



Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca

Le tre direttrici principali del progetto "Fondo immobiliare per l'edilizia scolastica e il territorio"

- **Realizzare nuovi poli scolastici innovativi secondo gli standard e le linee guida indicate dal Miur in materia di edilizia scolastica e riqualificare immobili di proprietà del Comune dismessi o non utilizzati; il tutto senza incidere sui saldi di finanza pubblica.**

Questo primo aspetto permetterà importanti risparmi anche in termini di risparmi sui costi della manutenzione e sulle spese energetiche poiché il patrimonio scolastico che verrà realizzato avrà elevati standard sia in termini di razionalizzazione degli spazi e delle sedi ad uso scolastico, sia di efficienza gestionale delle stesse.

L'affidamento ad un gestore professionale (SGR da selezionare tramite procedura ad evidenza pubblica) del coordinamento, della gestione e della realizzazione dei progetti di riqualificazione del patrimonio scolastico e di quello non strumentale da riqualificare, garantirà agli enti locali coinvolti una impostazione strategica ed operativa del progetto: i comuni avranno solo onere di monitorare andamento della gestione nel tempo.

Il progetto punta poi a superare la strutturale carenza di fondi utilizzando uno strumento diverso dal classico appalto con indebitamento o in attesa di risorse a fondo perduto, ricorrendo invece ad un'operazione di investimento di mercato.

Altro punto di forza è il superamento della lentezza legata agli adempimenti burocratici pubblici, dalla redazione dei progetti alla realizzazione dei lavori, facendo leva sulla natura privatistica dello strumento del fondo immobiliare che comunque dovrà essere gestito nel pieno rispetto dei principi e delle norme comunitarie e nazionali oltre ai controlli di Consob e Banca d'Italia. .

Utilizzare quale strumento finanziario un fondo immobiliare che permette un ritorno finanziario non speculativo (3% + inflazione per chi investe equity), consentirà, inoltre, di superare la difficoltà di reperimento di fondi tramite strumenti più costosi come ad esempio il *project financing* che, in effetti, difficilmente permettono di coinvolgere investitori privati in grado di sostenere interventi di questa entità con i rendimenti previsti dall'operazione.

Il fondo immobiliare entra nell'ambito dell'operazione attuando quel sistema integrato dei fondi previsto dall'art 33 del dl 98/2011 nel quale investirà Invimit Sgr (società di gestione al risparmio del MEF) attraverso il "Fondo I-3 Core comparto territorio" sottoscritto interamente da Inail. Nel Fondo potranno investire anche altri investitori professionali "pazienti" (quali ad esempio fondi pensione, casse previdenziali) che potranno così investire in economia reale con interessanti ritorni soprattutto dal punto di vista dei benefici indiretti e indotti (attivazione di investimenti, attivazione di lavori e di attività professionali).

- **Rigenerare e valorizzare il patrimonio immobiliare dismesso o non utilizzato degli enti locali**

Un patrimonio immobiliare deve essere reso efficiente in termini economici e sociali anche con il superamento di costi indiretti generati dal degrado: il cosiddetto costo del non fare. Gli enti pubblici apportano al Fondo in questione dei beni del proprio patrimonio pubblico, spesso degradati e/o inutilizzati, che non sono riusciti ad alienare o a valorizzare da soli. Tali immobili apportati al Fondo verranno rigenerati e messi a reddito dalla Società di Gestione del Risparmio attraverso la vendita sul mercato, la locazione, l'affitto permettendo quindi la riqualificazione di zone individuate e predefinite dai Comuni, attraverso un'operazione a carattere non speculativo di economia reale, volano per lo sviluppo economico del territorio e che permetterà anche il recupero sociale dello stesso.

- **Rigenerare, valorizzare il patrimonio immobiliare da rendere efficiente in termini sia economici che finanziari**

L'utilizzo del Fondo Immobiliare quale strumento finanziario permette ai Comuni di evitare le classiche forme di indebitamento e la relativa realizzazione diretta dell'opera con i conseguenti rischi in termini di incremento dei costi e dei tempi di realizzazione. Pertanto, tenendo conto dell'aspetto importante del trasferimento dei rischi al Fondo e alla valutazione finanziaria di questo effetto, risulta estremamente conveniente rispetto alle altre forme di finanziamento/indebitamento e di realizzazione diretta.

Una operazione che ha una valenza nazionale con un triplice effetto: permette di uscire dalla logica tradizionale di opera pubblica con ricorso all'indebitamento pubblico e contributi dati senza un progetto produttivo, andando verso il concetto di allocazione efficiente delle risorse che generano processi moltiplicativi sulla base di un progetto di valorizzazione e di utilizzo di beni pubblici dismessi o inutilizzati; velocizzazione di tutti gli adempimenti necessari per la realizzazione e il completamento dei progetti di realizzazione e reperimento delle risorse; sostenibilità ed efficacia delle iniziative sotto il profilo sociale economico ed ambientale. Il tutto senza trascurare il lavoro di coordinamento di 6 enti locali che tra di loro hanno nominato un capofila che ha interloquito in maniera sempre costruttiva e propositiva con strutture nazionali quali l'ANCI/FPC, il MIUR, l'Agenzia del Demanio e Invimit SGR. Adesso anche altri enti locali potranno beneficiare del percorso realizzato e della documentazione tecnica, legale ed economica prodotta.