



PROGRAMMA ABRUZZO

Stato dell'arte dell'iniziativa

PARTE GENERALE

L'Aquila

1 giugno 2016



01 giugno 2016
Auditorium P. Gioia - Palazzo I. Silone
Sede Regione Abruzzo - Via Leonardo da Vinci – L'AQUILA

Incontro di promozione territoriale Programma Abruzzo

L'iniziativa si inserisce nell'ambito delle nuove azioni di cooperazione istituzionale tra Stato Centrale e Territorio volte ad assicurare rapidità, efficacia ed innovazione al processo di sviluppo, valorizzazione e razionalizzazione di immobili pubblici (Accordo Quadro siglato in data 22.12.2015).

Un'operazione di asset management che vede l'impegno di Agenzia del Demanio e Regione Abruzzo nella verifica delle possibili sinergie tra le potenzialità di sviluppo dei patrimoni immobiliari di riferimento e nella definizione di percorsi operativi integrati, anche innovativi, finalizzati al recupero e al riuso, alla gestione efficiente del patrimonio, al rilancio delle economie locali e alla promozione del territorio abruzzese, nonché al perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica dettati dal Governo.

IL PROGRAMMA ABRUZZO

Anagrafica



Programma Abruzzo: operazione di *asset management* su patrimoni pubblici
Ambito di intervento: regionale
Oggetto: patrimoni pubblici di proprietà dello Stato, Enti Locali e di altri Enti Pubblici
Modalità: cooperazione istituzionale per l'avvio di un processo di sviluppo, valorizzazione e razionalizzazione degli immobili pubblici presenti sul territorio regionale
Avvio dell'operazione: settembre 2015
Tempi di attuazione: 2016 - 2020

Soggetti



Promotori Agenzia del Demanio e Regione Abruzzo
Interessati (soggetti istituzionali e non)

Intese



Accordo Quadro (siglato in data 22.12.2015)
Accordi operativi tematici (in attuazione dell'Accordo Quadro)

Output



Modalità operative per la valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici
Veicoli finanziari
Accordi di valorizzazione
Strumenti ordinari di immissione sul mercato

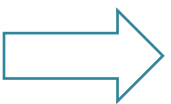
LA CONCERTAZIONE ISTITUZIONALE E PARTNER

Accordo Quadro



assicura **rapidità**, **efficacia** ed **innovazione** al processo di sviluppo, valorizzazione e razionalizzazione dei patrimoni pubblici presenti sul territorio regionale ed individuati in via preliminare.

Tavolo Tecnico



Supervisiona l'attuazione dell'Accordo Quadro e **l'implementazione del Programma** nelle diverse fasi operative

Promotori



Regione Abruzzo

facilitare le azioni amministrative di coordinamento, mettere attivamente a disposizione gli strumenti normativi, amministrativi, regolamentari e tecnici, per **favorire i processi di valorizzazione**

Agenzia del Demanio

promuovere ed assicurare supporto tecnico specialistico per la strutturazione dell'operazione, finanziare le attività di supporto specialistico, anche mediante **l'attivazione di specifiche linee di servizio**

Soggetti interessati



Oltre ai Promotori ed agli Enti proprietari, sono interessati dal processo di valorizzazione immobiliare - e coinvolti a vario titolo - **altri soggetti pubblici e privati, istituzionali e non**, quali **Invimit SGR Spa** e gli Enti Previdenziali, il Ministero per i Beni e le attività Culturali ed il Turismo, il Ministero della Difesa, etc...

GLI OBIETTIVI

Temi generali



verificare le possibili sinergie tra le potenzialità di sviluppo dei patrimoni immobiliari di riferimento

definire i percorsi operativi integrati, anche innovativi, finalizzati al **rilancio delle economie locali** e alla **promozione del territorio**, nonché al **perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica**

In relazione alle dinamiche di sviluppo del Territorio, restituire agli **immobili pubblici** la connotazione di **fattore produttivo per la crescita locale**.

Temi specifici



generare risorse finanziarie per gli Enti attraverso i rispettivi patrimoni immobiliari non più utili ai fini istituzionali

favorire una nuova cultura d'impresa orientata ai temi della conservazione, del recupero e del riuso, dell'eco-compatibilità, dell'efficientamento energetico, della sostenibilità ambientale

contribuire alla **gestione efficiente** dei patrimoni immobiliari pubblici ed allo **sviluppo integrato del territorio Abruzzese**

creare un modello per **l'innovazione e la razionalizzazione** del sistema di strumenti di gestione dei portafogli immobiliari pubblici Abruzzesi

GLI IMMOBILI

Numeri chiave

109

Immobili di proprietà pubblica in territorio abruzzese

8 di proprietà dello Stato

10 di proprietà della Regione

37 di proprietà delle Province

38 di proprietà dei Comuni

15 di proprietà delle ASL

1 di proprietà dell'Università degli Studi dell'Aquila

Dati e statistiche

oltre il ...

50% in zone costiere o a ridosso del litorale

30% in centri urbani superiori ai 50.000 abitanti

30% di proprietà dei Comuni

65% destinato ad usi privati

50% libero da occupazioni

L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

Fattibilità

L'attività di studio ed analisi, finalizzata alla verifica della fattibilità consisterà in:

- **Due diligence** e mappatura del portafoglio immobiliare
- **Analisi e Clusterizzazione** del portafoglio immobiliare di riferimento
- Individuazione e verifica della fattibilità tecnica, economica e finanziaria dei più **idonei strumenti di sviluppo dei cluster definiti**

Strumenti

Sistema Integrato di Fondi (art. 33 D.L. n. 98/2011)

Strumenti sussidiari (art. 33 bis D.L. n. 98/2011)

Accordi tematici di sviluppo e valorizzazione

Procedure di vendita, anche semplificate

Concessioni ordinarie e di valorizzazione

Attività di comunicazione, promozione ed animazione di mercato

Accordi operativi

In virtù della *mission* istituzionale, ovvero delle funzioni di supporto agli Enti pubblici nella gestione dei patrimoni immobiliari attribuite all'Agenzia del Demanio dal Legislatore, ad esito delle analisi di fattibilità condotte, in attuazione all'Accordo quadro, potrà intervenire l'attivazione di specifiche linee di servizio mediante la sottoscrizione di accordi operativi e/o convenzioni con gli Enti proprietari, con eventuale previsione di rimborso spese in favore dell'Agenzia. In attuazione alle eventuali forme di accordo sottoscritte, saranno da attivare specifici Tavoli Tecnici, per la supervisione e la verifica del percorso operativo concordato

PASSI COMIPUTI

da settembre 2015....

- ✓ Pre-verifiche tecnico-amministrative
- ✓ Predisposizione dell'accordo da parte dell'Agenzia
- ✓ Condivisione dei termini dell'accordo con la Regione

- ✓ Approvazione dell'accordo con **delibera di giunta** da parte della Regione
- ✓ Passaggio dell'accordo in **comitato di gestione** da parte dell'Agenzia
- ✓ **Firma dell'accordo istituzionale (22.12.2015)**
- ✓ Costituzione del tavolo tecnico operativo di coordinamento (TTO)

- ✓ **Verifica dell'interesse** alla partecipazione da parte degli Enti che avevano candidato immobili di proprietà alle iniziative Valore Paese – DIMORE e Proposta Immobili 2015
- ✓ **Interlocuzione con la INVIMIT S.G.R. sulle attività di promozione di iniziative territoriali tra cui il Programma Abruzzo**
- ✓ **Predisposizione della documentazione di gara** per l'affidamento dello studio di fattibilità

- ✓ **Pubblicazione dell'avviso di gara (16.05.2016)**
- ✓ **Promozione dell'iniziativa**
- ✓ **Confronto con gli enti proprietari (01.06.2016)**



dicembre 2015

aprile 2016

...a giugno 2016

PASSI DA COMPIERE

da ottobre 2016....

- **Affidamento dello Studio di Fattibilità (SdF)**
- Avvio dello SdF/ fase 1 «mappatura e due diligence immobiliare»
- Condivisione delle attività con i soggetti pubblici o privati interessati (nell'ambito del TTO)
- **CHIUSURA FASE 1 SdF – acquisizione del report documentale**
- **Approvazione dei risultati della fase 1 da parte del TTO**
- Avvio fase 2 « analisi e clusterizzazione del portafoglio»
- Condivisione delle attività con i soggetti pubblici o privati interessati (nell'ambito del TTO)
- **CHIUSURA FASE 2 SdF – acquisizione del report documentale**
- **Approvazione dei risultati della fase 2 da parte del TTO**
- Avvio fase 3 individuazione e verifica dei piu' idonei strumenti operativi per la valorizzazione, proiezioni economico-finanziarie
- **CHIUSURA FASE 3 SdF – acquisizione del report documentale**
- **Approvazione dei risultati della fase 3 da parte del TTO**
- **Approvazione definitiva dell'intero Studio di Fattibilità**

...fine 2017

- Gestione del periodo di assistenza tecnica assicurato dagli advisor per l'avvio degli accordi operativi

dicembre 2016

I/II trimestre 2017

II/III trimestre 2017

grazie per l'attenzione!