



"1° FORUM NAZIONALE SUI PATRIMONI IMMOBILIARI E URBANI PUBBLICI"
ROMA, NUOVA FIERA DI ROMA
22.05.2007



REGIONE SICILIANA

LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE REGIONALE E IL PRIMO FONDO PRIVATO AD APPORTO DI IMMOBILI PUBBLICI

Dott. Vincenzo Emanuele

Ragioniere Generale - Regione Siciliana

Dott. Cosimo Aiello

Responsabile Servizio Tesoro - Regione Siciliana



INDICE

PROGETTO DI VALORIZZAZIONE PATRIMONIO IMMOBILIARE REGIONE SICILIANA

OBIETTIVI

OGGETTO

FILOSOFIA DI BASE

SOCIETA' IMMOBILIARE DI SCOPO

STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

FIPRS FONDO
IMMOBILIARE
PUBBLICO REGIONE
SICILIANA

PEA1 – 2
- ... Piani
esecutivo di
alienazione

...

OBIETTIVI DEL PROGETTO



OBIETTIVI DEL PROGETTO



- ✓ *Eterogeneità del patrimonio*
- ✓ *Dispersione su più Assessorati*
- ✓ *Informazioni insufficienti*
- ✓ *Strumenti di gestione carenti*
- ✓ *Manca di visione unitaria*

- ✓ *Valori elevati del patrimonio*
- ✓ *Elevate potenzialità di razionalizzazione*
- ✓ *Potenzialità di generare flussi di cassa*
- ✓ *Capacità di autofinanziamento dei progetti*

**NECESSITÀ VISIONE COMPLESSIVA
 DEL PATRIMONIO DELLA REGIONE**

Acquisire la conoscenza del patrimonio rappresenta una condizione imprescindibile per innescare logiche di valorizzazione ed ottimizzazione della gestione

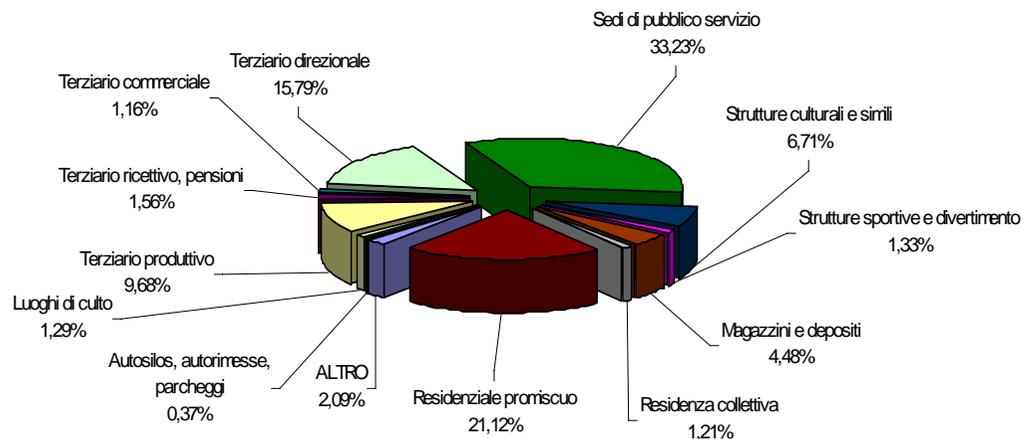


OGGETTO

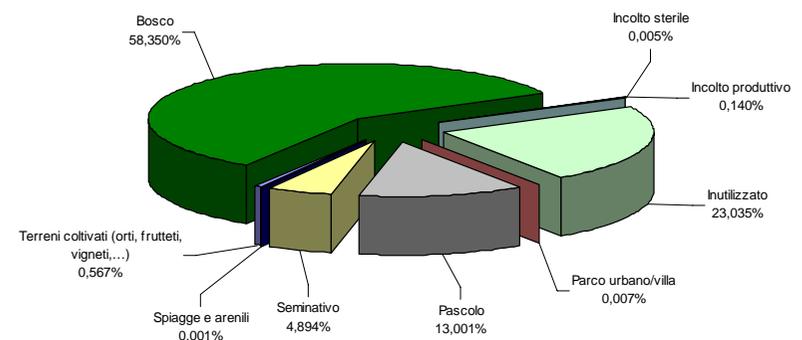
Il Progetto di “valorizzazione, trasformazione e commercializzazione di beni immobili, non destinati ad uso assistenziale, di proprietà della Regione, delle Aziende Sanitarie ed Ospedaliere, delle IPAB e d'altri enti vigilati e finanziati, nonché degli IACP”, rappresenta un'esperienza concreta di sviluppo ed applicazione della cultura manageriale su patrimoni pubblici caratterizzati da:

- ✓ elevata consistenza – pari ad oltre 5.000 tra fabbricati, boschi e terreni;
- ✓ numerosità della tipologia di beni e destinazioni d'uso.

Fabbricati



Terreni/boschi



FILOSOFIA DI BASE DEL PROGETTO

Il patrimonio quale risorsa strategica per lo sviluppo e l'ammmodernamento dell'intero sistema regionale

EVOLUZIONE VISIONE DEL PATRIMONIO

RISORSA STRAGETICA

FONTE DI FINANZA INESPRESSA

DEPAUPERAMENTO DI VALORE SOCIO-ECONOMICO



FILOSOFIA DI BASE DEL PROGETTO

REGIA REGIONALE

Condizioni necessarie

TEMPESTIVITÀ
FLESSIBILITÀ
MULTIDISCIPLINARIETÀ
KNOW-HOW



INTERESSE PUBBLICO

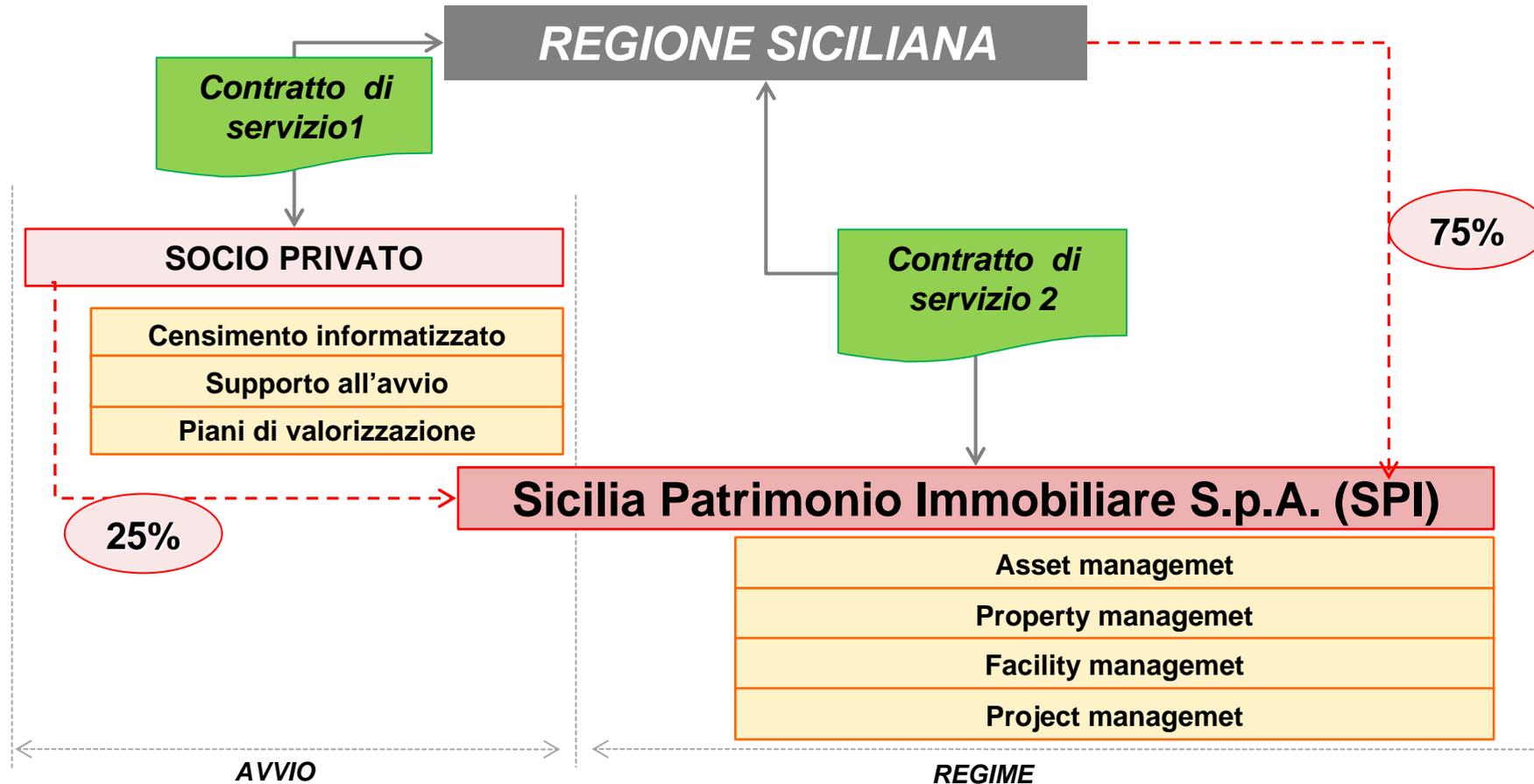
CREARE
VALORE
SOCIALE ED
ECONOMICO



Dotare la Regione di una struttura stabile con un soggetto privato che abbia le necessarie competenze e know-how



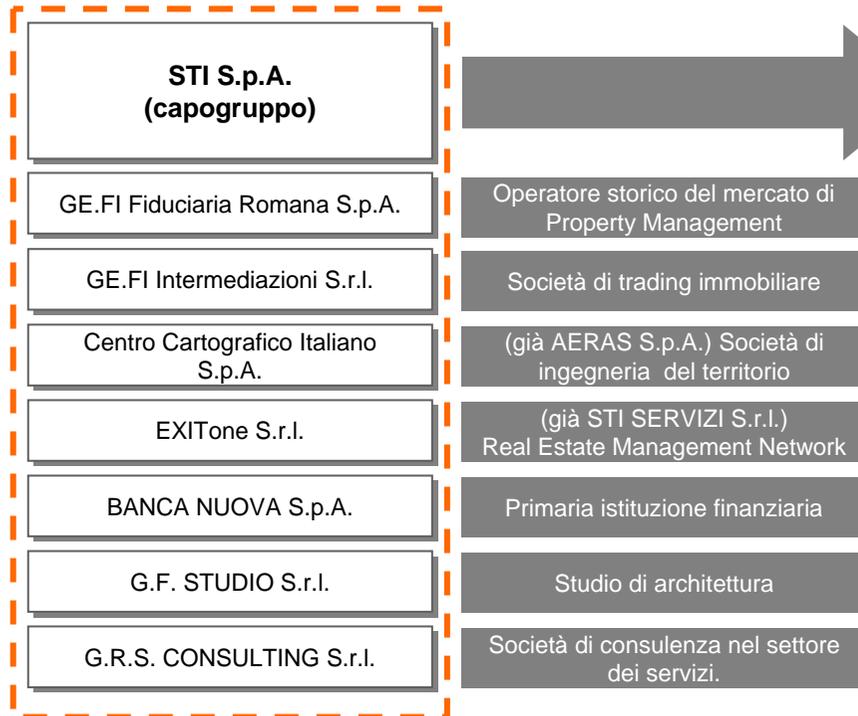
SOCIETA' IMMOBILIARE DI SCOPO



SOCIETA' IMMOBILIARE DI SCOPO: PARTNER PRIVATO

PSP

Il Raggruppamento Temporaneo di Imprese, aggiudicatario della procedura di gara si è costituito in società consortile denominata **Partners Siciliy Properties S.c. a r.l. (PSP)**. La PSP unisce le competenze legate all'alta specializzazione e alle esperienze peculiari dei soggetti che la compongono con la missione di fornire alla Regione ed alla SPI l'apporto consulenziale e tecnico-operativo adeguato agli adempimenti contrattuali previsti.



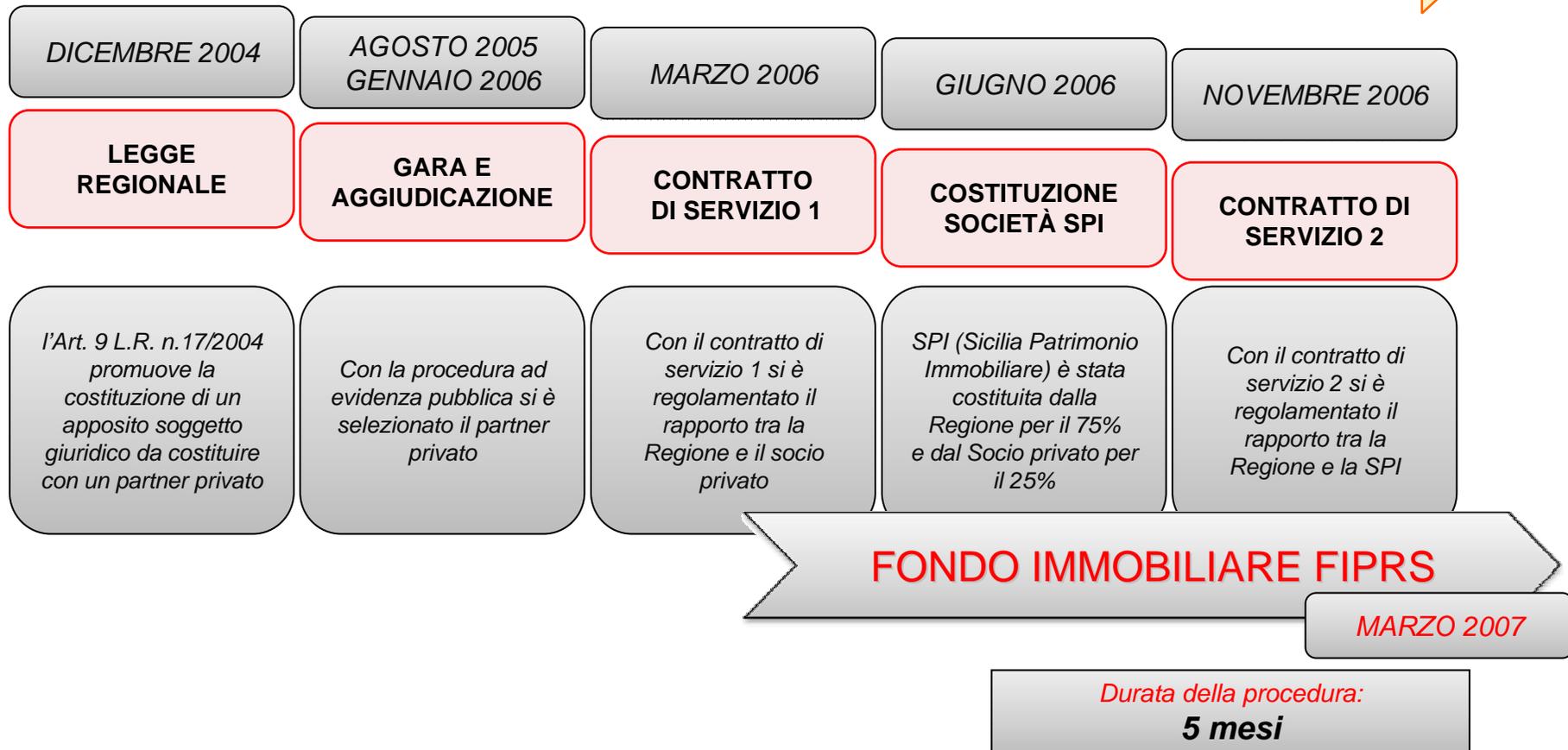
STI S.p.A., nata nel 1989, è la società capogruppo del Gruppo STI, formato dalle società GEFI S.p.A., Centro Cartografico Italiano S.p.A., Poliedra Sanità S.p.A. ed EXITone S.r.l.

La mission di gruppoSTI è offrire al mercato una gamma articolata di servizi finalizzata a restituire agli asset immobiliari ed al territorio valore economico ed efficienza gestionale sia attraverso i processi di dismissione del patrimonio immobiliare e della sua gestione finanziaria, sia attraverso i processi di outsourcing e di verticalizzazione produttiva ad alta specializzazione.



SOCIETA' IMMOBILIARE DI SCOPO: PERCORSO DI ATTUAZIONE

PERCORSO DI COSTITUZIONE DELLA SOCIETA' IMMOBILIARE DI SCOPO



STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

FONDO IMMOBILIARE PUBBLICO REGIONE SICILIANA



CARATTERISTICHE

- ✓ *Strumento sperimentato e flessibile*
- ✓ *Tempi ridotti di realizzazione*
- ✓ *Gestione professionale dei beni*

OBIETTIVI DELLA REGIONE

- ✓ *Permanenza utilizzo beni strumentali*
- ✓ *Diritto di prelazione*
- ✓ *Mantenimento della governance*
- ✓ *Partecipazione ai risultati e ottimizzazioni di spesa corrente*



STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE: fasi della procedura

BANDO PER LA PRE-QUALIFICA DEL RTI 28 AGOSTO 2006

OBIETTIVI RICHIESTI AL RTI

- ✓ *istituire e gestire un fondo immobiliare riservato ad Investitori Qualificati;*
- ✓ *provvedere ai finanziamenti funzionali e/o connessi all'operazione;*
- ✓ *collocare le quote della Regione in un intervallo tra il 49% e 100% del totale;*

REQUISITI FORMALI E PATRIMONIALI

- ✓ *aver istituito e in gestione al 31.12.2005 almeno 3 fondi immobiliari;*
- ✓ *avere in gestione alla stessa data un totale attività almeno pari a 500 milioni di Euro;*

LIMITI AL NUMERO DI CONCORRENTI

In caso di più concorrenti aventi i requisiti richiesti è stata prevista la pre-qualifica per i primi 6 RTI sulla base del seguente ordine di priorità:

- a)attività gestite con fondi immobiliari al 31/12/2005;*
- b)numero di fondi immobiliari gestiti alla stessa data;*
- c)numero di fondi immobiliari ad apporto gestiti alla stessa data.*



STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE: fasi della procedura

INVIO LETTERA DI INVITO AI CONCORRENTI QUALIFICATI

- 1) BNL Fondiimmobiliari SGR, BNL-BNP Paribas, Dexia-Crediop, UBS;
- 2) Beni Stabili SGR, Lehman brothers e Banca IMI;
- 3) Rreef Fondiimmobiliari SGR, Deutsche Bank;
- 4) Pirelli RE SGR, Banca Intesa, Banca Caboto, Capitalia e MCC;
- 5) Investire immobiliare SGR, Fortezza Srl.

CRITERI SELEZIONE OFFERTA ECONOMICA

- ✓ **Canone locazione annuo** (quotazione % al ribasso partendo da 8,50% del prezzo offerto per gli immobili)
- ✓ **Prezzo complessivo** (quotazione al rialzo sul valore espresso dalla Regione)
- ✓ **Incidenza costo di collocamento** (che tenga conto della struttura dell'operazione)
- ✓ **Commissione di gestione per SGR** (espressa in % delle attività gestite)

CRITERI SELEZIONE OFFERTA TECNICA

- ✓ **Struttura dell'operazione**
 - ✓ Tempi dell'operazione
 - ✓ governance del fondo;
 - ✓ compartecipazione della Regione;
 - ✓ Indebitamento;
 - ✓ flessibilità del fondo
- ✓ **Prospettive strategiche della gestione - valorizzazione dei beni**



STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE: risultati del processo di gara

La gara è stata aggiudicata al RTI guidato da Pirelli RE SGR

OFFERTA ECONOMICA

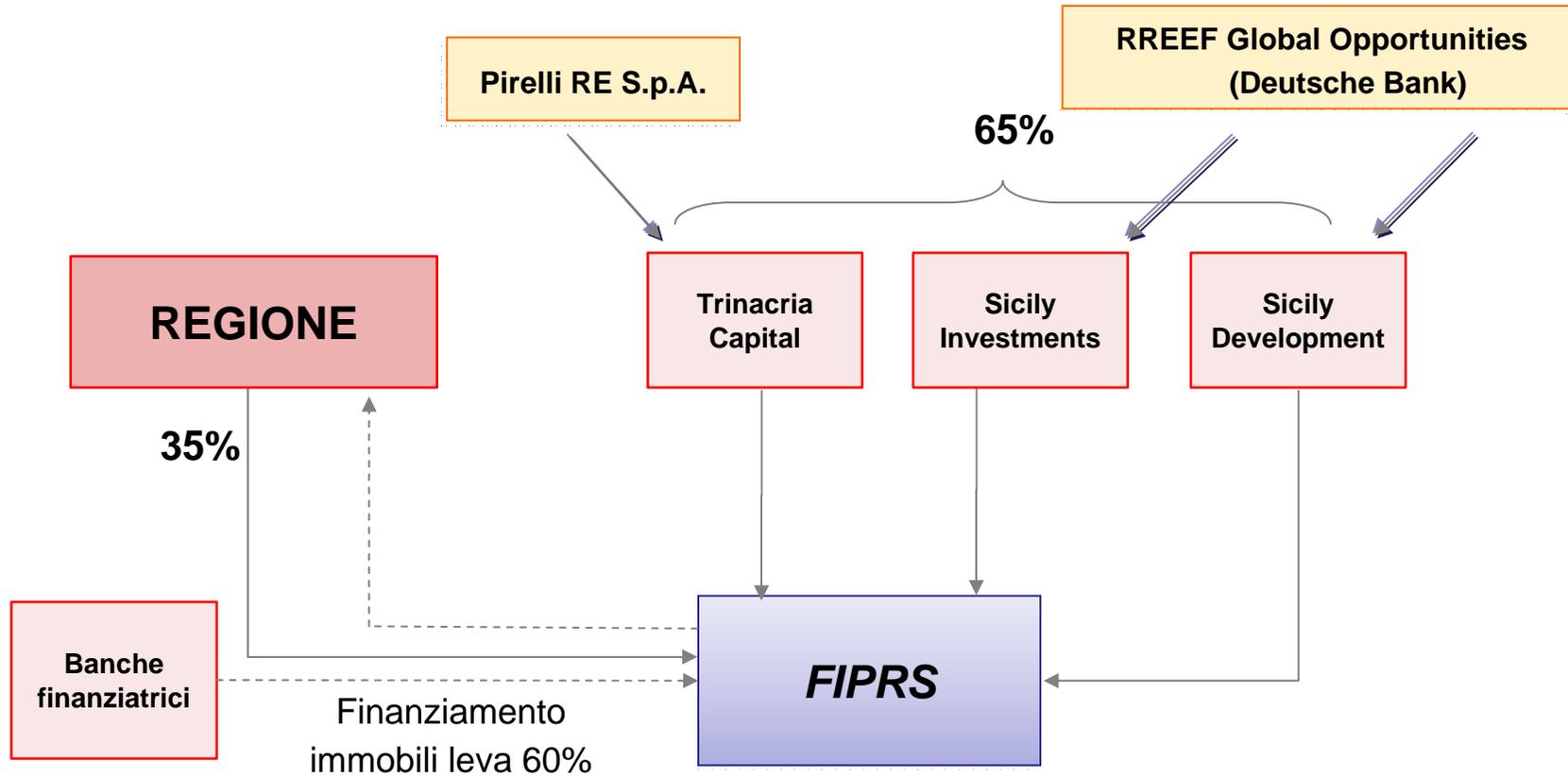
1. Prezzo complessivo offerto per gli immobili + 16 mln di euro rispetto al valore minimo di riferimento prefissato e successivo incremento di ulteriori 4 milioni;
2. Canone di locazione annuo = 7,95% del prezzo complessivo offerto per gli immobili;
3. Costo del collocamento = 0,85% del prezzo complessivo offerto per gli immobili (il range di costo % per un normale IPO è compreso tra il 3,5 e il 4,5% del valore collocato);
4. Commissione di gestione della SGR = 0,65% delle attività gestite dal Fondo (contro un 1,5-2% per i fondi *Retail* e in linea con gli standard di mercato per i fondi riservati).

OFFERTA TECNICA

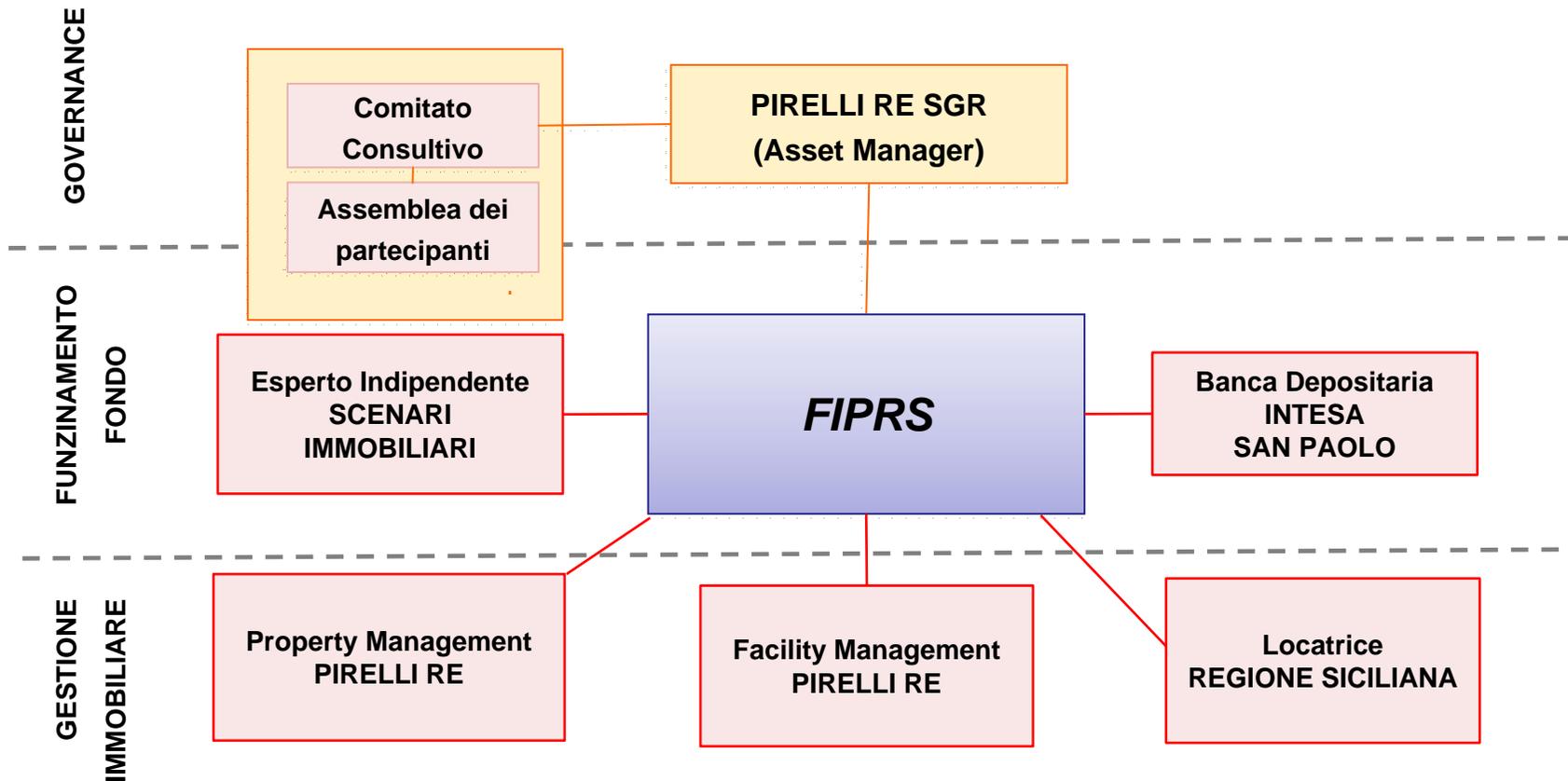
1. pre-individuazione dei sottoscrittori finali (collocamento) con accelerazione dei tempi di realizzazione;
2. ampia partecipazione della Regione Siciliana alla *governance* del fondo nell'ambito di un Comitato Consultivo avente significativi poteri di controllo e delibera;
3. Attribuzione alla Regione di quote di tipo B con annessi diritti di extra-rendimenti di *performance*, in aggiunta alla propria partecipazione diretta al Fondo;
4. Ottimizzazione della leva finanziaria, pari al 60% del valore dei beni immobili del Fondo.
5. Possibilità di effettuare nuovi conferimenti (o cessioni) con contestuale emissione di nuove quote in ogni momento (nei limiti indicati nella procedura di gara del 30%);



STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE: struttura del fondo



STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE: struttura di governance del fondo



CONCLUSIONI

Riteniamo, con tale progetto, di aver innescato un virtuoso processo di crescita indotto dall'interno della Regione Siciliana superando difficoltà e resistenze attraverso una forte volontà politica ed una chiara visione strategica del futuro della nostra Regione, che nel prosieguo si attuerà anche attraverso piani mirati, in corso di definizione, per la valorizzazione dei beni immobili regionali (riorganizzazione degli Spazi degli uffici e sedi regionali centrali e periferici, dismissione dei beni non strategici).

Grazie per l'attenzione

