴.

2.1.2 Fondo i3 Core

Il primo Fondo di Fondi - denominato "i3 Core – Fondo Comune di Investimento Chiuso Immobiliare a Comparti" ("**Fondo i3-Core**") ed istituito in data 27 febbraio 2014 - è ad oggi sottoscritto (per cassa) dall'Istituto Nazionale per l'Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro - INAIL⁵, e si compone dei due comparti denominati Comparto Territorio e Comparto Stato.

Il presente documento riguarda esclusivamente il Comparto Territorio del Fondo i3-Core (il "Comparto Territorio").

Per il Comparto Territorio è, tra l'altro, previsto:

- (i) quale oggetto di investimento:
 - a) quote di fondi alternativi 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.
- (ii) con riferimento alle altre previsioni regolamentari, che:
 - a) in deroga alle norme prudenziali di contenimento e frazionamento del rischio emanate dalla Banca d'Italia, sia possibile investire in quote di un unico fondo comune di investimento immobiliare chiuso fino al 30% (trenta per cento) del maggior importo tra (1) l'ammontare sottoscritto e (2) il controvalore delle attività del Comparto di pertinenza;
 - b) la durata sia pari a 30 anni decorrenti dalla chiusura del primo esercizio successivo all'avvio dell'operatività del Comparto Territorio, prorogabile di ulteriori cinque anni e

⁴ In tal senso si veda l'articolo 33, commi 1 e 2 del Decreto Legge 98/2011.

⁵ Tale sottoscrizione è avvenuta ai sensi del citato articolo 33 comma 3 del Decreto Legge 98/2011.

salva una ulteriore proroga di massimi tre anni per il completamento dello smobilizzo degli investimenti;

- c) non si possa far ricorso all'indebitamento;
- d) si proceda annualmente, a partire dal secondo esercizio successivo alla data di avvio dell'operatività, alla distribuzione di proventi in misura non inferiore all'80% degli stessi, fatta salva diversa e motivata determinazione del Consiglio di Amministrazione.

2.1.3 Fondo Obiettivo

Quanto ai Fondi Obiettivo si evidenzia che⁶:

- (i) i Fondi Obiettivo in cui il Comparto Territorio può investire sono fondi alternativi immobiliari *"promossi o partecipati"* da regioni, provincie e comuni, anche in forma consorziata o associata, altri enti pubblici, ovvero società interamente partecipate dai predetti enti (i **"Soggetti Pubblici"** o, singolarmente, il **"Soggetto Pubblico"**), al fine di valorizzare o dismettere il loro patrimonio immobiliare⁷.

La sottoscrizione delle quote dei Fondi Obiettivo da parte del Comparto Territorio e da altri investitori avviene in denaro, consentendo l'afflusso di liquidità utile ad implementare gli interventi di valorizzazione immobiliare;

- (ii) ai Fondi Obiettivo *"possono essere apportati..., ovvero trasferiti, beni immobili e diritti reali immobiliari"*. Tali apporti o trasferimenti, come meglio analizzato al successivo paragrafo 2.2., devono avvenire *"sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione approvati con delibera dell'organo di governo dell'ente, previo esperimento di procedure di selezione della Società di gestione del risparmio tramite procedure di evidenza pubblica"*. A fronte dell'apporto vengono emesse quote del fondo medesimo;
- (iii) possono *"presentare proposte di valorizzazione anche soggetti privati secondo le modalità di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163"*.

Alla luce di quanto sopra si ritengono eleggibili all'investimento del Comparto Territorio:

- (i) i fondi promossi da Soggetti Pubblici a valle dell'approvazione di un progetto di utilizzo o valorizzazione; in questo caso, il Soggetto Pubblico deve selezionare una società di gestione del risparmio (la Sgr) che, predisposto il regolamento, istituisca il fondo destinato a ricevere i beni immobiliari pubblici tramite apporto e/o eventualmente anche vendita;
- (ii) i fondi nati dall'iniziativa privata e semplicemente partecipati dai Soggetti Pubblici; in questo caso è possibile:

⁶ Si veda l'articolo 33 comma 2 del Decreto Legge 98/2011.

⁷ La dizione *"promossi o partecipati"* contenuta nella norma, per come successivamente articolata, ricomprende nell'ambito delle opzioni di intervento del Comparto Territorio:

- (i) i Fondi Obiettivo promossi per iniziativa dei Soggetti Pubblici, per la realizzazione di Progetti di Valorizzazione, anche laddove il Soggetto Pubblico interessato si limiti a promuovere il Fondo Obiettivo e, quindi, non intenda mantenere - a regime - una partecipazione nel medesimo. Il Soggetto Pubblico promotore, infatti, potrebbe intervenire anche solo quale venditore del patrimonio immobiliare pubblico interessato dal Progetto di Valorizzazione; e
- (ii) tutti quei Fondi Obiettivo che, nascendo per iniziativa privata, presentino a regime una partecipazione pubblica, anche ridotta, e abbiano fra le finalità, potenzialmente anche non esclusive, lo sviluppo di un Progetto di Valorizzazione di un portafoglio immobiliare pubblico.

- a. che il Soggetto Pubblico selezioni una società di gestione del risparmio (la Sgr), a valle dell'approvazione di un progetto di valorizzazione promosso da un soggetto privato (la Sgr);
- b. che il Soggetto Pubblico, previa selezione del Fondo e della Sgr che lo gestisce, e comunque a valle dell'approvazione di un progetto di valorizzazione, partecipi a fondi già avviati e operativi su iniziativa privata, al fine di sottoscrivere quote degli stessi (in altri termini, per parteciparvi) attraverso l'apporto degli immobili che si intende valorizzare.

2.1.4 Soggetto Pubblico

Come sopra accennato, i Fondi Obiettivo costituiscono strumenti per la dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, province, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e da altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti.

2.1.5 SGR del Fondo Obiettivo

I Fondi Obiettivo sono gestiti da società di gestione del risparmio debitamente autorizzate o altri gestori di fondi alternativi di investimento Europei debitamente passaportati all'istituzione e gestione di fondi alternativi di diritto italiano, che possono agire anche come promotori dell'iniziativa di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, ovvero partecipare alle gare pubbliche indette dai Soggetti Pubblici per l'istituzione dei Fondi Obiettivo (*cf.* paragrafo 2.3).

2.2 Progetto di Valorizzazione

Per progetto di utilizzo e valorizzazione si intende il progetto immobiliare che il Soggetto Pubblico intende realizzare attraverso lo strumento del Fondo Obiettivo (il "**Progetto di Valorizzazione**").

In quest'ottica, la validità del Progetto di Valorizzazione costituisce il *driver* che alimenta tutto il processo di valorizzazione immobiliare, che il Soggetto Pubblico di riferimento può sviluppare autonomamente, in collaborazione con privati o determinare sulla base di gare che puntino all'ottimizzazione dei progetti stessi.

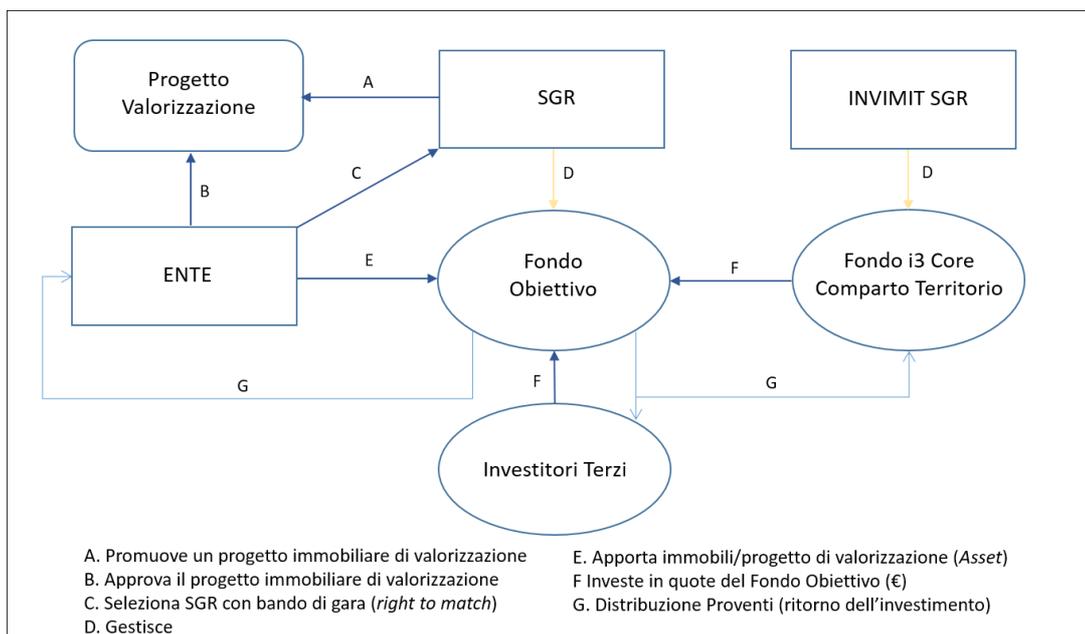
2.3 Struttura del processo di investimento del Comparto Territorio

Il processo, che può concludersi con l'investimento del Comparto Territorio in un Fondo Obiettivo, può essere avviato sia dal Soggetto Pubblico sia da soggetti privati (*i.e.* società di gestione del risparmio o altri gestori autorizzati di fondi alternativi).

Si riporta, di seguito, una sintesi, anche in forma di rappresentazione grafica, delle due ipotesi citate al paragrafo 2.1.5.

2.3.2 Ipotesi Proponente Privato

Graf. 2: SGR Proponente privato



In questa ipotesi, il soggetto privato (Sgr) sottopone alla valutazione del Soggetto Pubblico un Progetto di Valorizzazione **(A)**; qualora il Soggetto Pubblico ne condivida i contenuti **(B)**, il Soggetto Pubblico è tenuto in ogni caso ad indire una gara per la selezione della società di gestione incaricata di attuare il Progetto di Valorizzazione proposto, in relazione alla quale alla società di gestione proponente è conferito un diritto di prelazione (*right to match*), avendo la possibilità di adeguare la propria offerta a quella eventualmente ritenuta più conveniente dal Soggetto Pubblico o, in caso contrario, di vedersi rimborsate le spese sostenute per la fase di progettazione iniziale **(C)**. Una volta selezionato il soggetto gestore, il processo di investimento segue i medesimi passaggi di cui al precedente paragrafo 2.3.1.

3 Caratteristiche del Progetto di Valorizzazione/Fondo Obiettivo

3.1 Soggetti titolati alla promozione del Progetto di Valorizzazione

Come appena evidenziato, il Progetto di Valorizzazione del patrimonio immobiliare del Soggetto Pubblico può alternativamente trovare il proprio impulso nel Soggetto Pubblico medesimo ovvero nei soggetti privati. Qualora sia il Soggetto Pubblico ad elaborare, di propria iniziativa, il Progetto di Valorizzazione, lo stesso procede, attraverso espletamento di apposita selezione ad evidenza pubblica, all'individuazione della società di gestione del risparmio per la gestione del fondo che quel progetto porti a termine; a base della procedura viene posto il Progetto di Valorizzazione che - in linea di fatto - la società di gestione del risparmio, quale gestore del Fondo Obiettivo e con il patrimonio di questo, si obbliga a realizzare.

In questo caso, il bando di gara potrà richiedere, nell'ambito dell'offerta tecnica, anche proposte migliorative del Progetto di Valorizzazione posto a base di gara, che saranno oggetto di attribuzione di punteggi sulla base di criteri predeterminati.

Qualora, invece, sia un soggetto privato ad elaborare il Progetto di Valorizzazione, si applica una procedura modellata su quella della finanza di progetto. In virtù del richiamo operato dall'art. 33, comma 2, del D.L. 98/2011 alle modalità di cui al D.lgs. 163/2006 - recentemente abrogato e sostituito dal D.lgs. 50/2016, nuovo Codice in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (d'ora in poi il "Codice") - potranno dunque essere applicate le disposizioni e le procedure delineate dall'articolo 183, comma 15, del Codice stesso, in quanto compatibili.

Tale disposizione implica la possibilità che al promotore sia concesso il diritto (i) di prelazione, consentendo allo stesso di rivendicare a sé l'aggiudicazione della gara adeguando la propria offerta a quella dell'eventuale diverso concorrente vincente, e (ii) in caso di non adeguamento dell'offerta, di rimborso delle spese affrontate. E ciò al fine di incentivare la propensione dei privati ad investire risorse nella predisposizione del Progetto di Valorizzazione e, più in generale, anche nella strutturazione dell'operazione.

Nei successivi paragrafi le procedure qui sommariamente richiamate saranno meglio illustrate.

3.2 Contenuti del Progetto di Valorizzazione

Si rammenta che per Progetto di Valorizzazione si intende il progetto immobiliare che si realizza attraverso l'implementazione in un Fondo Obiettivo.

Per la sua analisi da parte di Invimit SGR, quale gestore del Comparto Territorio, il Progetto di Valorizzazione dovrà contenere, a seconda della fase di istruttoria del processo di investimento di Invimit, le seguenti informazioni:

Descrizione del progetto immobiliare (beni; obiettivi; *performance*; etc)

Analisi economico finanziaria (sia del progetto immobiliare che del Fondo Obiettivo)

Analisi dell'impatto del progetto immobiliare sul territorio

Descrizione delle principali previsioni del regolamento di gestione del Fondo Obiettivo (caratteristiche del fondo; modello di *governance*; classi di quote; regime delle spese; etc)

Descrizione del modello organizzativo della Sgr (struttura organizzativa; *track record*; presidi rischi gestionali; etc)

Ferma la valenza solo informativa del presente *Vademecum* e la possibilità per Invimit Sgr di aggiornare e variare le strategie e le politiche di investimento nei limiti del regolamento, della *mission* aziendale e dell'interesse del Comparto Territorio, nei paragrafi che seguono sono riportati in dettaglio requisiti ed indirizzi alla base del Progetto di Valorizzazione.

3.2.1 Requisiti di Struttura

Invimit Sgr si orienterà prioritariamente, nella valutazione delle opportunità di investimento del Comparto Territorio, verso Fondi Obiettivo che prevedano:

- un patrimonio iniziale, derivante dalla somma dei conferimenti in natura e degli impegni in denaro, pari almeno a 40 milioni, così da consentire adeguate economie di scala.
Invimit Sgr pertanto non esclude di privilegiare, ove necessario sotto il profilo dimensionale, iniziative promosse da più Soggetti Pubblici in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- una durata tale da consentire al Comparto Territorio uno o due cicli di investimento, in considerazione delle caratteristiche dei Progetti di Valorizzazione.

Sotto tale profilo si ritiene di privilegiare Fondi Obiettivo che prevedano una durata complessiva (ivi comprese le eventuali proroghe, oltre che il c.d. periodo di grazia) di 12 – 18 anni, o - nel secondo ciclo di investimenti - allineata alla durata residua del Comparto Territorio.

Quanto, infine, all'entità della partecipazione del Comparto Territorio nel singolo Fondo Obiettivo, Invimit Sgr, pur non precludendosi di valutare anche iniziative di genere diverso, intende privilegiare, ferma l'offerta competitiva delle quote ai sensi dell'art. 33 del Decreto Legge 98/2011:

- l'investimento in Fondi Obiettivo che assicurino la sottoscrizione in misura non inferiore al 20% da parte di altri investitori terzi, diversi dal Comparto Territorio;
- nel contesto della partecipazione all'*equity* del Fondo Obiettivo, la presenza di classi di quote o altri strumenti che assicurino l'attribuzione al Comparto Territorio di adeguate prerogative amministrative ed economiche (anche in termini di antergazione nelle distribuzioni e pagamenti o di rappresentatività più che proporzionale negli organi del fondo stesso o di informativa).

Nel suo complesso, l'attività di selezione delle opportunità di investimento svolta da Invimit Sgr è orientata a realizzare un'adeguata diversificazione territoriale degli investimenti, tale da garantire la maggiore diffusione degli stessi sul territorio nazionale.

Nell'ambito della presentazione ad Invimit SGR del Progetto di Valorizzazione, con riferimento ai requisiti di struttura, è necessario che vengano contemplate le informazioni minime descritte nella tabella che segue, in relazione alla specifica fase del processo di investimento del Comparto Territorio, come meglio descritta nel paragrafo 4:

Informazioni - Struttura	Analisi Preliminare	Analisi Definitiva
Durata del Fondo	√	√√
Descrizione dell'iniziativa ed impatto sul territorio	√	√√
Compagine partecipativa Fondo (attuale; futura; pesi)	√	√√
Bozza Regolamento di Gestione (modello di <i>governance</i> ; classi di quote; etc)	√	√√
Requisiti gestore (Sgr terza)	√	√√
Descrizione del modello organizzativo della Sgr (procedure; team; etc)	-	√

√: informazione obbligatoria √√: eventuale aggiornamento

3.2.2 Requisiti Immobiliari

Invimit Sgr ha valutato opportuno non limitare lo spettro di analisi dei potenziali investimenti del Comparto Territorio a Progetti di Valorizzazione destinati a specifiche funzioni di valorizzazione immobiliare, individuando come unica linea guida di investimento un *focus* su progetti immobiliari senza nuovo consumo di territorio e che in termini di funzioni sviluppate rispondano, anche solo in parte, ad esigenze di riqualificazione urbana.

A questa si aggiungono una serie di indirizzi di seguito meglio specificati.

Il Progetto di Valorizzazione deve identificare, per il patrimonio pubblico che si intende coinvolgere, gli obiettivi consistenti caso per caso in:

1. funzioni di interesse pubblico che si intende realizzare attraverso la trasformazione di un immobile/lo sviluppo di un'area;
2. destinazioni di natura privatistica che, in linea con il mercato locale, si intende attribuire ad immobili che hanno perso, o che perderanno per effetto degli interventi ascrivibili al punto

precedente, la loro funzione istituzionale, al fine di una loro commercializzazione funzionale, alternativamente o contemporaneamente, a:

- sostenere finanziariamente le opere di cui al punto 1 che precede;
- produrre creazione di valore.

Risulta qualificante, a seconda degli obiettivi fissati, che il Progetto di Valorizzazione presentato ad Invimit SGR risulti inserito in un quadro generale coerente con le esigenze del Soggetto Pubblico e delle finalità del territorio di riferimento, mettendo in evidenza, ove applicabili, gli effetti eventualmente attesi in termini di:

- razionalizzazione della composizione del patrimonio immobiliare pubblico;
- riqualificazione di porzioni degradate del territorio;
- miglioramento dell’assetto urbano in termini di fruibilità e/o flussi di circolazione, etc.;
- completamento di ambiti urbani;
- miglioramento del mix funzionale di un ambito urbanizzato;
- incremento delle dotazioni territoriali di tipo pubblico o di uso pubblico;
- razionalizzazione e/o concentrazione di funzioni pubbliche esistenti;
- incremento della qualità ambientale di un ambito;
- risposta a specifici bisogni sociali locali;
- possibilità di attuare progetti già strutturati ma non ancora realizzati;
- altro elemento qualificante da indicare per il caso specifico.

Per ciascuno degli interventi che compongono il Progetto di Valorizzazione è richiesto che venga specificato:

1. la coerenza con gli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti;
2. in caso di non coerenza, la modalità procedurale e le tempistiche, relazionate alla vita del Fondo Obiettivo, di adeguamento della strumentazione urbanistica alle previsioni del progetto di valorizzazione con riferimento alla normativa locale vigente;
3. nel caso di cui al punto 2., in presenza di un Fondo Obiettivo promosso/partecipato da un Soggetto Pubblico diverso da quello con titolarità pianificatoria sul territorio (ad es. da un ente sovraordinato a quello comunale), le modalità con cui si intende garantire l’adesione al progetto dell’ente che dovrebbe mettere in atto gli iter urbanistici necessari;
4. la coerenza con il sistema vincolistico che riguarda ciascun immobile e le azioni programmate per rispettare le prescrizioni vincolistiche eventualmente esistenti;
5. la piena disponibilità degli immobili coinvolti sia in termini proprietari che in relazione allo stato occupazionale degli stessi;
6. in caso di disponibilità parziale la modalità di rimozione dell’impedimento/occupazione e le relative tempistiche, relazionate alla vita del Fondo Obiettivo;
7. la rispondenza delle valorizzazioni ipotizzate alle caratteristiche tipologiche, distributive ed architettoniche degli immobili;
8. la rispondenza delle destinazioni privatistiche ipotizzate o attribuite agli immobili alle tendenze del mercato locale;
9. la presenza di un progetto edilizio anche di livello preliminare o l’indicazione della modalità per garantire un adeguato livello di qualità edilizia agli interventi, particolarmente alle eventuali opere di interesse pubblico.

Saranno considerati prioritariamente per l'investimento i Progetti di Valorizzazione che, oltre ad essere allineati agli indirizzi enunciati nel paragrafo 3.2.1 e 3.2.3:

- rispondano pienamente alle caratteristiche di cui ai precedenti punti 1. e 5.;
- qualora non rispondano a tali caratteristiche (punti 2., 3. e 6.), forniscano un adeguato livello di garanzia circa l'attuabilità del progetto di valorizzazione rispetto a tali ambiti;
- forniscano indicazioni complete, eventualmente sostenute da opportuna documentazione, circa gli aspetti di cui ai precedenti punti 4., 7., 8. e 9.

Nell'ambito della presentazione ad Invimit SGR, quale gestore del Comparto Territorio, del Progetto di Valorizzazione, con riferimento ai requisiti immobiliari, è necessario che vengano contemplate le informazioni minime descritte nella tabella che segue, in relazione alla diversa specifica del processo di investimento del Comparto Territorio, come meglio rappresentata nel paragrafo 4:

Informazioni - Immobiliari	Analisi Preliminare	Analisi Definitiva
Foto	✓	-
Consistenze (mq; superficie lorda; superficie commerciale)	✓	✓✓
Destinazioni d'uso (attuale; futura)	✓	✓✓
Urbanistica (coerenza; pianificazione)	✓	✓✓
Stato occupazionale (condizioni contratti/indennità; garanzie)	✓	✓✓
Vincoli esistenti	✓	✓✓

V: informazione obbligatoria ✓✓: eventuale aggiornamento

3.2.3 Requisiti Economico Finanziari

Base portante del Progetto di Valorizzazione, per la decisione eventuale di investimento di Invimit SGR quale gestore del Comparto Territorio, è la sua sostenibilità economico finanziaria complessiva, risultante dalla presentazione di un *business plan* a vita intera sia del Fondo Obiettivo che specifico del progetto immobiliare.

In tale contesto, vengono individuati i seguenti principali criteri concernenti il Progetto di Valorizzazione, sotto il profilo economico-finanziario, di rilievo per la valutazione di investimento da parte di Invimit SGR, quale gestore del Comparto Territorio:

- remunerazione (*Irr*⁸) per l'investitore Comparto Territorio non inferiore al **3%** oltre inflazione;
- pagamento di proventi o, comunque, distribuzione di flussi di cassa, con cadenza almeno annuale, in misura almeno pari all'80% degli importi disponibili e eccedenti rispetto al fabbisogno del Fondo Obiettivo, secondo il prudente apprezzamento della Sgr che lo gestisce.

A questi si aggiungono, dal punto di vista qualitativo, le seguenti linee di indirizzo:

- che non si faccia ricorso alla leva finanziaria o comunque, nel caso sia prevista, abbia livelli compatibili con gli obiettivi di rischio/rendimento del Comparto Territorio;
- che la distribuzione dei proventi non sia concentrata al termine della durata del Fondo Obiettivo (accumulo di proventi).

⁸ indica l'*Internal Rate of Return*, è il tasso interno di rendimento dell'investimento, ossia il rendimento composto annuo che un investimento produce tenendo conto della distribuzione temporale di tutti i flussi finanziari in uscita e di tutti i flussi finanziari in entrata per l'investitore.

Nell'ambito della presentazione del Progetto di Valorizzazione ad Invimit SGR, con riferimento ai requisiti economico finanziari, è necessario che vengano contemplate le informazioni minime descritte nella tabella che segue, in relazione alla specifica fase del processo di investimento del Comparto Territorio, come meglio descritta al paragrafo 4:

Informazioni - Economico Finanziarie	Analisi Preliminare	Analisi Definitiva
Costi di costruzione/gestionali (€/mq; tempi; fonti; modalità)	√	√√
Costi di acquisizione/apporto (€/mq; tempi; fonti; modalità)	√	√√
Ricavi locazione/vendita (€/mq; tempi; fonti; modalità)	√	√√
Struttura finanziaria (componente <i>equity e debt</i>)	√	√√
Altre forme di finanziamento (quantificazione; modalità; termini)	√	√√
Indicatori economico finanziari (<i>Irr immobiliare; Irr Fondo</i>)	√	√√
<i>Financial Sensitivity</i>	√	√√
[Fondo Esistente] Relazioni semestrali Fondo Obiettivo (ultimi 3 esercizi)	-	√
[Fondo Esistente] <i>Business Plan</i> Fondo Obiettivo (ultimi 3 esercizi)	-	√

V: informazione obbligatoria √√: eventuale aggiornamento

4 Modalità di presentazione delle proposte di investimento e relative istruttorie

4.1 Le Fasi di analisi dell'opportunità di investimento

Al fine di garantire la massima efficienza ed efficacia nell'allocazione delle risorse finanziarie a disposizione del Comparto Territorio, le opportunità d'investimento vengono valutate da Invimit Sgr attraverso una specifica istruttoria, condotta in diversi momenti e con diverso e progressivo grado di approfondimento.

L'istruttoria è finalizzata ad ottenere un'adeguata informativa sul Progetto di Valorizzazione del patrimonio dei Soggetti Pubblici interessati e sulle caratteristiche del Fondo Obiettivo, al fine di verificarne la compatibilità con l'oggetto e le politiche di investimento del Comparto Territorio.

Il processo di investimento di Invimit Sgr in relazione al Comparto Territorio prevede due macro fasi nell'analisi dei progetti: a) una fase preliminare (la "**Fase Preliminare**") e, b) una fase definitiva (la "**Fase Definitiva**").

La **Fase Preliminare** può condurre all'assunzione, a seguito di un'apposita delibera *plafond* del Consiglio di Amministrazione della Invimit Sgr, di una manifestazione di interesse non vincolante in relazione al possibile investimento nel Fondo Obiettivo da parte del Comparto Territorio (che resta quindi soggetta alle valutazioni definitive e alla delibera di investimento del Consiglio di Amministrazione di Invimit Sgr) (la "**Manifestazione di Interesse Non Vincolante**" o "**Delibera Plafond**").

Nella Fase Preliminare, la valutazione riguarda principalmente le caratteristiche, immobiliari ed economico finanziarie, del Progetto di Valorizzazione approvato dal, o proposto al, Soggetto Pubblico e le principali caratteristiche del regolamento del futuro Fondo Obiettivo e del suo gestore (in termini di requisiti da porre a base della selezione dello stesso, in caso di iniziativa pubblica dell'operazione o, nel caso di iniziativa privata, di caratteristiche effettive del promotore).

La **Fase Definitiva** consiste nella valutazione dettagliata della totalità delle caratteristiche dell'operazione di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico ed è necessaria perché i competenti organi di Invimit Sgr possano eventualmente adottare la delibera di investimento nel Fondo Obiettivo.

Nella Fase Definitiva, la valutazione riguarda il Progetto di Valorizzazione nel suo complesso, comprensivo delle varianti risultanti dalla proposta presentata dall'aggiudicataria della gara di selezione del soggetto gestore del Fondo Obiettivo, sia con riferimento alle eventuali nuove componenti afferenti il progetto (es. proposte migliorative), sia relativamente alla valutazione specifica di affidabilità del soggetto gestore.

Ferma restando l'articolazione del processo di analisi dell'opportunità di investimento sopra descritta, potranno essere comunque avviate delle fasi di interlocuzione preliminare tra Invimit Sgr e il Soggetto Pubblico o anche il soggetto privato proponenti, al fine di garantire e veicolare al meglio la presentazione delle proposte di investimento.

Di seguito viene descritto nel dettaglio, anche mediante apposita rappresentazione grafica, il processo ad esito del quale il Comparto Territorio investe nei Fondi Obiettivo; il processo si differenzia a seconda che:

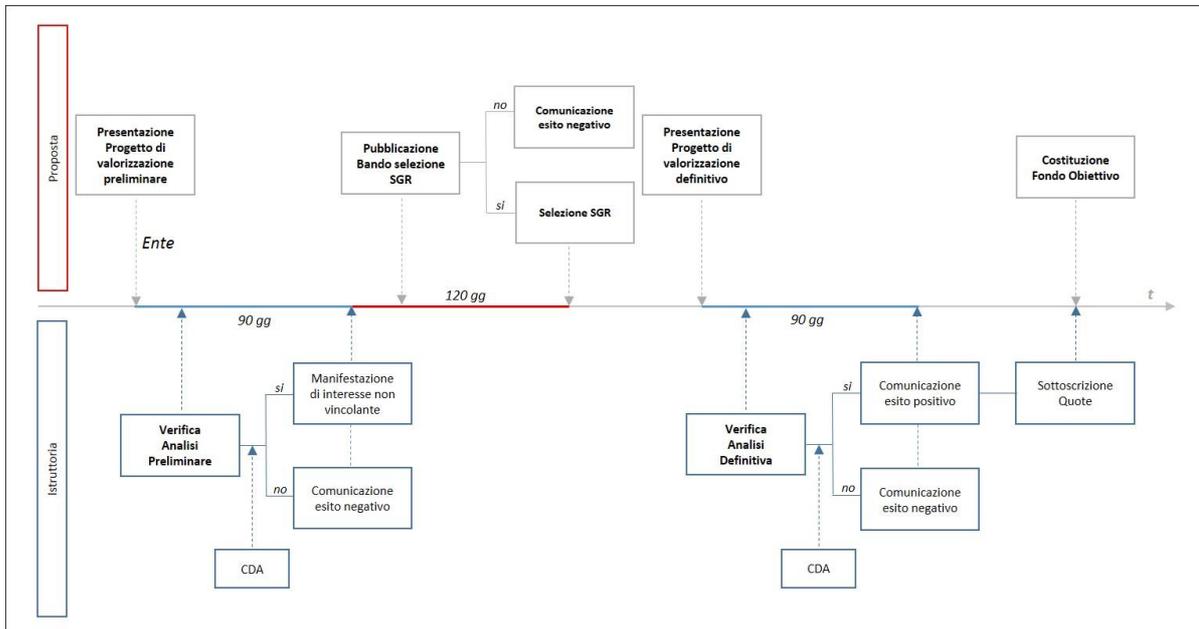
- (i) il Progetto di Valorizzazione sia proposto autonomamente dal Soggetto Pubblico,
- (ii) il Progetto di Valorizzazione sia proposto da un soggetto privato che contempra l'istituzione *ex novo* di un Fondo Obiettivo, o
- (iii) il Progetto di Valorizzazione sia proposto dal soggetto gestore di un fondo immobiliare già esistente e contempra l'apporto degli *asset* immobiliari pubblici (e l'investimento da parte del Comparto Territorio) nello stesso fondo (che diviene per tale via un Fondo Obiettivo).

Graf. 3

	Fondo da istituire	Fondo da istituire	Fondo Esistente
Iniziativa promozione progetto	Ente	SGR proponente	SGR proponente
Presentazione progetto preliminare	Obbligatorio	Obbligatorio	n.a.
Istruttoria Preliminare	Entro 90 gg	Entro 90 gg	n.a.
Selezione SGR gestore	Bando di gara	Bando di gara	Bando di gara
Presentazione progetto definitivo	Obbligatorio	Obbligatorio	Obbligatorio
Istruttoria Definitiva	Entro 90 gg	Entro 90 gg	Entro 90 gg

4.2 Procedura in caso di Soggetto Pubblico promotore

Graf. 4



Nell'ipotesi in cui sia il Soggetto Pubblico ad elaborare, di propria iniziativa e propria cura, il Progetto di Valorizzazione, lo stesso sottopone ad Invimit Sgr un Progetto di Valorizzazione preliminare, contenente quanto meno le informazioni di cui al paragrafo 3 del presente *Vademecum*.

Sulla base delle informazioni fornite, Invimit Sgr svolge le verifiche necessarie per la conclusione della Fase Preliminare, ad esito della quale potrà essere alternativamente adottata: (i) la Manifestazione di Interesse Non Vincolante (*Delibera Plafond*), o (ii) una comunicazione di esito negativo.

La Fase Preliminare si concluderà indicativamente entro 90 giorni dalla presentazione da parte del Soggetto Pubblico del *set* informativo completo (*i.e.* di tutte le informazioni indicate nel par. 3 del presente *Vademecum*).

Qualora la Fase Preliminare si concluda con l'adozione della Manifestazione di Interesse Non Vincolante, il Soggetto Pubblico potrà procedere ad indire una procedura di evidenza pubblica mediante la quale selezionare la società di gestione del risparmio incaricata di istituire e gestire il fondo. La selezione del gestore del costituendo Fondo Obiettivo (ovvero la comunicazione dell'esito negativo della gara) dovrà avvenire indicativamente entro 120 giorni dall'intervento della Manifestazione di Interesse Non Vincolante.

Al riguardo, l'ordinamento non individua una specifica procedura per la selezione del gestore del Fondo Obiettivo da parte del Soggetto Pubblico, limitandosi ad indicare che la stessa deve essere "di evidenza pubblica". Di conseguenza, il Soggetto Pubblico - salvo il rispetto dei principi in materia di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento, proporzionalità - sembrerebbe potersi ritenere sostanzialmente libero nell'impostare tale procedura, potendo predisporre una *ad hoc*, piuttosto che mutuarla dai modelli oggi fissati dal Codice.

Come evidenziato dalla prassi amministrativa, le amministrazioni - a valle dell'indirizzo politico deliberato dagli organi di governo dell'ente, nonché a seguito della determina a contrarre assunta ai

sensi dell'art. 192 del D.lgs. 267/2000⁹ - potranno utilmente seguire le regole dettate dal Codice per gli appalti pubblici di servizi, tenendo comunque presente di non essere alle stesse strettamente vincolate e potendo, così, inserire quelle modifiche che si manifestino utili alla più efficace gestione sia della procedura di selezione, sia della successiva attuazione del particolare rapporto che si costituisce con la Sgr aggiudicataria (o con il gestore collettivo EU in possesso dei requisiti per istituire e gestire un fondo alternativo immobiliare italiano).

Qualora l'espletamento della gara di selezione della società di gestione non avvenga entro il suddetto termine (120 gg), Invimit Sgr potrà ritenere opportuna o necessaria, per mantenere in essere la Manifestazione di Interesse Non Vincolante, la presentazione di un aggiornamento della documentazione istruttoria di Fase Preliminare, al fine di garantire un costante aggiornamento delle componenti (immobiliari e di mercato) afferenti il Progetto di Valorizzazione, nonché un'adeguata programmazione finanziaria degli investimenti in termini di impegni di spesa.

Selezionato il gestore del costituendo Fondo Obiettivo, il Soggetto Pubblico potrà sottoporre ad Invimit Sgr il Progetto di Valorizzazione definitivo (eventualmente perfezionato con il contributo del soggetto aggiudicatario), sulla base del quale Invimit Sgr procederà ad effettuare le analisi e valutazioni necessarie per il completamento della Fase Definitiva di analisi. Indicativamente entro i 90 giorni successivi alla presentazione ad Invimit Sgr del set informativo definitivo, la stessa Invimit Sgr comunica l'esito della Fase Definitiva al Soggetto Pubblico interessato e alla Sgr aggiudicataria.

A tal punto, successivamente alla delibera di investimento da parte di Invimit Sgr e alla comunicazione della stessa al Soggetto Pubblico, la società di gestione incaricata potrà istituire il Fondo Obiettivo, le cui quote saranno sottoscritte per cassa - sulla base della delibera assunta da Invimit Sgr ad esito della Fase Definitiva - dal Comparto Territorio, oltre che dagli altri terzi investitori eventualmente individuati.

⁹ Art. 192 D.lgs. 267/2000: "*Determinazioni a contrattare e relative procedure.*

1. La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante: a) il fine che con il contratto si intende perseguire; b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali; c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base.

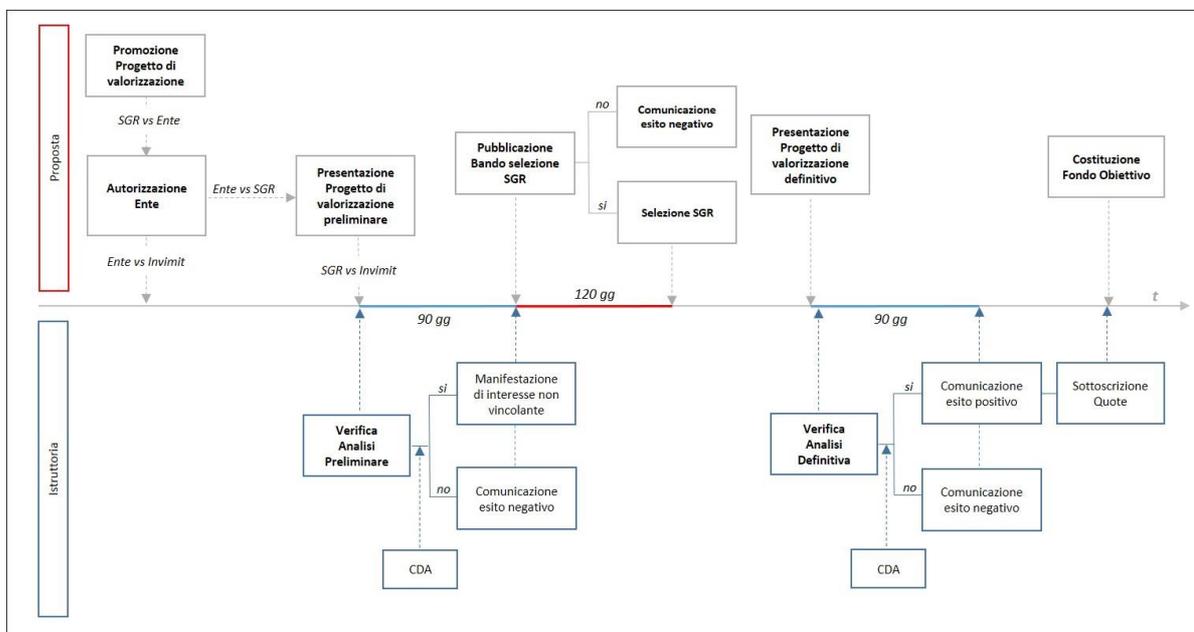
2. Si applicano, in ogni caso, le procedure previste dalla normativa della Unione europea recepita o comunque vigente nell'ordinamento giuridico italiano".

4.3 Procedura in caso di soggetto privato proponente

L'ipotesi della procedura avviata dal soggetto privato proponente può articolarsi in due sub-ipotesi a seconda che il Fondo Obiettivo sia o meno già istituito ed esistente.

4.3.1 Fondo Obiettivo di nuova istituzione

Graf. 5



Come anticipato al precedente paragrafo 2.3.2, la disciplina sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico prevede che il Progetto di Valorizzazione possa essere presentato direttamente dai soggetti privati, attraverso una procedura assimilabile a quella della finanza di progetto.

In concreto, il soggetto privato - solitamente una SGR che si propone per l'istituzione e la gestione di un fondo di investimento ex art. 32 - potrà anzitutto manifestare all'amministrazione il proprio interesse a promuovere un percorso finalizzato alla definizione delle strategie volte alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico¹⁰.

In tale manifestazione di interesse, il proponente deve prefigurare la redazione di uno studio di fattibilità, per la cui predisposizione chiederà l'accesso ai dati, alla documentazione e alle informazioni relative al patrimonio immobiliare, alle risorse disponibili e alle necessità di infrastrutture e servizi emergenti dal territorio (lo "**Studio di Fattibilità**").

A seguito del gradimento manifestato dal Soggetto Pubblico, nelle forme di legge, rispetto allo Studio di Fattibilità, il proponente potrà sottoporre ad Invimit Sgr un Progetto di Valorizzazione Preliminare, contenente quanto meno le informazioni di cui al paragrafo 3 del presente *Vademecum*.

¹⁰ Non si ritiene che l'amministrazione sia tenuta ad esperire una procedura volta a stimolare la presentazione di proposte di valorizzazione da parte di soggetti privati interessati. Per quanto abrogato, l'articolo 278 (Finanza di progetto nei servizi) del DPR 207/2010 non prevedeva infatti una procedura preliminare ad evidenza pubblica per la raccolta delle possibili proposte, limitandosi a stabilire che "In caso di pluralità di proposte, esse vengono valutate comparativamente nel rispetto dei principi di cui all'articolo 30, comma 3, del codice. A seguito della valutazione comparativa è individuato il promotore".

Sulla base delle informazioni fornite, Invimit Sgr, quale gestore del Comparto Territorio, svolgerà le verifiche necessarie per la conclusione della Fase Preliminare di istruttoria, ad esito della quale – analogamente al caso precedente - Invimit SGR potrà alternativamente rilasciare: (i) la Manifestazione di Interesse Non Vincolante (*Delibera Plafond*), ovvero (ii) una comunicazione di esito negativo. La Fase Preliminare si conclude indicativamente entro 90 giorni dalla presentazione ad Invimit SGR del *set* informativo completo (i.e. di tutte le informazioni indicate nel par. 3 del presente *Vademecum*).

Qualora la Fase Preliminare si concluda con l'adozione della Manifestazione di Interesse Non Vincolante, il Soggetto Pubblico, preso atto della stessa e del Progetto di Valorizzazione presentato dal proponente privato - a valle dell'indirizzo politico e della dichiarazione di pubblico interesse deliberati dagli organi di governo dell'ente, nonché a seguito della determina a contrarre assunta ai sensi dell'art. 192 del D.lgs. 267/2000¹¹ - potrà indire una procedura di evidenza pubblica mediante la quale selezionare il gestore collettivo incaricata di istituire e gestire il nuovo Fondo Obiettivo.

La selezione del gestore del costituendo Fondo Obiettivo (ovvero la comunicazione dell'esito negativo della gara) dovrà avvenire indicativamente entro 120 giorni dall'intervento della Manifestazione di Interesse Non Vincolante.

Qualora l'espletamento della gara di selezione della società di gestione non avvenga entro il suddetto termine (120 gg), Invimit Sgr potrà ritenere opportuna o necessaria, per mantenere in essere la Manifestazione di Interesse Non Vincolante, la presentazione di un aggiornamento della documentazione istruttoria di Fase Preliminare, al fine di garantire un costante aggiornamento delle componenti (immobiliari e di mercato) afferenti il Progetto di Valorizzazione, nonché un'adeguata programmazione finanziaria degli investimenti in termini di impegni di spesa.

Rispetto alle concrete modalità di attuazione della gara per la selezione della società di gestione, si ribadisce che l'ordinamento non appresta una specifica procedura per individuare il gestore collettivo, precisando tuttavia che qualora il Progetto di Valorizzazione sia presentato da un soggetto privato possano seguirsi le modalità dettate dal Codice.

Il richiamo è stato interpretato dal precedente *Vademecum* e dalla recente prassi amministrativa nel senso che possano in particolare seguirsi le procedure della finanza di progetto, ora disciplinate dall'art. 183, comma 15, del Codice. Pur a seguito dell'abrogazione del regolamento attuativo del D.lgs 163/2006 (DPR 207/2010), deve ritenersi che nella concreta articolazione della procedura di gara, il Soggetto Pubblico interessato possa continuare a seguire le indicazioni dell'art. 278 per la finanza di progetto nei servizi, in quanto rispettose dei principi di trasparenza, adeguata pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento, mutuo riconoscimento, proporzionalità.

La procedura potrà, dunque, essere svolta nella forma di una gara a cui sono invitati almeno cinque concorrenti e con predeterminazione dei criteri selettivi.

Nella fase di scelta del gestore collettivo per la istituzione e gestione del Fondo Obiettivo, come detto, il soggetto promotore potrà adeguare la propria proposta a quella giudicata più conveniente dal Soggetto Pubblico interessato.

Selezionato il gestore collettivo, il Soggetto Pubblico, congiuntamente al gestore individuato, potrà sottoporre ad Invimit Sgr il Progetto di Valorizzazione definitivo (eventualmente perfezionato con il

¹¹ Cfr. precedente nota 9.

contributo della società di gestione selezionata), sulla base del quale Invimit Sgr procederà ad effettuare le analisi e valutazioni necessarie per il completamento della Fase Definitiva. Indicativamente entro i 90 giorni successivi alla presentazione ad Invimit Sgr del *set* informativo definitivo, la stessa Invimit Sgr dovrà comunicare l'esito positivo o negativo della Fase Definitiva.

A tal punto, un volta che il Soggetto Pubblico abbia deliberato in via definitiva l'operazione di apporto e/o trasferimento del patrimonio immobiliare al nuovo Fondo Obiettivo che si occuperà dell'attuazione del Progetto di Valorizzazione, il gestore collettivo incaricato potrà istituire il Fondo Obiettivo, le cui quote saranno sottoscritte per cassa - sulla base della delibera assunta dal consiglio di amministrazione di Invimit SGR ad esito della Fase Definitiva - dal Comparto Territorio.

4.3.2 Fondo Obiettivo esistente e operativo

È infine opportuno sottolineare che, fermo restando quanto sopra, il soggetto privato proponente può - in alternativa a strutturare l'operazione di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico prevedendo l'istituzione di un nuovo Fondo Obiettivo specificamente dedicato all'implementazione del Progetto di Valorizzazione - prevedere l'apporto del patrimonio immobiliare del Soggetto Pubblico ad un fondo già esistente, gestito dalla medesima società di gestione.

In tal caso la valutazione del Progetto di Valorizzazione si limiterà ad una Fase Definitiva e il *set* documentale dovrà prevedere documentazione integrativa, rispetto al *set* informativo definito esistente (i.e. di tutte le informazioni indicate nel par. 3 del presente *Vademecum*), con riferimento in particolare allo storico del fondo.

5 Documentazione e strumenti

Al fine di garantire un supporto ai soggetti promotori dei progetti di valorizzazione e veicolare in maniera efficiente la presentazione degli stessi, oltre alle possibili interlocuzioni preliminari con la Invimit Sgr di cui al paragrafo 4.1, nell'apposita sezione del sito www.invimit.it è possibile scaricare la documentazione *standard* utile alla composizione del documento e riferibile alle varie componenti costituenti il Progetto di Valorizzazione (immobiliare, economico finanziaria, modello di *governance*, etc).

Nella stessa sezione è possibile usufruire dello strumento *FAQ* (domande e risposte), nel quale vengono pubblicate le risposte della Invimit Sgr a quesiti formulati da soggetti interessati.