

.casa

Immobiliare

**Fondo ad hoc
per gli edifici
scolastici****Alcuni piccoli Comuni hanno
scelto la via del fondo
immobiliare di investimento
per ristrutturare le scuole e
valorizzare i vecchi immobili.****Lovera** — a pag. 11**Adriano Lovera**

Una nuova via per la rigenerazione dell'edilizia scolastica pubblica italiana passa dai fondi immobiliari. Potrebbe seguire l'esempio del fondo di investimento di matrice pubblico-privata avviato da Prelios, in collaborazione con Invimit Sgr e con i Comuni di Castel San Pietro Terme (capofila, provincia di Bologna), Grumolo delle Abbadesse (Vc), Isola di Capo Rizzuto (Kr), Montepandone (Ap), Osimo (An) e Robbiate (Lc).

Il Fondo Infrastrutture Scolastiche, di durata ventennale, nasce — l'iter è iniziato nel 2016 — con un patrimonio iniziale di 75 milioni di euro. I Comuni apportano un mix di terreni edificabili ed edifici scolastici ormai datati (per un totale di 62mila metri quadrati) dal valore attuale di circa 10,9 milioni di euro, più una porzione di liquidità pari a 5,9 milioni, provenienti dal ministero dell'Istruzione, che già nel 2014 aveva individuato un elenco di enti locali destinatari di contributi pubblici, elargiti per questo scopo (in base all'art 33 dl 98/2011). La parte restante del patrimonio, 57,8 milioni, è in equity e viene apportato dal fondo i3-Core di Invimit Sgr (al 100% controllato dal ministero delle Finanze, interamente capitalizzato dall'Inail). Prelios Sgr sarà gestore del fondo, ricevendone in cambio un compenso.

Come funziona il Fondo**Partnership pubblico-privato.** Gli istituti vengono costruiti in cambio della valorizzazione dei vecchi edifici in residenziale

Fondi immobiliari per le nuove scuole

Sulle aree edificabili verranno costruite le nuove scuole, tutte in classe A, mentre gli edifici scolastici desueti verranno riconvertiti in edilizia residenziale e poi rivenduti sul mercato. Gli investimenti previsti per la realizzazione dei lavori (indicati come Capex, tra opere, oneri, costi di progettazione e altre voci tecniche) ammontano a 68 milioni, divisi all'incirca in 27 milioni di lavori per l'edilizia scolastica (su 22mila metri quadrati) e 41 milioni per il residenziale (su 40mila mq).

Nel Comune capofila di Castel San Pietro Terme, per fare un esempio, il nuovo polo scolastico sorgerà su 3.900 metri quadrati, costerà 6,5 milioni di euro e dovrebbe essere attivo per il 2020 (6 mesi per il bando e la progettazione e 18 per il cantiere). In fase iniziale, come terreno, presenta un valore al metro quadrato di 113 euro, che salirà a 534 terminata la realizzazione. La parte destinata ad essere riconvertita in residenziale, invece, è di 14.167 metri quadrati, per cui si prevedono 16,7 milioni di costi di realizzazione (una media di 1.178 euro per metro quadrato) e un ricavo dalla vendita stimato in 27,9 milioni (in media 1.976 euro al metro), con tempi di consegna compresa fra 30 e 72 mesi.

Per l'utilizzo delle nuove scuole, i Comuni pagheranno un canone di locazione della durata di 20 anni, il cui ammontare è già stato individuato e dovrebbe permettere di raggiungere un equilibrio tra le aspettative di rendimento dei diversi quotisti del fondo, divisi in due tipi: soggetti A, cioè quelli che apportano liquidità (per ora solo il fondo di Invimit, ma non è escluso l'ingresso di altri), e soggetti B, cioè i Comuni, che apportano immobili e terreni. Secondo

le previsioni, il ritorno per Invimit Sgr dovrebbe essere del 3% annuo più il tasso di inflazione, mentre per i Comuni sarà dell'1% circa. Le tempistiche di realizzazione dipendono dai singoli casi, ma viene data priorità ai nuovi edifici scolastici, che dovrebbero essere tutti pronti entro fine 2020.

Un caso pilota?

«L'iniziativa ha un forte impatto sociale e assume un'importanza ancora più grande in un contesto come quello italiano, con edifici scolastici che spesso necessitano di profonda manutenzione e sono poco performanti dal punto di vista tecnologico ed energetico», ha commentato Andrea Cornetti, direttore generale di Prelios Sgr. Per il presidente dell'Anci, Antonio Decaro, il modello andrebbe presto replicato altrove, considerando che le scuole italiane necessitano di 8 miliardi di interventi per una corretta messa in sicurezza.

Vista la complessità finanziarie e legislative dell'operazione, i soggetti coinvolti hanno avuto bisogno di adeguato supporto legale. Belvedere Inzaghi e Dla Piper hanno seguito la costituzione del Fondo Infrastrutture Scolastiche di Prelios Sgr. Il raggruppamento dei comuni è stato seguito, dietro incarico dell'Agenzia del Demanio, da Nctm. Un ruolo fondamentale di coordinamento è stato ricoperto anche dall'Agenzia del Demanio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le controindicazioni

Ma Bologna ha fatto retromarcia

Sfruttare i fondi immobiliari per l'edilizia pubblica sembra una strada conveniente. Il dossier tecnico del Comune di Castel San Pietro Terme contiene un'ipotesi di confronto tra la realizzazione del nuovo polo scolastico tramite il fondo immobiliare e la strada classica dei lavori pubblici, che prevede l'affidamento con una gara d'appalto, l'accensione di un mutuo con Cdp e l'alienazione sul mercato degli immobili inutilizzati. L'operazione diretta porterebbe con sé costi finanziari (tassi di interesse) ma anche voci come il "rischio costruzione" (cioè il rischio di incremento dei costi) e il rischio di "ritardo dei tempi" (contenziosi e ricorsi), che finiscono per renderla sconveniente. Uno dei vantaggi del fondo è quella di poter affidare i lavori tramite una procedura privata.

Eppure, sulla strada dei fondi, si è già registrata una retromarcia importante. È quella del Comune di Bologna, che dopo un iter iniziato nel 2014 e con il contributo di 5 milioni del Miur, doveva realizzare 5 nuovi poli scolastici per mezzo di un fondo. Ma l'anno scorso ha deciso di azzerare il progetto. «Fino al 2016, i pesanti vincoli agli investimenti dovuti al patto di stabilità rendevano il fondo l'unica via percorribile. Ma ora il patto è stato soppresso e sono più favorevoli le condizioni di accesso al credito», spiegano dalla giunta. Il Comune, infatti, gode di un ottimo rating finanziario e nell'ultimo mutuo attivato con la Bei ha spuntato un tasso fisso dell'1,4% per 24 anni. Inoltre la Giunta Merola ha evidenziato come la rinuncia al fondo liberi il Comune da un impegno futuro gravoso, dal momento che alla scadenza del periodo di affitto delle nuove scuole avrebbe dovuto comprare l'immobile a prezzo di mercato o continuare a pagare il canone. Motivo per cui ha scelto di costruire le nuove scuole (5 strutture per circa 1.750 alunni) in modo autonomo, con inizio dei lavori nel 2019.

—A. Lo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



In trasformazione. Alcuni edifici scolastici di Castel San Pietro Terme (Bo) devoluti al Fondo Infrastrutture scolastiche

Il Sole **24 ORE**

Reddito di cittadinanza: le armi dei controlli sui fitti poveri

Flat tax, chi guadagna e chi perde

Scenari e tabelle, quali dati al Tesoro in autunno

Il Sole **24 ORE**

.casa

Fondi immobiliari per le nuove scuole

immobiliare.it
 Trova la tua casa con il mutuo giusto