JESSICA

JOINT EUROPEAN SUPPORT FOR SUSTAINABLE INVESTMENT IN CITY AREAS

JESSICA EVALUATION FOCUSED STUDY REGIONE TOSCANA

ITALIAN VERSION

This document has been produced with the financial assistance of the European Union. The views expressed herein can in no way be taken to reflect the official opinion of the European Union.

Il presente studio è stato realizzato dalla società SINLOC Sistema Iniziative Locali S.p.A.

SINLOC Sistema Iniziative Locali S.p.A. è una Società Finanziaria di advisory e d'investimento partecipata da nove tra le principali fondazioni italiane e da Cassa Depositi e Prestiti. Sinloc offre servizi di advisory ed investe in progetti di sviluppo locale, in particolare attraverso forme di Partenariato Pubblico Privato.

INDICE

INTRODUZIONE 6
EXECUTIVE SUMMARY 7
1. I PIUSS TOSCANA 10
2. LO SCHEMA JESSICA 20
2.1. Accordo di Finanziamento - Autorità di Gestione, Fondo di Partecipazione 29
2.2. Accordo Operativo - Fondo di Sviluppo Urbano 34
2.3. Accordo di Investimento e procedure attuative 49
3. PROGETTI PILOTA JESSICA IN TOSCANA 59
3.1. Piombino – analisi del PIUSS 60
3.2. Livorno – Dogana d'Acqua e Scoglio della Regina 74
3.3. Firenze – ex Convento Sant'Orsola e Villa Mondeggi 80

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 – Numero operazioni PIUSS ammissibili per tipologia 14
Figura 2 – Investimento ammissibile (€mln) per categorie di progetti 14
Figura 3 – Contributo richiesto (€mln) per categorie di progetti 15
Figura 4 – Graduatoria opere PIUSS sul trasferimento tecnologico 17
Figura 5 – Opere PIUSS relative al commercio e turismo 18
Figura 6 – Opere PIUSS relative alle infrastrutture urbane 18
Figura 7 - Schema JESSICA, generale 22
Figura 8 - Schema JESSICA, illustrazione 23
Figura 9 – Fasi processo JESSICA in Europa 25
Figura 10 – Fondi di Sviluppo Urbano attivati e bandi pubblicati 26
Figura 11 – Accodo di Finanziamento 29
Figura 12 - Accordo Operativo 34
Figura 13 - Aiuti di Stato, margini applicabili al tasso interesse base 43
Figura 14 – Flessibilità di intervento 46
Figura 15 – Competenze operative 47
Figura 16 – Sistema di governance 47
Figura 17 – Onerosità dello strumento 48
Figura 18 – Accordo di Investimento 49
Figura 19 - Procedura JESSICA ipotizzata 51
Figura 20 - selezione FSU fase I 52
Figura 21 - selezione FSU fase II 53
Figura 22 - selezione FSU fase III 53
Figura 23 – FSU co investitore nei veicoli di progetto 55
Figura 24 – FSU prestatore ai veicoli di progetto 56
Figura 25 – FSU prestatore agli Enti Pubblici 57
Figura 26 – Ambito urbano di intervento 60
Figura 27 – Subcomparto C (produrre e innovare) 63
Figura 28 – Sub comparto D (parco ferro e acciaio) 64
Figura 29 – Centro Civico 64
Figura 30 – PIUSS Piombino, progetti e risorse 67
Figura 31 – PIUSS Piombino, misure e risorse 68
Figura 32 – Schema relazionale iniziativa 69
Figura 33 – Prezzi di vendita mercato residenziale (€/mq) 70
Figura 34 – Prezzi di vendita funzione commerciale (€/mq) 71
Figura 35 – Prezzi di vendita funzione direzionale (€/mq) 71
Figura 36 – Prezzi di vendita box auto (€/mq) 72
Figura 37 – Ricavi di vendita e locazione stimati 72
Figura 38 – Costi di realizzazione Scoglio della Regina 76
Figura 39 – Dogana d'acqua 78
Figura 40 – Costi di realizzazione Dogana d'acqua 79
Figura 41 – Schema relazionale iniziativa 83
Figura 42 – Costi di costruzione 84
Figura 43 – Sant'Orsola, ricavi stimati 85
Figura 44 – Villa Mondeggi, ricavi stimati 85

INTRODUZIONE

- Il presente lavoro segue il rapporto redatto nel 2009 congiuntamente da Banca Europea per gli Investimenti, SINLOC, IRPET e Cassa Depositi e Prestiti, focalizzato sull'analisi del contesto regionale (demografico ed urbanistico in particolare) e su aspetti generali del meccanismo JESSICA.

- Nel 2010 la Regione Toscana ha richiesto alla Banca Europea degli Investimenti (di seguito BEI) la redazione di uno studio di fattibilità per l'implementazione di JESSICA, focalizzato sugli aspetti procedurali e sulle strutture JESSICA implementabili.

- Sinloc, nella veste di consulente nominato da BEI, in collaborazione con le strutture della Regione Toscana, in particolare del Dott. Albino Caporale (Autorità di Gestione), ha redatto il presente studio di valutazione, strutturato in particolare nelle tre sezioni che seguono.

1. Analisi dei Piani Integrati Urbani di Sviluppo Sostenibile della Regione Toscana, all'interno del POR CREO della Regione Toscana:
   - analisi del POR CREO della Regione Toscana, con focus sulle risorse allocate e iter procedurale definito;
   - analisi dell'Asse V del POR CREO, che prevede il finanziamento di progetti PIUSS, in particolare per quanto riguarda le risorse disponibili e le procedure attuative;
   - analisi generale dei progetti PIUSS presentati, con focus sulle diverse tematiche progettuali, procedure attuative, risorse impiegate e ritorni attesi;
   - descrizione delle tre iniziative sulle quali è stato realizzata l'analisi economico finanziaria di cui alla terza sezione del rapporto.

2. Analisi delle strutture e procedure del meccanismo JESSICA, evidenziando i principali punti di forza e criticità da considerare:
   - descrizione delle principali caratteristiche generali e dei punti di forza e debolezza del meccanismo JESSICA e dello stato dell'arte a livello comunitario dello strumento;
   - analisi economica, procedurale e strategica della struttura del Fondo di Partecipazione, con un particolare riferimento al contesto toscano;
   - analisi economica, procedurale e strategica della struttura del Fondo di Sviluppo Urbano, analizzando nel dettaglio alcune strutture che nell'ordinamento giuridico italiano potrebbero ricoprire questo ruolo;
   - analisi delle procedure attuative del meccanismo JESSICA, all'interno del contesto italiano, sia nell'ipotesi di attivazione di partenariati, che nell'ipotesi in cui i progetti PIUSS vengano realizzati dai soli enti locali;
   - analisi di alcune possibili procedure di selezione del Fondo di Partecipazione e, soprattutto, del Fondo di Sviluppo Urbano, alla luce delle esperienze comunitarie;
   - mappatura, analisi e definizione di procedure di mitigazione dei rischi procedurali rilevanti del processo JESSICA, in particolare riguardo alla normativa sugli aiuti di stato, e al rischio di disimpegno delle risorse FESR

3. Analisi economico finanziaria e procedurale di tre iniziative PIUSS, sia in logica *stand alone* che in una prospettiva di portafoglio di FSU
   - analisi urbanistica, procedurale ed economico finanziaria del PIUSS di Piombino e di due iniziative accessorie, in uno scenario di partenariato pubblico privato, in cui il FSU investe nel veicolo di progetto responsabile della realizzazione e gestione delle opere;
   - analisi urbanistica, procedurale ed economico finanziaria dei progetti "Scoglio della Regina" e "Dogana d'acqua" di Livorno, in uno scenario in cui il Comune, finanziato dal FSU, tramite appalto si assume l'onere di finanziare la realizzazione dell'opera;
   - analisi urbanistica, procedurale ed economico finanziaria del progetto PIUSS di riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'ex convento di Sant'Orsola di Firenze e di un'iniziativa accessoria, in uno scenario di partenariato, nel quale il FSU investe nel veicolo di progetto che realizza e gestisce l'opera;
   - analisi economico finanziaria in logica di portafoglio delle tre iniziative sopra descritte.

EXECUTIVE SUMMARY

JESSICA (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*), è un'iniziativa, sviluppata in collaborazione dalla Commissione Europea, la Banca Europea degli Investimenti (BEI) e il *Council of Europe Development Bank* (CEB), creata al fine di migliorare l'allocazione e l'utilizzo delle risorse del Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale destinate allo sviluppo urbano, favorendo contestualmente l'aggregazione anche di altre tipologie di fonti.

JESSICA permette di utilizzare in maniera "rotativa" i Fondi Strutturali destinati allo sviluppo urbano, superando l'impostazione finora utilizzata nella gestione dei Fondi Comunitari (a fondo perduto). Le principali caratteristiche e punti di forza dello strumento JESSICA possono essere riassunti come segue:

Passaggio da finanziamenti a fondo perduto a investimenti rotativi
- JESSICA prevede per la Regione un ruolo d'investitore e/o finanziatore, non più di semplice ente erogatore di contributi.

Maggiore efficienza ed efficacia nell'utilizzo dei fondi comunitari
- JESSICA non è una nuova dotazione di risorse, ma uno strumento per utilizzare al meglio i fondi del POR FESR destinati allo sviluppo urbano ed eventualmente altre dotazioni Comunitarie.

Attrazione di risorse terze (pubbliche e/o private) nei progetti
- Lo strumento JESSICA permette di attrarre investitori privati e di altri Enti (Stato, Provincie, Comuni...) nel processo di investimento, sviluppando così partenariati pubblico private in altri paesi..

Disponibilità anticipata delle risorse Comunitarie
- Le risorse FESR inserite in JESSICA vengono subito trasferite alle strutture JESSICA, superando così i problemi di anticipazione dei costi dei progetti, liberando risorse per altri impieghi.

Fruizione di una rete internazionale di esperienze
- Il carattere internazionale dello strumento JESSICA permette alla Regione di disporre e condividere le numerose esperienze e conoscenze sia progettuali che economico finanziarie sviluppati.

Possibilità di effettuare la rendicontazione intermedia
- La costituzione delle strutture JESSICA (Fondo di Partecipazione ovvero Fondo di Sviluppo Urbano) permette di effettuare la rendicontazione intermedia della spesa, anche se permane, a meno di prossime modifiche normative, il vincolo di spesa entro il Dicembre 2015. per la rendicontazione finale.

Al fine di attivare il meccanismo JESSICA è necessaria la predisposizione di alcune **strutture** peculiari, in particolare:

- **Fondo di Partecipazione** (opzionale) – struttura alla quale, qualora l'Autorità di Gestione lo ritenga opportuno, vengono conferite le risorse del POR FESR Jessicate, allo scopo di essere successivamente trasferite a uno o più Fondi di Sviluppo Urbano. Il Fondo di Partecipazione (FP) ha il compito di selezionare i Fondi di Sviluppo Urbano, approvarne le linee strategiche e monitorarne l'attività.
  Tale struttura è solitamente costituita come capitale separato presso Banca Europea per gli Investimenti, la quale può ottenere direttamente l'incarico senza dover passare per un bando di gara ad evidenza pubblica.
  Attualmente sono attivi a livello comunitario sedici Fondi di Partecipazione, di cui due in Italia (Regione Siciliana e Regione Campania), quindici strutturati come capitale separato presso Banca Europea per gli Investimenti e uno presso la Banca Kredex in Estonia.

- **Fondo di Sviluppo Urbano (FSU) –** struttura alla quale vengono trasferite le risorse FESR JESSICA per essere poi investe (sotto forma di equity, prestiti o garanzie) in partenariati pubblico privati o in altri progetti inseriti nei PIUSS. Il FSU può essere pubblico, privato o misto ed avere diversi livelli di organizzazione: può essere costituito come capitale separato presso un istituto finanziario ovvero come entità giuridica indipendente.
  In Italia sono previste diverse strutture giuridiche potenzialmente idonee a ricoprire il ruolo di FSU, tra queste: società finanziaria, fondo mobiliare infrastrutturale, patrimonio destinato ad uno specifico affare, convenzione bancaria, ecc.

- **Struttura preposta alla realizzazione dei progetti di sviluppo urbano –** è il soggetto responsabile della realizzazione dell'opera e nel quale sono investite le risorse JESSICA. Può essere una struttura del partenariato pubblico privato (es. società veicolo) ovvero un altro soggetto (es. Comune).
  In considerazione della natura comunitaria delle risorse FESR inserite in JESSICA, esse dovranno essere utilizzate per spese ammissibili e rendicontate entro il dicembre 2015.

PROCEDURE ATTUATIVE JESSICA

Le procedure che possono essere adottate per realizzare le opere, nell'ottica JESSICA, possono essere o quelle del partenariato pubblico privato (es. concessione, *project financing*, ...) ovvero quelle tipicamente attivate dagli enti pubblici per la realizzazione delle iniziative (es. appalto).
Sulla base della procedura che si intende utilizzare per la realizzazione delle opere (appalto, partenariato,...) è ipotizzabile che il FSU svolga ruoli differenti, in particolare:

1. **Investitore nei veicoli di progetto** – questa opzione, possibile in contesti di partenariato prevede che il FSU investa le risorse Jessicate nel capitale dei veicoli di progetto preposti alla realizzazione e gestione delle opere, ottenendo in cambio i dividendi e capital gains. In questo scenario le risorse FESR Jessica dovranno in genere essere remunerate al pari delle altre fonti private, come previsto dalla normativa sugli Aiuti di Stato.
2. **Prestatore ai veicoli di progetto** – anche questa opzione risulta percorribile in contesti di partenariato e prevede che il FSU utilizzi le risorse Jessicate per erogare prestiti alle società di progetto responsabili dei progetti. In questo caso il FSU dovrà richiedere un tasso di interesse sulle risorse erogate che sia in linea con quanto previsto dalla normativa sugli aiuti di Stato e quindi sostanzialmente in linea con il mercato.
3. **Prestatore agli Enti Pubblici** - in questo caso il FSU utilizza le risorse Jessicate erogando prestiti agli Enti Pubblici responsabili dei progetti PIUSS che le utilizzano per finanziare la realizzazione delle opere e le restituiscono successivamente al FSU (secondo un piano di ammortamento concordato). Ai sensi della normativa sugli aiuti di Stati il tasso di interesse richiesto dal FSU sulle risorse erogate può essere inferiore a quello osservato sul mercato.

PROGETTI PILOTA INDIVIDUATI

La Regione Toscana, sulla base di un'analisi generale di tutti i progetti PIUSS presentati al finanziamento, ha selezionato per questo studio di fattibilità tre iniziative da analizzare sotto il profilo urbanistico, procedurale ed economico finanziario:

Piombino – è stata realizzata un'analisi complessiva del PIUSS, che prevede la realizzazione di quattro incubatori scientifico tecnologici, un museo del ferro e dell'acciaio, un centro civico, un centro per la musica e la danza e un parco. Ai fini dello studio è stata ipotizzata una procedura di partenariato che permetta di attirare investitori privati per cofinanziare le opere. Considerate le caratteristiche delle singole opere, che non permettono di ottenere una redditività minima necessaria ad attrarre investitori privati, è stato ipotizzato uno scenario nel quale accanto alle opere PIUSS (dalle quali è stato scorporato il museo del ferro e dell'acciaio) è stata inserita una concessione su di un'area adiacente a quella PIUSS, attualmente di proprietà del Comune di Piombino, sulla quale realizzare un complesso residenziale.

Il progetto assorbe risorse per la realizzazione delle opere per circa 69,6 milioni di Euro, di cui circa 27,8 milioni rappresentati da capitale di rischio e 41,7 milioni da capitale di debito. il rendimento dell'iniziativa è stato stimato pari al 4,16% (TIR nominale di progetto).

Livorno – è stata eseguita un'analisi di due centri di trasferimento tecnologico, denominati "scoglio della regina" e "dogana d'acqua" contenuti nel PIUSS di Livorno. Pur presentando caratteristiche potenzialmente attrattive per investitori privati, l'ipotesi procedurale ipotizzata dall'Amministrazione, che prevede la realizzazione delle opere in capo all'Ente Locale e la gestione affidata a soggetti quali Università, Centri di Ricerca e la Capitaneria del porto, si caratterizza maggiormente come iniziativa "a fondo perduto".
L'attivazione di JESSICA potrebbe essere percorribile anche in questo scenario procedurale, con le risorse JESSICA che assumerebbero la forma di prestito agevolato erogato all'Ente Locale, il quale dovrebbe pertanto restituirlo al Fondo di Sviluppo Urbano, permettendo in questo modo la rotazione delle risorse.

Firenze – il progetto PIUSS analizzato riguarda la riqualificazione e rifunzionalizzazione del ex convento di Sant'Orsola, di proprietà della Provincia di Firenze, nel quale realizzare un mix di funzioni quali: direzionale, commerciale, formazione e altre funzioni con una connotazione sociale. L'iniziativa è stata analizzata ipotizzando una procedura di partenariato, nella quale accanto ad una concessione sull'ex convento fosse concessa, al fine di "riscaldare" l'opera, anche una concessione di Villa Mondeggi Lappeggi, immobile e area di proprietà di una società direttamente controllata dalla Provincia di Firenze, ubicato nel comune di Bagno a Ripoli, dove è stato ipotizzato di realizzare una struttura ricettiva.
Il progetto assorbe risorse per la realizzazione delle opere per circa 35,5 milioni di Euro, di cui circa 14,2 milioni rappresentati da capitale di rischio e 21,3 milioni di capitale di debito. Il rendimento dell'iniziativa è stato stimato pari al 4,3% (TIR nominale del progetto).

1. I PIUSS TOSCANA

In questo capitolo, verranno analizzati i Piani Integrati Urbani di Sviluppo Sostenibili, legati all'Asse V del Programma Operativo CREO Toscana 2007 – 2013.
Il POR CREO Toscana prevede l'utilizzo di un ammontare complessivo di risorse pari ad oltre 1.126 milioni di Euro, di cui circa 338 milioni di contributo comunitario e 814 milioni di cofinanziamento nazionale, come si può osservare nella tabella XXX.

Il cronoprogramma di spese delle risorse FESR prevede un utilizzo delle stesse per circa 45 / 50 milioni di Euro per ciascun esercizio di programmazione, come si può osservare dalla tabella sotto riportata.

Tabella 1 - Cronoprogramma POR CREO

CRONOPROGRAMMA POR	
2007	45.527.801
2008	46.438.357
2009	47.367.124
2010	48.314.467
2011	49.280.756
2012	50.266.371
2013	51.271.698
TOTALE	**338.466.574**

Fonte: POR CREO Toscana

L'Asse del POR di cui i PIUSS sono strumento di attuazione è il numero cinque, che presenta una dotazione complessiva di circa 277 milioni di Euro e un tasso di cofinanziamento FESR (risorse comunitarie/totale Asse) del 22,1%.

Nel POR CREO Toscana è prevista la possibilità di attivare il meccanismo **JESSICA per gli assi IV e V**, grazie a questa previsione JESSICA potrà essere eventualmente attivata senza dover rimodulare il POR.

Tabella 2 – POR CREO Toscana 2007/2013

ASSE	ATTIVITÀ	CONTRIBUTO COMUNITARIO	CONTROPARTE NAZIONALE	COMPLESSIVO	COFINANZIAMENTO FESR (%)
ASSE I RICERCA, SVILUPPO E TRASFERIMENTO TECNOLOGICO, INNOVAZIONE E IMPRENDITORIALITÀ	1. Sostegno alla realizzazione di progetti di ricerca industriale e sperimentale congiunti tra gruppi di imprese, università e centri di ricerca 2. Sostegno alla qualificazione del sistema del trasferimento diretto a favorire processi di innovazione nel sistema delle imprese 3. Sostegno a programmi di investimenti delle imprese per 'innovazione anche per i settori del terziario e dei servizi, ivi inclusi gli incentivi agli investimenti per l'acquisizione di servizi qualificati 4. Sostegno allo spin-off, alla creazione, alla crescita e allo sviluppo delle imprese, attraverso strumenti di ingegneria finanziaria, ed incluse le attività di supporto per i servizi di carattere strategico finalizzati all'innovazione 5. Sostegno a programmi integrati di investimento per ricerca e innovazione diretti a favorire processi di aggregazione delle imprese, attraverso forme di alleanza strategica su specifici progetti, la creazione di reti e altre forme di cooperazione 6. Aiuti alle imprese per la R&ST nelle tecnologie chiave abilitanti e nei settori ad alta tecnologia	126.805.787	272.286.634	399.092.421	31,8%
ASSE II SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE	1. Realizzazione di interventi finalizzati a restituire all'uso civile e produttivo i siti inquinati e a riconvertire le aree industriali abbandonate e/o degradate 2. Realizzazione di interventi finalizzati all'implementazione di infrastrutture e investimenti produttivi, al fine di promuovere lo sviluppo economico sostenibile nell'ambito delle aree protette 3. Realizzazione reti di rilevamento ed opere finalizzate al miglioramento della qualità dell'aria nelle aree urbane con maggiore tasso di inquinamento atmosferico 4. Realizzazione di interventi di mitigazione e di messa in sicurezza del territorio per la riduzione del rischio idraulico, di frana e l'erosione costiera per i territori regionali a più elevato rischio 5. Realizzazione di interventi per la prevenzione del rischio sismico limitatamente ad edifici pubblici e al patrimonio edilizio scolastico 6. Realizzazione di studi e sistemi finalizzati alla riduzione e/o mitigazione degli effetti prodotti da incidente industriale rilevante	30.855.764	62.849.714	93.705.478	32,9%
ASSE III - COMPETITIVITÀ E SOSTENIBILITÀ DEL SISTEMA ENERGETICO	1. Sostegno per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili. Soggetti pubblici e privati 2. Azioni di promozione e sostegno per la razionalizzazione e riduzione dei consumi energetici ed alla efficienza energetica nei sistemi produttivi - Soggetti pubblici e privati 3. Azioni di accompagnamento (sensibilizzazione, sostegno tecnico, ecc.) ai soggetti che operano sul territorio per promuovere e migliorare la attuazione degli interventi per la produzione di energia da fonti rinnovabili	17.165.001	36.270.732	53.435.733	32,1%
ASSE IV - ACCESSIBILITÀ AI SERVIZI DI TRASPORTO E DI TELECOMUNICAZIONI	1. Rafforzamento del sistema dei collegamenti ferroviari tra rete principale, linee secondarie e piattaforma logistica costiera, sistema portuale e aeroportuale e potenziamento dell'accessibilità ai nodi di interscambio modale 2. Realizzazione di servizi su vie navigabili interne regionali tra Interporto di Guasticce, Darsena di Pisa e porto di Livorno 3. Potenziamento del sistema tranviario e ferroviario nell'area metropolitana fiorentina 4. Realizzazione di una infrastruttura informativa geografica per l'accessibilità. I-Mobility 5. Potenziamento e diffusione delle infrastrutture in Banda larga nelle aree rurali e a bassa densità territoriale della Toscana e superamento del digital divide di secondo livello	88.780.512	177.702.538	266.483.050	33,3%
ASSE V - VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE ENDOGENE PER LO SVILUPPO TERRITORIALE SOSTENIBILE	1. Interventi di recupero e riqualificazione dell'ambiente urbano e delle aree per insediamenti produttivi finalizzati alla creazione e al miglioramento di aree da destinare a spazi e servizi a fruizione collettiva, al terziario avanzato, nonché alla realizzazione di infrastrutture di servizi alla persona 2. Interventi di tutela, valorizzazione e promozione del patrimonio culturale e dei contesti urbani funzionali alla fruizione di un turismo sostenibile 3. Attivazione di iniziative mirate di marketing finalizzate a promuovere le risorse endogene e ad attrarre investimenti esteri nei settori avanzati 4. Sostegno per lo sviluppo di attività economiche e per la tutela, la valorizzazione e la promozione delle risorse naturali e culturali ai fini dello sviluppo di un turismo sostenibile nelle aree di svantaggio geografico 5. Attivazione di iniziative di promozione del patrimonio culturale e ambientale a fini di turismo sostenibile	61.333.800	215.834.022	277.167.822	22,1%
ASSE VI – ASSISTENZA TECNICA	1. Assistenza Tecnica 2. Sorveglianza 3. Controllo 4. Studi e ricerche 5. Valutazione 6. Informazione e pubblicità	13.525.710	23.242.017	36.767.727	36,8%
	TOTALE	**338.466.574**	**788.185.657**	**1.126.652.231**	**30,0%**

Fonte: POR CREO Toscana

PIUSS – INQUADRAMENTO [1]

I PIUSS sono lo strumento di attuazione delle politiche urbane delineate nell'Asse V del POR CReO, basato su un approccio integrato ed intersettoriale degli interventi, secondo un'ottica di pianificazione complessa urbana come strumento di sviluppo locale e di rigenerazione urbana.

Secondo quanto stabilito dal Disciplinare di attuazione PIUSS (Deliberazione n. 205/2008), un Piano Integrato di Sviluppo Urbano Sostenibile costituisce "un insieme coordinato, sistematico ed integrato di interventi, pubblici e privati, di carattere plurifunzionale e intersettoriale, per la realizzazione di obiettivi di sviluppo socio-economico in un'ottica di sostenibilità, attraverso il miglioramento della qualità urbana ed ambientale ed una più razionale utilizzazione dello spazio urbano": la finalità è quella di incrementare l'attrattività e la competitività urbana.

Le risorse allocate sui PIUSS afferiscono all'Asse V attività 1 e 2, in particolare, come si può osservare dalla tabella 3 sotto riportata, i PIUSS possono riguardare cinque linee di intervento:

1. interventi di recupero e riqualificazione dell'ambiente urbano e delle aree per insediamenti produttivi finalizzati a nuovi insediamenti per servizi pubblici, terziario avanzato, R&S, ...;
2. interventi per la realizzazione di spazi a fruizione collettiva (turismo, commercio, servizi);
3. interventi per la valorizzazione di beni culturali;
4. asili nido;
5. infrastrutture per servizi alla persona (infrastrutture sociali).

Tabella 3 – Linee di Intervento PIUSS

ATTIVITÀ	LINEA DI INTERVENTO	FESR	STATO	ALTRI	TOTALE
5.1 – Interventi di recupero e riqualificazione dell'ambiente urbano e delle aree per insediamenti produttivi finalizzati alla creazione e al miglioramento di aree da destinare a spazi e servizi a fruizione collettiva, al terziario avanzato, nonché alla realizzazione di infrastrutture di servizi alla persona	5.1a – Infrastrutture per lo sviluppo economico: centri servizi alle imprese, centri di competenza PMI, infrastrutture per insediamenti produttivi e per il terziario avanzato, infrastrutture per lo sviluppo socio-economico in aree urbane	8.649.892	52.546.082	59.731.566	149.328.916
	5.1b – Interventi di recupero e riqualificazione dell'ambiente urbano e delle aree per insediamenti produttivi finalizzati a fruizione collettiva. Infrastrutture per il turismo e centri commerciali naturali	16.662.707			
	5.1c – Costruzione, recupero e riqualificazione di strutture per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale	7.902.767			
	5.1d – Realizzazione strutture per asili nido e servizi integrativi prima infanzia	3.835.901			
5.2 – Interventi di tutela, valorizzazione e promozione del patrimonio culturale nei contesti urbani funzionali alla fruizione di un turismo sostenibile	5.2 – Interventi di tutela, valorizzazione e promozione del patrimonio culturale nei contesti urbani funzionali alla fruizione di un turismo sostenibile	5.268.263	38.798.130		44.066.394
TOTALE RISORSE PIUSS		**42.319.531**	**91.344.213**	**59.731.566**	**193.395.310**

Fonte: Documento di Attuazione Regionale POR CREO

Il processo di strutturazione e allocazione delle risorse PIUSS definito dalla Regione è di tipo competitivo, da svolgersi all'interno di linee guida stabilite dalla stessa Regione (in gran parte inserite nel disciplinare del 17 marzo 2008) tra cui, a titolo di esempio:

- il complesso delle operazioni previste nel PIUSS deve prevedere una spesa pubblica totale ammissibile al POR non inferiore a 20 €mln e non superiore a 50 €mln;

[1] Questo paragrafo riprende tematiche e spunti contenuti nel precedente studio di fattibilità

- Il PIUSS deve fare riferimento ad almeno tre diverse unità di programmazione delle Attività 5.1 e 5.2 dell'Asse 5 del POR;
- Il PIUSS può essere presentato da un Comune del territorio regionale con popolazione residente superiore a 20.000 persone; laddove ne ricorrano i presupposti, un PIUSS può essere presentato da più Comuni territorialmente limitrofi aventi ciascuno una popolazione superiore a 20.000 abitanti, a condizione che gli ambiti spaziali di intervento siano contigui e circoscritti;
- Al momento della presentazione del PIUSS, le operazioni corrispondenti a infrastrutture materiali devono avere il livello di progettazione preliminare;
- Sono ammessi progetti o lotti di progetto funzionali a condizione che sia possibile individuarne la fattibilità e il carattere operativo;
- Il tasso di cofinanziamento massimo per le operazioni corrisponde a quello previsto dalle singole Attività/Linee di intervento del POR;
- Tutte le operazioni devono essere concluse entro il 31.12.2014 e rendicontate entro il 30.10.2015.

Per una maggiore analisi delle procedure di predisposizione dei PIUSS e di valutazione degli stessi, si rimanda alla pagina dedicata ai PIUSS del sito della Regione Toscana.

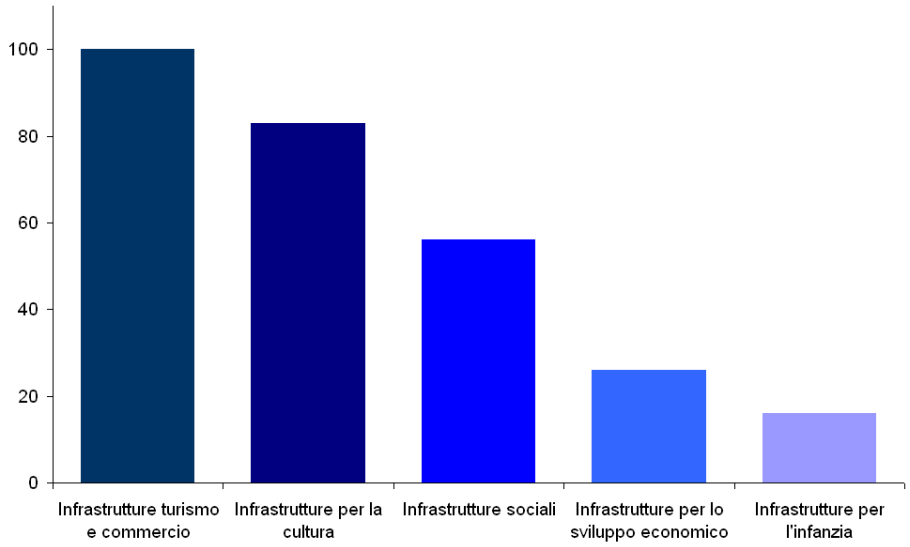
PIUSS – INIZIATIVE PRESENTATE

Sulla base delle linee guida precedentemente accennate, sono stati realizzati e presentati alla valutazione delle Regione Toscana 17 PIUSS, di cui i 12 che seguono hanno superato la selezione:

- "Altavaldelsa: Città Di Città" - Comuni: Colle Val D'elsa (coordinatore), Poggibonsi;
- "Da Via Regia a Viareggio" - Comune: Viareggio;
- "La Città Dei Saperi" - Comuni: Firenze (coordinatore), Campi Bisenzio, Scandicci;
- "Livorno Città delle Opportunità" - Comune: Livorno;
- "Lucca Dentro" - Comune: Lucca;
- "Parco Expo'" - Comune: Prato
- "Piano integrato di sviluppo urbano sostenibile per la città di Arezzo" – Comune: Arezzo;
- "Piombino 2015: Progetto Città Futura" – Comune: Piombino;
- "Pisa2: Pisa X Patrimonio Culturale, Innovazione, Saperi e Accoglienza" – Comune:Pisa;
- "Piuss Carrara e Massa. Un Territorio da Rivivere";
- "Piuss Comune di Pistoia. Dall'antico centro storico al nuovo centro urbano;
- "Realizzazione Parco Centrale" – Comune: Follonica.

Alcune caratteristiche dei PIUSS selezionati sono riassunte nelle tabelle che seguono.

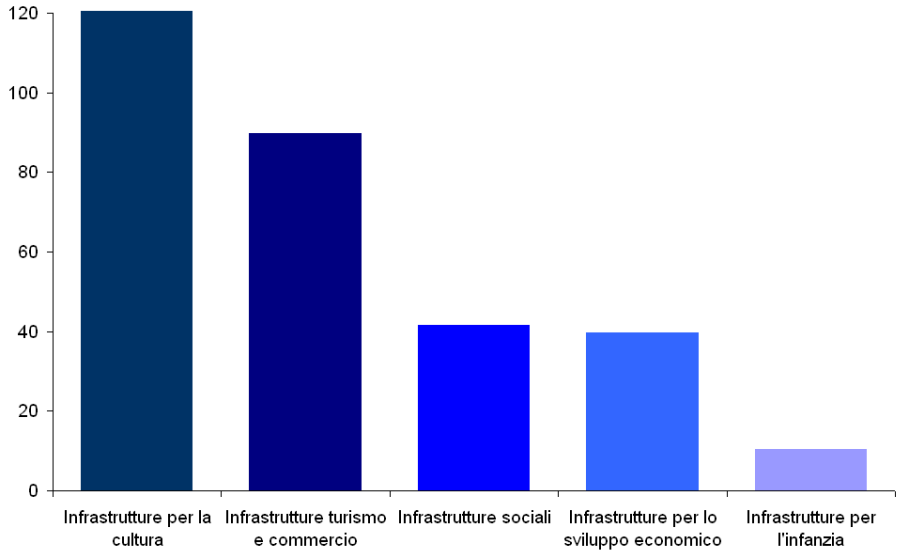
Figura 1 – Numero operazioni PIUSS ammissibili per tipologia



Fonte: Sviluppo Toscana S.p.A.

Come si può osservare la maggior parte delle operazioni PIUSS ammissibili riguardano le infrastrutture per il turismo e commercio (Misura 5.1 b) e le infrastrutture per la cultura (Misura 5.2) che assieme rappresentano il 65% delle operazioni PIUSS ammissibili.

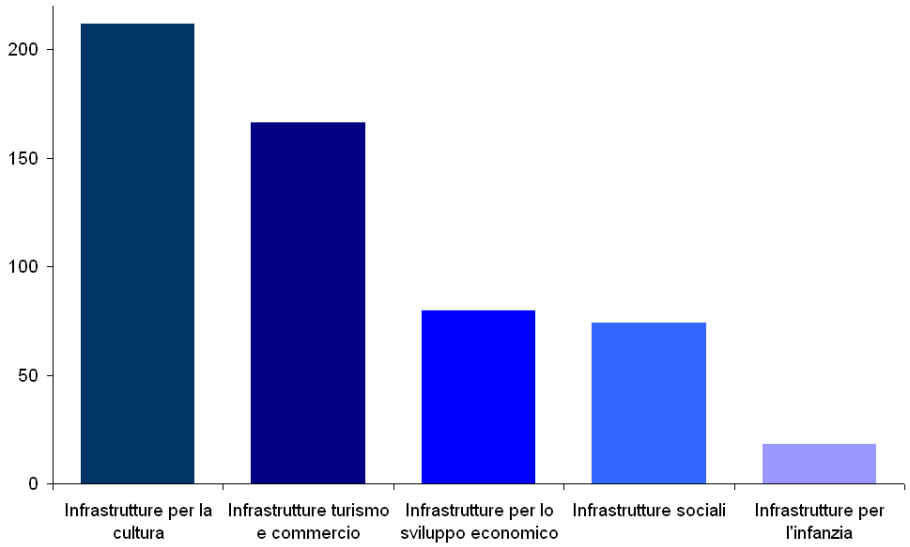
Figura 2 – Investimento ammissibile (€mln) per categorie di progetti



Fonte: Sviluppo Toscana S.p.A.

L'investimento ammissibile complessivo computato da Regione Toscana ammonta a circa 550 milioni di Euro, in prevalenza concentrati su: infrastrutture per la cultura (39% del totale), infrastrutture per il turismo e commercio (30% del totale) e infrastrutture per lo sviluppo economico (15% del totale).

Figura 3 – Contributo richiesto (€mln) per categorie di progetti



Fonte: Sviluppo Toscana S.p.A.

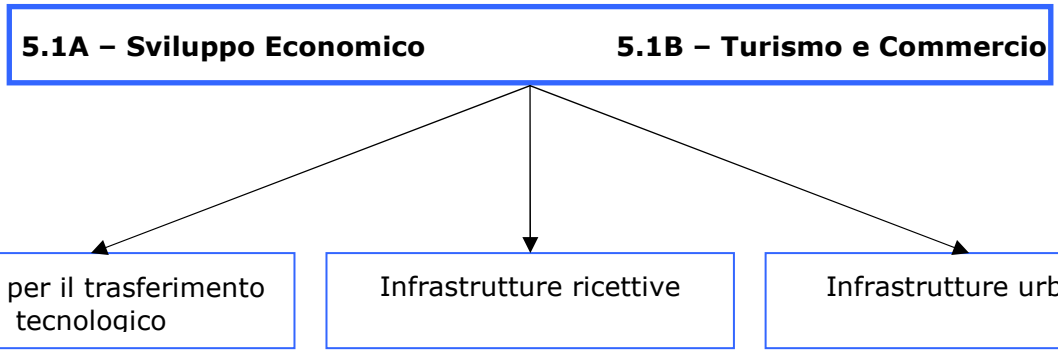
Il contributo richiesto al POR ammonta complessivamente a 305 milioni di Euro, pari al 55% circa dell'investimento ammissibile. Il contributo richiesto si concentra prevalentemente: nelle infrastrutture per la cultura (124 milioni di Euro), nelle infrastrutture per il turismo e il commercio (90 milioni di Euro) e nelle infrastrutture sociali (41 milioni di Euro).

PIUSS – PROCESSO DI SELEZIONE AI FINI DEL REPORT

Al fine di definire, per il presente studio di fattibilità, i progetti PIUSS da analizzare, è stata realizzata un'analisi generale delle opere PIUSS ammesse al finanziamento, finalizzata ad individuare, di concerto con Regione Toscana, le iniziative maggiormente coerenti con il meccanismo JESSICA, e più in grado (in linea di massima) di permettere una rotazione delle risorse investite.

A tal fine sono stati analizzati in dettaglio i progetti ricompresi all'interno delle linee di intervento **5.1A** (progetti inerenti allo Sviluppo Economico) e **5.1B** (progetti legati al Turismo e Commercio).

Tra le iniziative della tipologia 5.1 A e 5.1 B sono state individuate in particolare tre categorie di progetti presenti in diversi PIUSS e particolarmente coerenti con JESSICA: strutture per il trasferimento tecnologico, infrastrutture ricettive, infrastrutture urbane.



- Presenti in otto PIUSS
- 20 iniziative individuate
- 99 € mln di investimenti totali
- 7 € mln da fonti "terze"
- 5 € mln in media per progetto

- Presenti in tre PIUSS
- Quattro iniziative individuate
- 370 € mln di investimenti totali
- 93 € mln in media per progetto

- Presenti in cinque PIUSS
- Sei iniziative individuate
- 60 € mln di investimenti totali
- 58 € mln di fonti "terze"
- 10 € mln in media per progetto

Al fine di fare una "classifica" delle opere è stata definita una funzione punteggio utilizzando quattro variabili di particolare importanza per il meccanismo JESSICA:

- **Dimensione del progetto**, intesa come superficie (**mq**) d'intervento, nella funzione punteggio ha un coefficiente positivo. Il razionale sottostante è che un'iniziativa efficiente aumenta il valore aggiunto generato all'aumentare dell'estensione, inoltre nei progetti urbani è spesso necessario raggiungere una dimensione minima efficiente affinché si possa beneficiare di economie di scala.
- **Dimensione dell'investimento**, intesa come entità di risorse finanziarie investite **(€)**, anche in questo caso assume valore positivo nella funzione obiettivo in quanto, al fine di attrarre investitori terzi è necessario che la massa degli investimenti urbani sia consistente.
- **Efficienza Economica ex Ante**, intesa come rapporto tra investimento (**€**) e dimensione dell'iniziativa (**mq**) assume valore negativo nella funzione obiettivo, in quanto progetti che minimizzano il rapporto tra risorse e dimensione dell'iniziativa sono preferibili rispetto ad iniziative con un rapporto maggiore.
- **Capacità di attrarre fonti private**, intesa come percentuale di risorse non pubbliche a copertura del fabbisogno finanziario dei progetti.

Al fine di standardizzare i risultati, la funzione punteggio è stata calcolata come somma algebrica dei coefficienti che seguono (preceduti dal segno che assumono nella funzione):

+ Dimensione progetto / dimensione media totale progetti (mq) -> effetto positivo
+ Investimento progetto/investimento medio totale progetti (€) -> effetto positivo
- (Investimento progetto/Dimensione progetto)/100 (€/mq) -> effetto negativo
+ Risorse private/totale fonti del progetto (€) -> effetto positivo

Di seguito verrà applicata la funzione obiettivo di cui sopra alle tre tipologie di opere precedentemente descritte.

Figura 4 – Graduatoria opere PIUSS sul trasferimento tecnologico

PIUSS		Descrizione sintetica della singola operazione	Dimensione progetto/ media (mq)	Investimento progetto/ media (€)	Investimento/ Dimensione (€/mq)	% Fonti non pubbliche	Punteggio
1	PIOMBINO	parco scientifico tecnologico	3,83	2,43	635,68	0%	5,62
2	FIRENZE	Spazi animazione imprenditoriale	3,35	0,89	266,00	0%	3,98
3	LIVORNO	Scoglio Regina	2,12	1,51	711,97	40%	3,31
4	LUCCA	Centro tecnologie, arti, spettacolo	1,65	1,63	987,30	0%	2,29
5	AREZZO	Polo digitale applicato per Arezzo	1,09	0,52	477,61	0%	1,14
6	FIRENZE	Rete degli incubatori metropolitani	nd	6,03	nd	0%	0,80
7	PISA	Cittadella Galileiana: ex-macelli	nd	0,40	nd	0%	0,80
8	VIAREGGIO	Polo Tech. Distretto della Nautica	nd	0,78	nd	41%	0,80
9	FIRENZE	Polo integrato per design	0,83	0,81	970,01	0%	0,67
10	LIVORNO	Dogana d'Acqua	0,75	1,38	1.836,28	36%	0,65
11	FIRENZE	Polo Artigianato Conventino	0,56	0,10	177,93	0%	0,49
12	PISTOIA	Centro Sperimentale Cespevi	0,34	0,22	654,76	50%	0,40
13	AREZZO	G&F "Gold and Fashion building	0,60	0,33	540,00	0%	0,39
14	PISA	Cittadella Galileiana: ex Stallette	0,53	0,60	1.137,44	0%	-0,01
15	AREZZO	Sala congressi nella Borsa Merci	0,10	0,02	232,08	0%	-0,11
16	PISTOIA	Innovazione: il Muro Vegetale	0,25	0,30	1.200,00	40%	-0,25
17	AREZZO	Recupero ex fonderia Bastanzetti	0,26	0,40	1.562,50	31%	-0,59
18	LUCCA	insediamento impresea innovazione	0,43	0,95	2.205,07	0%	-0,82
19	VIAREGGIO	centro polivalente Arengo	0,11	0,22	1.967,51	0%	-1,64
20	LUCCA	Formazione per trasf. tecnologico	0,19	0,47	2.559,41	0%	-1,90

Fonte: Regione Toscana e Sviluppo Toscana S.p.A. elaborazioni Sinloc

I progetti di trasferimento tecnologico e in generale le strutture di supporto alla creazione di nuove imprese individuati sono 20, inseriti in otto PIUSS per un investimento complessivo stimato in circa 99 milioni di Euro. Di seguito alcune osservazione relative alle dimensioni di analisi:

- il progetto con la superficie maggiore è quello di Piombino (19 mila mq), mentre il più piccolo è quello di Arezzo (500mq);
- il progetto con l'investimento maggiore riguarda la rete di centri di Firenze (30 milioni) mentre il più piccolo è ancora quello di Arezzo;
- l'iniziativa più economica (€/mq) risulta essere il polo Conventino di Firenze (177€/mq) mentre il più costoso è il progetto per l'innovazione tecnologica di Lucca (2.205 €/mq);
- La maggioranza dei progetti non attira fonti private, il progetto che maggiormente attiva investitori non pubblici è il polo per la nautica di Viareggio (40% del totale fonti).

Tra i progetti analizzati quello che risulta ottenere il punteggio maggiore è il parco scientifico di Piombino, tuttavia, a causa della mancanza/probabile inesattezza delle informazioni progettuali, altre iniziative potrebbero risultare altrettanto/più efficienti.

Figura 5 – Opere PIUSS relative al commercio e turismo

PIUSS	Descrizione sintetica della singola operazione	Dimensione progetto/ media (mq)	Investimento progetto/ media (€)	Investimento/ Dimensione (€/mq)	% Fonti non pubbliche
1 LUCCA	Ristrutturazione Ex caserma Garibaldi	nd	0,04	nd	100%
2 PISA	Operazione Caserme	nd	0,47	nd	nd
3 PISA	Trasferimento Santa Chiara	nd	0,44	nd	nd
4 PISTOIA	Albergo e centro congressi nell'area ex-Breda	nd	0,05	5.862	100%

Fonte: Regione Toscana e Sviluppo Toscana S.p.A. elaborazioni Sinloc

Per quanto riguarda il turismo e il commercio sono state selezionate quattro progettualità relative al turismo e commercio, che presentano importanti dimensioni finanziarie, per le quali tuttavia non sono disponibili le informazioni necessarie per sviluppare un'analisi attendibile.

Di seguito si riportano alcune brevi analisi sui quattro progetti individuati:

- dimensione dell'iniziativa - è presumibile che tutti i progetti presentino dimensioni molto estese, tuttavia non si dispone dei dati puntuali sulla dimensione delle superfici di intervento;
- dimensione dell'investimento – i progetti di Pisa hanno importi estremamente elevati, superiori ai 150 milioni, anche i progetti di Lucca e Pistoia, pur con importi sensibilmente inferiori, presentano una mole finanziaria consistente;
- efficienza economica ex ante – misurabile solo per il progetto di Pistoia, risulta totalmente incoerente (molto superiore) ai costi che solitamente vengono sostenuti per la tipologia di iniziativa in analisi;
- fonti non pubbliche – sia il progetto di Lucca che quello di Pistoia sono interamente finanziati da investitori privati.

Figura 6 – Opere PIUSS relative alle infrastrutture urbane

PIUSS	Descrizione sintetica della singola operazione	Dimensione progetto/ media (mq)	Investimento progetto/ media (€)	Investimento/ Dimensione (€/mq)	% fonti non pubbliche	Totale Investimento
1 LUCCA	Riassetto delle aree di parcheggio	4,20	2,58	1281,25	100%	€ 20.500.000
2 ALTAVALDESA	Realizzazione parcheggio multipiano a Vallone	0,79	0,21	565,16	0%	€ 1.700.000
3 AREZZO	Centro congressi per attrattività dei talenti ...	0,21	0,07	716,33	0%	€ 573.062
4 PISTOIA	Parcheggio interrato ex-mercato ortofrutticolo	nd	0,63	nd	100%	€ 5.000.000
5 VIAREGGIO	Approdo turistico Triangolino	nd	1,57	nd	100%	€ 12.500.000
6 VIAREGGIO	Polo Nautico	nd	2,51	nd	100%	€ 20.000.000

Fonte: Regione Toscana e Sviluppo Toscana S.p.A. elaborazioni Sinloc

Sono state individuate sei progettualità riconducibili alle infrastrutture urbane (parcheggi, centri congressi, poli nautici) che potrebbero essere in grado di auto - sostenersi finanziariamente e quindi potrebbero essere inseriti nello schema JESSICA; di seguito se ne riportano le principali caratteristiche:

- dimensione dell'iniziativa - il progetto di Lucca è il più esteso (16 mila mq); non si dispone delle informazioni di tre dei sei progetti analizzati;
- investimento - le iniziative di Lucca e Viareggio presentano i valori maggiori, rispettivamente 20,5 e 20 milioni di Euro;
- efficienza Economica - i valori riportati non risultano perfettamente "credibili" tuttavia il costo di intervento (€/mq) di Lucca potrebbe essere corretto; non si dispone di informazioni su tre progetti in esame;

- attrazione fonti private - I progetti di Lucca, Viareggio e Pistoia utilizzano solo fonti private, è pertanto probabile che gli investimenti siano sostenibili e quindi coerenti con lo schema JESSICA.

Sulla base delle informazioni acquisite e dei risultati della funzione punteggio individuata, Regione Toscana ha deciso di effettuare l'analisi economico finanziaria dei primi tre progetti relativi ai centri di trasferimento tecnologico siti nei comuni di: Piombino, Firenze e Livorno; nel terzo capitolo verranno riportate le analisi urbanistiche, procedurali ed economico finanziarie degli stessi.

2. LO SCHEMA JESSICA

JESSICA (*Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas*), è un'iniziativa, sviluppata in collaborazione dalla Commissione Europea, la Banca Europea degli Investimenti (BEI) e il *Council of Europe Development Bank* (CEB), creato al fine di migliorare l'allocazione e l'utilizzo delle risorse del Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale destinate allo sviluppo urbano, favorendo contestualmente l'aggregazione anche di altre tipologie di fonti.
Il meccanismo JESSICA, infatti, è uno strumento disegnato al fine di efficientare il processo di finanziamento dei progetti inseriti nei Piani Integrati di Sviluppo Urbano, permettendo la rotazione dei Fondi Strutturali destinati allo sviluppo urbano, favorendo l'aggregazione di altre fonti (pubbliche e private) di finanziamento.
In particolare JESSICA è uno schema attraverso il quale le Autorità di Gestione hanno l'opzione di "trasformare" parte dei Fondi Strutturali (in particolare FESR) destinati allo sviluppo urbano, da risorse a fondo perduto in "finanza rotativa", con l'obiettivo dichiarato di aumentare la produttività dell'impiego dei fondi pubblici e l'efficienza dei fondi strutturali destinati allo sviluppo urbano.
Con JESSICA si supera dunque l'impostazione dei contributi europei concessi a fondo perduto, struttura finora adottata e che tuttavia presenta importanti limiti, sia dovuti all'impossibilità di riutilizzare i fondi, sia all'inefficienza che spesso si registra nella loro allocazione; di seguito si riportano le principali caratteristiche e punti di forza dello strumento JESSICA.

1. <u>Passaggio da finanziamenti a fondo perduto a investimenti rotativi</u>
   - JESSICA prevede per la Regione un ruolo d'investitore e/o finanziatore, non più di semplice ente erogatore di contributi;
   - JESSICA mira al finanziamento di progetti economicamente sostenibili, così che i ritorni degli investimenti (dividendi, capital gains, interessi, ecc.) possano finanziare in futuro nuovi progetti di sviluppo urbano.

2. <u>Maggiore efficienza ed efficacia nell'utilizzo dei fondi comunitari</u>
   - JESSICA non è una nuova dotazione di risorse, ma uno strumento per utilizzare al meglio i fondi del POR FESR destinati allo sviluppo urbano ed eventualmente altre dotazioni Comunitarie;
   - Dalla programmazione 2020 è attesa una diminuzione delle risorse comunitarie erogate alle Regioni, per cui è importante una gestione quanto più efficiente ed efficace.

3. <u>Attrazione di risorse terze (pubbliche e/o private) nei progetti</u>
   - Lo strumento JESSICA permette di attrarre investitori privati e di altri Enti (Stato, Provincie, Comuni...) nel processo di investimento, sviluppando così partenariati pubblico privati;
   - Grazie alla struttura JESSICA si rende possibile creare effetto leva a diversi livelli della struttura (sia FSU che SPV);
   - Lo schema JESSICA permette di favorire l'attrazione di risorse di soggetti terzi, sia pubblici che privati, prevedendo anche modalità asimmetriche di ripartizione dei rendimenti dei progetti di sviluppo urbano, entro limiti stabiliti dai regolamenti comunitari in materia di aiuti di stato.

4. <u>Disponibilità immediata delle risorse</u>
   - Le risorse FESR inserite in JESSICA vengono trasferite in tempi brevi alle strutture JESSICA, superando così i problemi di anticipazione dei costi dei progetti, liberando risorse per altri impieghi.

5. <u>Fruizione di una rete internazionale di esperienze</u>
   - Il carattere internazionale dello strumento JESSICA permette alla Regione di disporre e condividere le numerose esperienze e conoscenze sia progettuali che economico finanziarie sviluppate in altre regioni e paesi europei.

6. Possibilità di effettuare la rendicontazione intermedia
   - Il trasferimento delle risorse FESR alle strutture JESSICA attivate (Fondo di Partecipazione ovvero Fondo di Sviluppo Urbano) permette di effettuare la rendicontazione intermedia;
   - Permane, a meno di prossime modifiche normative, il vincolo di spesa entro il Dicembre 2015.

Lo strumento JESSICA prevede l'attivazione di diverse strutture, di cui due specifiche dello strumento (Fondo di Partecipazione e Fondo di Sviluppo Urbano), finalizzate a trasformare le risorse Comunitarie in fondi rotativi ed aggregare nuovi finanziatori, per investire in progetti di sviluppo urbano. Le principali strutture JESSICA sono le seguenti:

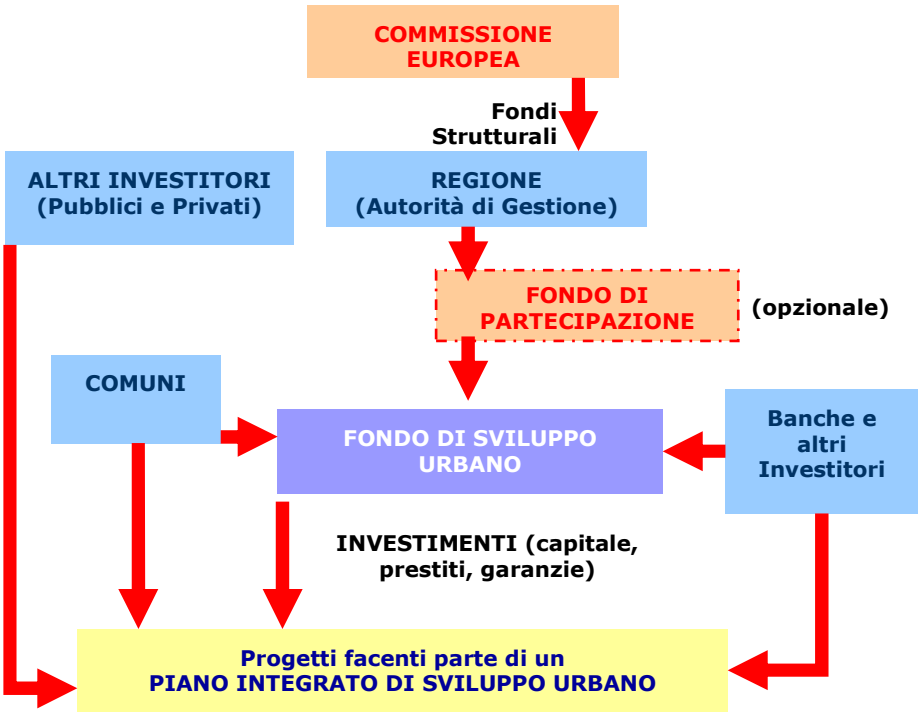
- **Fondo di Partecipazione** (opzionale) – a esso sono conferite le risorse FESR Jessicate, che dovranno poi essere investite in Fondi di Sviluppo Urbano. Il Fondo ha il compito di selezionare i Fondi di Sviluppo Urbano, approvarne le linee strategiche e monitorarne l'attività.
- **Fondo di Sviluppo Urbano –** selezionato dal Fondo di Partecipazione ovvero (in sua assenza) dall'Autorità di Gestione, è la struttura che investe i fondi FESR Jessicati (e eventualmente altre risorse di soggetti pubblici o privati) in partenariati tra pubblico e privato o in altri progetti inseriti all'interno di Piani di Sviluppo Urbano, operando attraverso *equity*, prestiti o garanzie.
- **Responsabile della realizzazione del progetto –** è il soggetto che realizza l'opera e nel quale sono investite le risorse JESSICA, può essere una struttura tipica del partenariato pubblico privato (es. SPV) ovvero un altro soggetto (es. Comune, Società di Trasformazione Urbana, Fondo Immobiliare, ecc.).

Accanto alle strutture sopra menzionate, il meccanismo JESSICA prevede la stipula di contratti *ad hoc*[2], che seguono:

- **Accordo di Finanziamento** – siglato tra Autorità di Gestione e Fondo di Partecipazione, definisce l'entità delle risorse Jessicate dalla Regione e la strategia di investimento delle stesse.
- **Accordo Operativo** – siglato tra Fondo di Partecipazione e Fondo di Sviluppo Urbano, con il quale si definiscono, tra l'altro, la modalità con cui le risorse Jessicate devono essere investite e gli elementi relativi alla gestione dei proventi.
- **Accordo di Investimento** – stipulato tra Fondo di Sviluppo Urbano e Soggetto responsabile della realizzazione dell'opera, con cui si regolano i rapporti tra le parti relativamente all'iniziativa da svolgere e agli elementi economico finanziari.

[2] Questa terminologia contrattuale è normalmente utilizzata nel caso in cui la Banca Europea degli Investimenti agisce come fondo di partecipazione.

Figura 7 - Schema JESSICA, generale

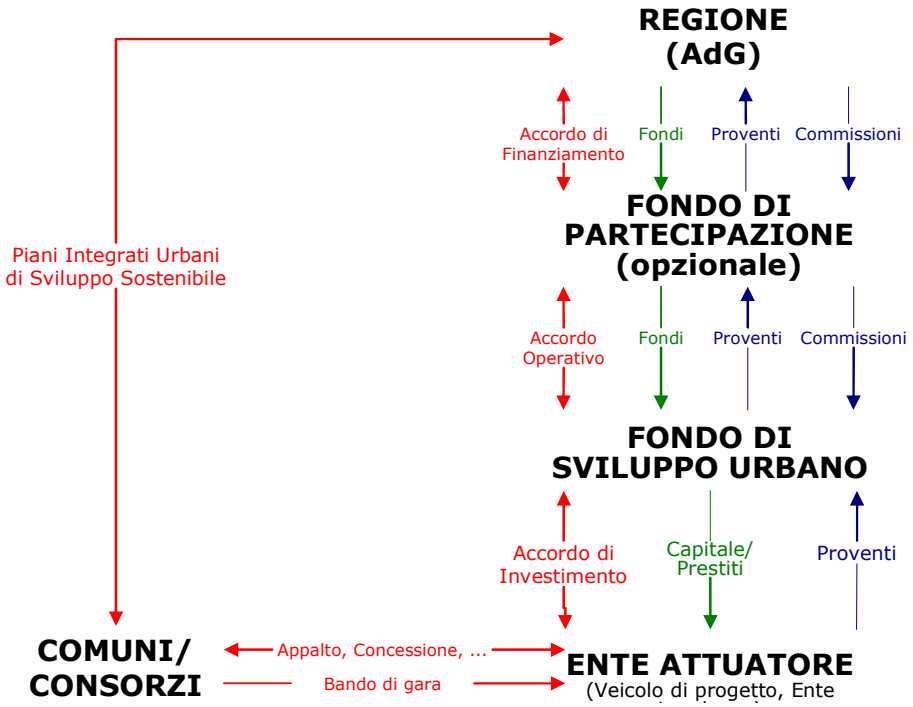


Come brevemente scritto in precedenza, il processo JESSICA si inserisce nelle procedure Comunitarie relative ad allocazione e gestione delle risorse del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale, nel modo sotto riportato dal punto tre:

1. **approvazione del POR FESR** da parte della Commissione Europea, all'interno del quale dovrebbe essere espressamente prevista la possibilità di attivare lo strumento JESSICA, generalmente con riferimento ad assi prioritari specifici;
2. **decisione da parte della Regione** (Autorità di Gestione) **di attivare JESSICA** per determinati Assi/Misure (per le quali deve essere già prevista la possibilità, nel POR, di attivare JESSICA) per il finanziamento di progetti inseriti in Piani Integrati di Sviluppo Urbano;
3. **attivazione** (opzionale) del **Fondo di Partecipazione** tramite il trasferimento a quest'ultimo delle risorse JESSICA (sia FESR che quota di cofinanziamento nazionale) per le quali avviene la rendicontazione intermedia. Il Fondo ha il compito di coadiuvare la Regione nella gestione del processo e di investire le risorse regionali in Fondi di Sviluppo Urbano. Sin'ora il ruolo di Fondo di Partecipazione è stato svolto nella maggior parte dei casi da BEI, con affidamento diretto, regolato da un **Accordo di Finanziamento**;
4. **selezione di uno o più Fondi di Sviluppo Urbano** al quale conferire le risorse Jessicate da investire, attraverso equity, prestiti o garanzie, in progetti inseriti in Piani Integrati di Sviluppo Urbano;
5. **investimento delle risorse Jessicate in progetti inseriti nei Piani Integrati di Sviluppo Urbano** attraverso modalità di partenariato o in altro modo;
6. **retrocessione dei proventi** generati dagli investimenti alle diverse strutture JESSICA (Fondo di Sviluppo Urbano e Fondo di Partecipazione), per essere riutilizzati in futuro per finanziare nuovi progetti di sviluppo urbano.

Di seguito si riporta uno schema più articolato del meccanismo JESSICA, con i diversi attori e le relazioni (economiche e contrattuali) tra gli stessi.

Figura 8 - Schema JESSICA, illustrazione



Fonte: elaborazioni SINLOC

Nei prossimi paragrafi verranno analizzate le strutture e gli accordi principali dello strumento JESSICA, individuandone le principali caratteristiche ed evidenziando i punti di forza e le criticità.

JESSICA CASI DI STUDIO

Nel contesto europeo lo strumento JESSICA è ormai uno strumento conosciuto, sul quale sono stati realizzati oltre 50 studi di fattibilità, sia focalizzati su uno specifico territorio (paese membro o regione), che "orizzontali" riguardanti cioè uno specifico argomento (es. linee guida per la gestione del Fondo di Partecipazione, i modelli di governance del FSU, ...).

Per quanto riguarda la fase operativa, sono attualmente stati impegnati 1,7 miliardi di Euro su 19 strumenti JESSICA:

- 5 fondi di livello nazionale e 14 di livello regionale;
- 16 Fondi di Partecipazione e 3 Fondi di Sviluppo Urbano senza Fondo di Partecipazione
- 15 strumenti su 19 vedono BEI come Fondo di Partecipazione

Per il prossimo futuro è attesa la sottoscrizione di nuovi accordi e la realizzazione di nuovi studi, in particolare di nuovi studi "orizzontali" anche in previsione di un consolidamento di JESSICA nel prossimo periodo di programmazione.

STRUTTURE DI FINANZIAMENTO JESSICA IN FASE DI STUDIO

STUDI DI VALUTAZIONE REALIZZATI A LIVELLO NAZIONALE	STUDI DI VALUTAZIONE REALIZZATI A LIVELLO REGIONALE	PROTOCOLLI DI INTESA
Bulgaria; Cipro; Francia; Germania; Grecia; Italia, Lituania; Lussemburgo; Polonia; Portogallo; Slovacchia; Spagna; Svezia; Paesi Bassi	Fiandre (BE), Vallonia (BE), Moravia – Slesia (CZ), Sud Est Rep. Ceca (CZ), Finlandia Ovest, Berlino (GE), Amburgo (GE), Nord Reno Westfalia (GE), Saarland (GE), Regioni Greche (GR), **Toscana (IT), Liguria (IT), Marche (IT), Abruzzo (IT), Puglia (IT), Campania (IT), Sicilia (IT)**, Polonia del Sud (PL), Polonia est (PL), Andalusia (SP), Galizia (SP), Londra (UK), EIRE, Nord Ovest e Nord Est Inghilterra	Bulgaria, Cipro, Grecia, Portogallo; Moravia – Slesia (CZ), Sassonia (GE), Wielkopolska (PL), Pomerania Ovest (GE), Galizia (SP), Andalusia (SP), Castiglia la Mancha (SP), Londra (UK), Est Midlands (UK), Scozia (UK), **Marche** (Novembre 2009), **Abruzzo** (Febbraio 2010)

STRUTTURE DI FINANZIAMENTO JESSICA IN FASE OPERATIVA

FONDI DI PARTECIPAZIONE (BEI)	FONDI DI PARTECIPAZIONE (ALTRI)	FONDI DI SVILUPPO URBANO
Wielskopolka (PL) Andalusia (SP) Pomerania Ovest (PL) Lituania (LT) Portogallo (PT) Londra (UK) Scozia (UK) Grecia (GR) Silesia (PL) Pomerania (PL) Nord-Ovest Inghilterra (UK) Slesia-Moravia (CZ) Bulgaria (BL) **Sicilia (Novembre 2009)** **Campania (Marzo 2010)**	Estonia (KredEx – Fondo di Garanzia delle esportazioni)	Brandeburgo (ILB – Banca di Sviluppo Regionale) East Midlands (King Sturge) Galles (Amber Infrastructure e Lambert Smith Hapton) <u>Accordo Operativo con HF</u> Estonia (Swedbank, SEB) Lituania (Siauliu Bankas (2), Swedbank) Wielkopolska (PL) (Bank Gospodarstwa Krayowego)

Per quanto riguarda il processo JESSICA, nei casi in cui BEI svolge il ruolo di Fondo di Partecipazione, nella figura che segue si riportano le principali sei fasi del processo (aggiornato al dicembre 2010):

1. Firma del Accordo di Finanziamento, strategie di investimento, comitato di investimento
2. Bando di gara (Expression of Interest) in preparazione
3. Bando di gara (Expression of Interest) pubblicato
4. Bando di gara (Expression of Interest) chiuso
5. Fondo di Sviluppo Urbano selezionato
6. Accordo Operativo (FP – FSU) attivato

Figura 9 – Fasi processo JESSICA in Europa

EIB Holding Fund mandate		Fase del processo							Tematiche
Autorità di Gestione	Volume (€ mln)	0	1	2	3	4	5	6	Focus degli investimenti/ principali aree di attività
HF - Wielskoplolska (PL)	67	■	■	■	■	■	■	■	Revitalizzazione di aree con problemi/ Istituzioni per la promozione economica nelle aree urbane
HF - Andalucia (ES)	86	■	■	■	■	■	■	■	Rigenerazione urbana (turismo, cultura, sport, housing)
HF - Lituania (LT)	227	■	■	■	■	■	■	■	Efficientamento energetico delle abitazioni
HF - Portogallo (PT)	130	■	■	■	■	■			Rigenerazione urbana/ infrastrutture urbane/ revitalizzazione di Szczecin
HF - Pomerania Ovest (PL)	33	■	■	■	■	■	■	■	Efficientamento energetico delle abitazioni
HF - Londra (GB)	110	■	■	■	■	■	■	■	Efficientamento energetico delle infrastrutture urbane
HF - Nord Ovest Inghilterra (GB)	110	■	■	■	■	■	■	■	Rigenerazione urbana
HF - Sicilia (IT)	148	■	■	■	■				Sviluppo di aree urbane e efficienza energetica
HF - Moravia Silesia (CZ)	20	■	■	■	■				Rigenerazione di aree ex industriali
HF - Campania (IT)	100	■	■	■					Rigenerazione urbana
HF - Scozia (GB)	55	■	■	■	■				Rigenerazione urbana, efficienza energetica, creazione di centri di supporto per aziende
HF - Grecia (GR)	258	■	■	■					Rigenerazione urbana, gestione dei rifiuti solidi urbani
HF - Silesia (PL)	60	■	■						Rigenerazione urbana e di siti industriali
HF - Pomerania (PL)	57	■	■						Rigenerazione urbana e di siti industriali, trasporti pubblici, infrastrutture per l'energia, energia
HF - Bulgaria (BL)	33	■	■						Rigenerazione urbana ed energie

Fonte: Banca Europea per gli Investimenti (Dicembre 2010)

Attualmente BEI nel ruolo di Fondo di Partecipazione gestisce un ammontare pari a circa ad 1,7 miliardi di Euro, alcuni dei quali sono già stati trasferiti ai Fondi di Sviluppo Urbano, mentre altri saranno investiti a breve, una volta selezionati.

Figura 10 – Fondi di Sviluppo Urbano attivati e bandi pubblicati

Country	Region	Funding Agreement		UDF			
		Signature date	Amount signed in EUR equivalent	Call	No of EoIs	Manager	Amount signed in EUR equivalent
Poland	Wielkopolska	29.04.2009	80	Call 1	9	BGK	19
	Westpomerania	30.07.2009	38	Call 1 Lot 1	7	UDF selected	
				Call 1 Lot 2		UDF selected	
Lithuania		11.06.2009	227	Call 1 Lot 1	7	Siauliu Bankas AB	6
				Call 1 Lot 2		Swedbank AB	6
				Call 1 Lot 3		UDF selected	
				Call 1 Lot 4		UDF selected	
				Call 2	1	Siauliu Bankas AB	20
Spain	Andalucía	8.05.2009	86	Call 1 Lot 1	6	UDF selected	
				Call 1 Lot 2		UDF selected	
UK	London	28.10.2009	116	Call 1	6	UDF selected	
				Call 2		Call launched	
	NorthWest region of England	12.11.2009	117	Call 1 Lot 1	2	UDF selected	
				Call 1 Lot 2	1	UDF selected	
Portugal		20.07.2009	130	Call 1 Lots		Call launched	
Italy	Sicily	19.11.2009	148	Call 1		Call launched	

Fonte: Banca Europea per gli Investimenti (Dicembre 2010)

Come si può osservare dalla figura 10 sopra riportata, il processo di selezione dei Fondi di Sviluppo Urbano nelle diverse Regioni/Paesi Europei si trova in differenti fasi di sviluppo e differenti strutture hanno assunto il ruolo di FSU.

JESSICA - NORMATIVA RILEVANTE

I riferimenti normativi principali relativi allo strumento JESSICA sono contenuti nei Regolamenti Comunitari, in particolare:

- Regolamento n. **1083/2006** (modificato dal Regolamento n. **539/2010**), "Regolamento generale sui Fondi Strutturali", in particolare:
  - art. 36 sulla partecipazione della Banca Europea degli Investimenti;
  - art. 44 sugli strumenti di ingegneria finanziaria;
  - art. 45 sull'assistenza tecnica ad iniziative della Commissione;
  - art. 78, rendicontazione delle spese.
- Regolamento n. **1080/2006** (modificato dal Regolamento n. **397/2009**), in particolare:
  - art. 7 sull'ammissibilità delle spese;
  - art. 8 sullo sviluppo urbano sostenibile.
- Regolamento n. **1828/2006** (modificato dal Regolamento n. **846/2009**), in particolare:
  - art. 43 condizioni generali da applicare agli strumenti di ingegneria finanziaria;
  - art. 44 sulle condizioni aggiuntive applicabili al Fondo di Partecipazione;
  - art. 46 sulle condizioni aggiuntive applicabili al Fondo di Sviluppo Urbano;
  - art. 47 interventi nel campo residenziale;
  - art. 51 sugli apporti in natura.

Un ulteriore elemento di riferimento è costituito dalle c.d. note COCOF, ossia le note elaborate dal *Coordination Committee of the Funds*, previsto dall'Art. 103 del Regolamento 1083/2006, in particolare:

- "Guidance Note n°1 on Financial Engineering in the 2007-2013 programming period" (16/07/2008);
- "Guidance Note n°2 on Financial Engineering" (22/12/2008);
- "Guidance note on eligibility of energy efficiency and renewable energies interventions under the ERDF and the Cohesion Fund (2007-2013) in the building sector including housing" (29/10/2008).

Una terza nota COCOF sugli strumenti di ingegneria finanziaria è attualmente in preparazione e dovrebbe essere pubblicata nei primi mesi del 2011.

JESSICA – AIUTI DI STATO

Un elemento particolarmente importante da considerare è rappresentato dalla normativa sugli Aiuti di Stato. Esistono in particolare due livelli su cui la normativa può avere un impatto:

1. **Fondo di Sviluppo Urbano** – i meccanismi di trasferimento e remunerazione delle risorse JESSICA al FSU devono rispettare i vincoli previsti dalla normativa;
2. **Progetti di sviluppo urbano** – la remunerazione delle risorse Jessicate da parte del responsabile della realizzazione dei progetti deve deve essere coerente con la normativa.

Il secondo livello del meccanismo JESSICA (l'unico analizzato in questa sede) risulta particolarmente importante nel caso in cui vengano attivati (a livello di progetto) partenariati pubblico privati, mentre nel caso in cui le risorse vengano erogate ad Enti Pubblici, esso risulta meno stringente. Di seguito vengono individuate e descritte le tre fattispecie che possono presentarsi:

1. Erogazione di prestiti agli Enti Locali per la realizzazione di opere PIUSS

- Questa fattispecie è esclusa dai vincoli della normativa sugli aiuti di Stato, in quanto l'Ente Pubblico non opera sul mercato.

2. Erogazione di prestiti a veicoli di progetto

- Sulla base della Comunicazione della Commissione 2008/C 14/02, le risorse prestate ai veicoli di progetto devono essere remunerate ad un tasso di interesse pari al tasso IBOR di riferimento aumentato di almeno 400 punti base. Tale modalità di calcolo è la stima parametrica del tasso di interesse che in tale condizione sarebbe praticato da un operatore economico e pertanto non darebbe al beneficiario un vantaggio. Una criticità legata a tale previsione è che il tasso di interesse così computato potrebbe non essere conveniente per i veicoli di progetto.

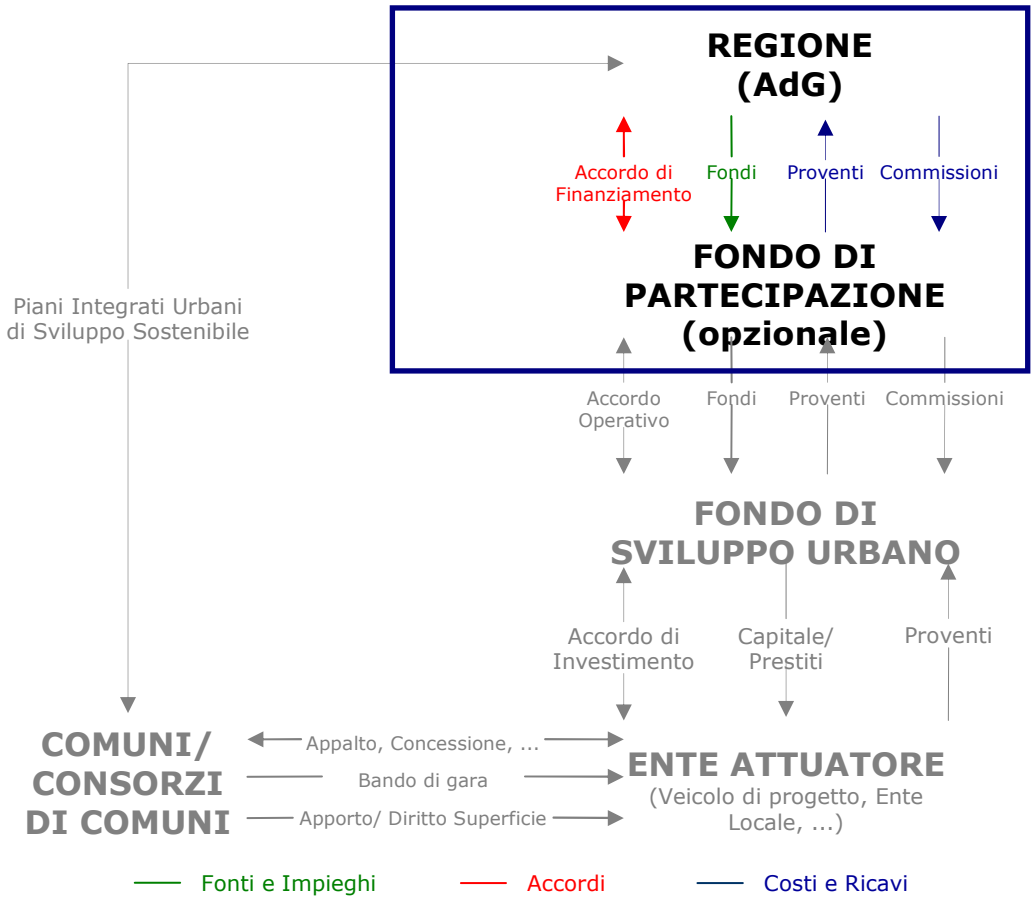
3. Investimento in capitale di rischio nei veicoli di progetto.

- La normativa sugli Aiuti di Stato non ha definito con precisione il tasso interno di rendimento atteso minimo da applicare alle risorse JESSICA investite sotto forma di *equity* nel progetto. L'interpretazione comune risulta essere che le risorse Jessica debbano essere investite *pari passu* con le altre fonti di finanziamento e che a parità di rischio e di condizioni la remunerazione delle risorse JESSICA non sia penalizzata rispetto alle altre fonti.

2.1. Accordo di Finanziamento - Autorità di Gestione, Fondo di Partecipazione

L'**Accordo di Finanziamento** è il contratto che l'**Autorità di Gestione** (AdG) sottoscrive con il **Fondo di Partecipazione** al momento dell'affidamento dell'incarico a quest'ultimo.

Figura 11 – Accodo di Finanziamento



Fonte: elaborazioni SINLOC

ACCORDO DI FINANZIAMENTO[3]

Previsto nei Regolamenti Comunitari, in particolare gli articoli 43 e 44 del Regolamento 1828/2006, che stabiliscono che l'accordo debba contenere:

- *la strategia d'investimento e la programmazione;*
- *la sorveglianza dell'attuazione conformemente alle norme applicabili;*
- *una politica volta a consentire l'uscita del contributo del programma operativo dallo strumento di ingegneria finanziaria;*
- *le disposizioni di liquidazione dello strumento di ingegneria finanziaria, incluso il reimpiego delle risorse attribuibili al contributo del programma operativo restituite allo strumento di*

[3] la dicitura Accordo di Finanziamento e quanto scritto in questo paragrafo in merito allo stesso riflette quanto usualmente registrato nei casi in cui Banca Europea per gli Investimenti svolge il ruolo di Fondo di Partecipazione

ingegneria finanziaria a partire da investimenti, o ancora disponibili dopo che tutte le garanzie sono state soddisfatte".

- *le condizioni relative ai contributi del programma operativo al fondo di partecipazione;*
- *un invito a manifestare interesse destinato agli intermediari finanziari o ai fondi per lo sviluppo urbano;*
- *la valutazione, la selezione e l'accreditamento degli intermediari finanziari o dei fondi per lo sviluppo urbano da parte del fondo di partecipazione;*
- *la definizione e il controllo della politica di investimento o degli interventi e dei piani di sviluppo urbano mirati;*
- *la trasmissione di informazioni da parte del fondo di partecipazione agli Stati membri o all'autorità di gestione;*
- *la sorveglianza della realizzazione degli investimenti secondo le norme applicabili;*
- *le prescrizioni relative agli audit;*
- *la politica volta a consentire l'uscita del fondo di partecipazione dai fondi di capitale di rischio, dai fondi di garanzia, dai fondi per mutui o dai fondi per lo sviluppo urbano;*
- *le disposizioni di liquidazione del fondo di partecipazione, incluso il reimpiego delle risorse attribuibili al contributo del programma operativo restituite allo strumento di ingegneria finanziaria a partire da investimenti effettuati, o ancora disponibili dopo che tutte le garanzie sono state soddisfatte."*

I principali elementi contenuti nell'Accordo di Finanziamento (AdF) possono essere quindi riassunti come segue:

Governance del Fondo di Partecipazione (FP) – nei casi di FP ad oggi disponibili (in cui BEI svolge questo ruolo) l'organo amministrativo del FP è il **Comitato di Investimento** composto da soggetti definiti dalla Regione e a cui la BEI partecipa senza diritto di voto, con poteri esecutivi relativi a: strategia di Investimento, selezione dei FSU, assunzione di consulenti, definizione dell'Accordo Operativo, monitoraggio delle attività del FSU, approvazione dei bilanci consuntivi del Fondo di Partecipazione.

Modalità di finanziamento del Fondo di Partecipazione - l'Accordo di Finanziamento regola le modalità attraverso cui l'Autorità di Gestione trasferisce al Fondo di Partecipazione le risorse Jessicate, che successivamente saranno investire nei Fondi di Sviluppo Urbano.

Strategia d'investimento del Fondo di Partecipazione - l'Accordo di Finanziamento definisce la strategia d'investimento che il Fondo di Partecipazione deve seguire durante la sua attività; questa potrà sostanziarsi sia in linee guida generali di intervento, che in indicazioni puntuali rispetto a: settori di intervento, aree geografiche beneficiarie, meccanismi di controllo degli investimenti, ecc.

Modalità di selezione dei Fondi di Sviluppo Urbano - l'Accordo di Finanziamento definisce le modalità attraverso cui il Fondo di Partecipazione seleziona i Fondi di Sviluppo Urbano.
Nei casi analizzati la decisione finale sul soggetto cui affidare il ruolo di FSU spetta al Comitato di Investimento, in conformità con quanto previsto dalla normativa comunitaria e nazionale. Va comunque sottolineato che il Comitato di Investimento non ha diritto a modificare le proposte del gestore del fondo – la BEI – ma solo ad accettare o rifiutare queste proposte, incluso, nel caso specifico, il soggetto o soggetti selezionati per l'affidamento del ruolo di FSU.

Costi - l'Accordo di Finanziamento stabilisce l'entità dei costi del servizio svolto dal Fondo di Partecipazione e la modalità con la quale questi vengono corrisposti, entro i limiti stabiliti dall'Art. 43 del Reg. 1828/2006, che recita: "... *i costi di gestione non possono superare per la durata dell'intervento, su una media annua [...] il 2 % del contributo del programma operativo ai fondi di partecipazione o del contributo del programma operativo o del fondo di partecipazione ai fondi di garanzia [...] a meno che in seguito a gara d'appalto non si riveli necessaria una percentuale più elevata."*

In considerazione della durata dell'Accordo di Finanziamento, della dotazione del fondo e dell'attività del fondo (solitamente più intensa nel periodo iniziale del contratto), è possibile che la percentuale delle commissioni sia pari, o eventualmente superiore al 2%, solamente nel primo periodo del contratto e che venga ridotta nel periodo successivo.

Condizioni accessorie - l'Accordo di Finanziamento può contenere, oltre agli elementi indicati ai precedenti punti, anche clausole concernenti: durata del contratto, clausole di recesso, condizioni sospensive, modalità di controllo sull'attività del Fondo di Partecipazione, responsabilità delle parti, vincoli di confidenzialità, ecc.

AUTORITÀ DI GESTIONE

Autorità di Gestione, prevista dai Regolamenti Comunitari (in particolare dai Regolamenti 1080/2006, 1083/2006 e 1086/2006) è un'autorità pubblica o un organismo pubblico o privato, nazionale, regionale o locale, designato dallo Stato membro per **gestire il programma operativo**, conformemente al principio di sana gestione finanziaria.

Nel processo JESSICA l'Autorità di Gestione può svolgere un diverso numero di attività a seconda dello scenario che decide di seguire:

1. Attivazione del Fondo di Partecipazione – l'AdG potrà affidare direttamente l'incarico a Banca Europea per gli Investimenti, ovvero ad altro soggetto (o tramite gara ad evidenza pubblica o con affidamento diretto, se ammesso), che si occuperà della gestione operativa degli investimenti, mentre l'AdG rimarrà comunque responsabile del corretto uso dei fondi Comunitari

2. Selezione diretta (da parte della AdG) del FSU senza attivazione del FP; in questo caso l'AdG dovrà attivare le procedure necessarie all'implementazione di JESSICA, tra cui:
   - selezione del FSU (se necessario attraverso gara ad evidenza pubblica);
   - trasferimento delle risorse al FSU;
   - monitoraggio delle attività dei FSU;
   - ecc.

FONDO DI PARTECIPAZIONE (FP)

Come scritto in precedenza, il Fondo di Partecipazione (struttura normata dai Regolamenti Comunitari 1080, 1083 e 1828 del 2006 e s.s.m.) è costituito al fine di investire nei Fondi di Sviluppo Urbano, che a loro volta investono in progetti inseriti all'interno di Piani Integrati di Sviluppo Urbano. Il FP svolge un'attività di supporto alla Regione (Autorità di Gestione) nelle fasi di definizione delle linee strategiche di investimento, selezione del/i FSU, allocazione delle risorse Jessicate, rendicontazione e monitoraggio delle stesse.

Il trasferimento delle risorse FESR Jessica al Fondo di Partecipazione, come scritto in precedenza, permette di effettuare, per le stesse, la rendicontazione intermedia.
il Fondo di Partecipazione viene considerato come soggetto beneficiario (ex Art.26 Reg.1083/2006) e pertanto responsabile per l'implementazione delle attività e amministrazione delle risorse FESR Jessicate, sottostando ai vincoli previsti nell'Accordo di Finanziamento.
I Regolamenti Comunitari (Art. 43 Reg. 1828/2006) prevedono che il Fondo di Partecipazione (così come il Fondo di Sviluppo Urbano) possa essere strutturato nelle due modalità che seguono.

1. Capitale separato presso un Istituto Finanziario – "*capitale separato soggetto a specifiche norme applicative nell'ambito dell'istituto finanziario che dispongono in particolare una contabilità separata atta a distinguere le nuove risorse investite nello strumento di*

ingegneria finanziaria, compreso il contributo del programma operativo, da quelle di cui disponeva inizialmente l'istituto finanziario." (Art. 43 Reg.1828/2006);

2. Entità legale indipendente – essendo dotato di una propria autonomia giuridica deve quindi essere prevista una veste giuridica per lo stesso coerente con i dettami normativi comunitari e nazionali.

Alcune delle dimensioni rilevanti da considerare per decidere se attivare il Fondo di Partecipazione sono descritte di seguito.

- **Dimensione del Fondo -** quanto maggiore è l'ammontare delle risorse Jessicate, tanto più la loro gestione può risultare complicata e pertanto il supporto del FP può essere importante, inoltre solo se l'ammontare di risorse è cospicuo possono essere attivate economie di scala significative per ridurre i costi medi di gestione.
- **Capacità di gestire le scadenze delle risorse FESR -** L'attivazione del FP permette di effettuare la rendicontazione intermedia delle risorse Jessicate non incorrendo nel disimpegno automatico. Questo elemento può essere positivo sia in contesti in cui lo stato di avanzamento della spesa sia arretrato, che in contesti in cui, nonostante lo stato di avanzamento della spesa sia in linea con le attese, alcune iniziative puntuali di sviluppo urbano potrebbero non rispettare le scadenze previste. Ciò detto, è necessario sottolineare che, al fine di effettuare la rendicontazione finale, entro il 31 dicembre 2015 le risorse dovranno essere investite dal FSU in spese ammissibili.
- **Competenze nella gestione di strumenti di ingegneria finanziaria** - lo schema JESSICA opera in maniera significativamente dissimile rispetto allo schema tradizionale di erogazione dei fondi comunitari, prevedendo sia strutture che procedure innovative.
  La conoscenza di processi di ingegneria finanziaria legati ai Fondi Strutturali (es. JEREMIE) è certamente un elemento importante per le Regioni che intendono implementare il meccanismo JESSICA senza ricorrere a un FP, al contrario in contesti in cui tali esperienze non siano state sviluppate potrebbe essere maggiormente opportuna l'attivazione del FP.

Per quanto riguarda l'affidamento dell'incarico si profilano (ai sensi dell'Art. 44 del Reg. 1083/2006) tre possibili scenari di attivazione del Fondo di Partecipazione:

1. [tramite] "*aggiudicazione di un appalto pubblico in conformità della normativa vigente in materia;*
2. *qualora l'oggetto dell'accordo non sia un appalto pubblico di servizi ai sensi della normativa applicabile in materia di appalti pubblici, la concessione di una sovvenzione, definita in questo contesto come un contributo finanziario diretto accordato a titolo di una liberalità a un'istituzione finanziaria senza invito a presentare proposte, se ciò è conforme a una legge nazionale compatibile con il trattato;*
3. [tramite] *l'attribuzione di un contratto direttamente alla BEI o al FEI*."

Il motivo per cui BEI può ricevere direttamente l'incarico senza dover passare attraverso un bando di gara è riconducibile alla particolare relazione che intercorre tra BEI e gli Stati Membri (cfr. nota COCOF dicembre 2008).

Relativamente alle **spese ammissibili** alla rendicontazione, l'Art.78 paragrafo 6 del Reg.1083/2006 prevede che: "[...] *per gli strumenti di ingegneria finanziaria di cui all'articolo 44, la dichiarazione di spesa include le spese totali sostenute per costituire tali fondi o i fondi di partecipazione o per contribuire ad essi. Tuttavia, alla chiusura parziale o finale del programma operativo, la spesa ammissibile corrisponde al totale [...] di ogni pagamento versato da fondi per lo sviluppo urbano per investimenti in partenariati pubblico-privato o altri progetti inclusi in un piano integrato per lo sviluppo urbano [...]".*

BEI COME FONDO DI PARTECIPAZIONE

Ad oggi la struttura cui è stato affidato, nella gran parte dei casi, il ruolo di Fondo di Partecipazione è Banca Europea per gli Investimenti (con l'eccezione di KredEx in Estonia). Questo è dovuto a:

- le maggiori conoscenze sul meccanismo JESSICA di cui BEI dispone;
- la possibilità di conferire direttamente l'incarico di FP,
- le competenze economico-finanziarie e giuridico procedurali sul tema JESSICA;
- le esperienze JESSICA già sviluppate;
- il livello delle commissioni praticate, che si limita alla copertura dei costi documentati;
- la capacità di attrarre, in fase di selezione dei FSU, risorse di soggetti terzi in JESSICA;
- ecc.

Qualora il Fondo di Partecipazione fosse BEI, la struttura sarebbe quella di una **gestione separata all'interno della Banca** e i fondi sarebbero gestiti dalla Banca e sottoposti alla supervisione da parte di un comitato di investimento composto da soggetti nominati dalla Regione.

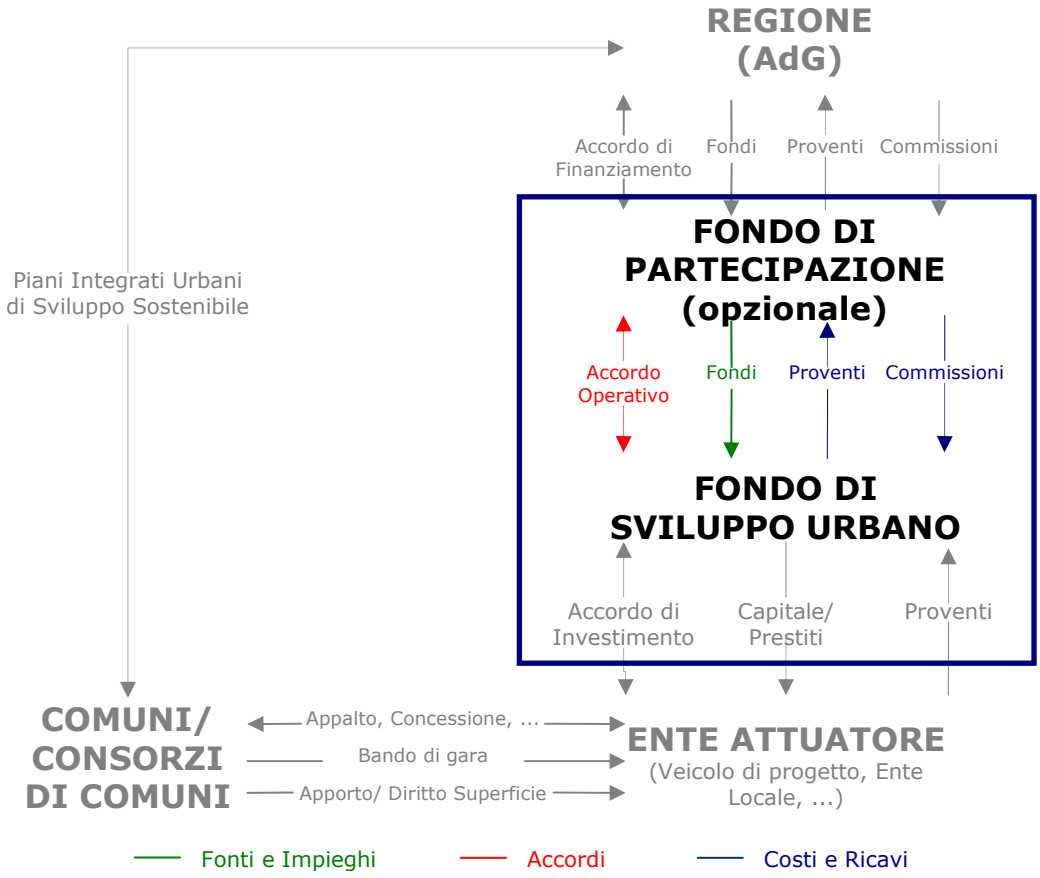
In generale nell'esperienza attuale, BEI richiede una *fee* annuale *upfront* che dipende dalla dotazione del Fondo ed è in media del1,5% circa dei fondi POR Jessicati.

Qualora l'attivazione del Fondo di Partecipazione non fosse possibile o desiderata, la Regione potrebbe comunque farsi affiancare da BEI, che avrebbe un ruolo di assistenza tecnica per l'espletamento delle procedure necessarie all'attivazione Fondi di Sviluppo Urbano e per eventuali criticità incontrate in itinere.

2.2. Accordo Operativo - Fondo di Sviluppo Urbano

L'**Accordo Operativo** è il contratto che il **Fondo di Partecipazione** (o l'Autorità di Gestione qualora il FP non sia previsto) sottoscrive con il **Fondo di Sviluppo Urbano** (FSU).

Figura 12 - Accordo Operativo



Fonte: elaborazioni Sinloc

ACCORDO OPERATIVO

L'Accordo Operativo regola i rapporti tra il Fondo di Partecipazione e il Fondo di Sviluppo Urbano e viene siglato al momento del conferimento dell'incarico a quest'ultimo.
Il Regolamento Comunitario 1828/2006 all'Art. 44 comma 3 prevede che l'accordo (che il Regolamento chiama genericamente Accordo di Finanziamento) definisca *"le condizioni relative al contributo del fondo di partecipazione [...] ai Fondi per lo sviluppo urbano ..."* e che esso comprenda, almeno:

- *la strategia d'investimento e la programmazione*
- *la sorveglianza dell'attuazione conformemente alle norme applicabili;*
- *una politica volta a consentire l'uscita del contributo del programma operativo dallo strumento di ingegneria finanziaria;*
- *le disposizioni di liquidazione dello strumento di ingegneria finanziaria, incluso il reimpiego delle risorse attribuibili al contributo del programma operativo restituite allo strumento di ingegneria finanziaria a partire da investimenti, o ancora disponibili dopo che tutte le garanzie sono state soddisfatte".*

Alcuni elementi che devono essere considerati nella stesura dell'Accordo Operativo sono di seguito individuati.

- **Modalità di investimento delle risorse nel FSU** - nell'Accordo Operativo deve essere specificata la forma tecnica con cui le risorse Jessicate del Fondo di Partecipazione/Autorità di Gestione vengono trasferite al FSU. Una modalità osservata in alcuni bandi, in particolare nel bando per la selezione di un FSU in Andalucia (Spagna), prevede la forma del *contingent loan,* ossia un prestito i cui ritorni sono condizionati alla redditività dei progetti di sviluppo urbano in cui il FSU investe.
- **Commissioni da retrocedere al FSU** - l'Accordo Operativo definisce l'entità e la modalità di corresponsione delle commissioni di gestione che il Fondo di Sviluppo Urbano potrà trattenere, che i Regolamenti (Art. 43 Reg. 1828/2006) limitano alla soglia massima del *"[...] 3 % del contributo del programma operativo o del fondo di partecipazione [...]".*
- **Modalità di retrocessione dei proventi** - nell'Accordo Operativo devono essere indicate le modalità con cui il FSU retrocede la parte dei proventi dei progetti spettante al Fondo di Partecipazione/Autorità di Gestione (ed eventualmente l'entità).
- **Modalità di uscita** – nell'Accordo Operativo deve essere definita la modalità attraverso la quale il Fondo di Partecipazione/Autorità di Gestione potrà effettuare il disinvestimento delle proprie risorse dal Fondo di Sviluppo Urbano.

FONDO DI SVILUPPO URBANO – INQUADRAMENTO NORMATIVO

Il Fondo di Sviluppo Urbano è la struttura principale di JESSICA, investe in progetti PIUSS attraverso capitale, prestiti e garanzie. La sua strategia è regolata dall'Accordo Operativo, sottoscritto da FSU e Fondo di Partecipazione ovvero Regione (AdG) in assenza di FP

La normativa principale che disciplina le attività che può svolgere il Fondo di Sviluppo Urbano è contenuta nei Regolamenti Comunitari 1083 e 1828 del 2006, dettagliata nei punti che seguono.

- (Art. 43 Reg. 1828/2006) *"I fondi per lo Sviluppo Urbano **forniscono investimenti rimborsabili e/o garanzie per investimenti rimborsabili, in partenariati** tra settore pubblico e privato **o altri progetti urbani** inclusi in un piano integrato per lo sviluppo urbano sostenibile...".*

- (Art. 46 Reg.1828/2006) *"I fondi per lo sviluppo urbano **investono attraverso strumenti di capitale, prestiti e garanzie** [...], i progetti urbani che ricevono assistenza da un programma operativo possono essere sostenuti anche dai fondi per lo sviluppo urbano. Se i Fondi strutturali finanziano fondi per lo sviluppo urbano, i fondi interessati non rifinanziano acquisizioni o partecipazioni a progetti già completati."*

- (Art. 43 Reg. 1828/2006) "[...] ***il Piano delle attività** (business plan) indica almeno quanto segue:*
  - *[...] **i progetti urbani nonché i criteri e le condizioni per finanziarli**;*
  - *il bilancio di esercizio dello strumento di ingegneria finanziaria;*
  - *la proprietà dello strumento di ingegneria finanziaria;*
  - ***i soci cofinanziatori o gli azionisti**;*
  - *lo statuto dello strumento di ingegneria finanziaria;*
  - *le disposizioni sulla professionalità, sulla competenza e sull'indipendenza del personale dirigente;*
  - ***la giustificazione e l'utilizzo previsto del contributo dei Fondi strutturali;***
  - *la politica dello strumento di ingegneria finanziaria relativa all'uscita dagli investimenti a favore di [...] progetti urbani;*

- ***le disposizioni di liquidazione dello strumento di ingegneria finanziaria**, incluso il reimpiego delle risorse attribuibili al contributo del programma operativo restituite allo strumento di ingegneria finanziaria a partire da investimenti, o ancora disponibili dopo che tutte le garanzie sono state soddisfatte."*

- (Art. 43 Reg. 1828/2006) *"Gli strumenti di ingegneria finanziaria, compresi i fondi di partecipazione **sono costituiti come entità giuridiche indipendenti** e disciplinati da accordi tra i soci cofinanziatori o gli azionisti, **ovvero come capitale separato nell'ambito di un istituto finanziario** [...] ove lo strumento di ingegneria finanziaria sia costituito nell'ambito di un istituto finanziario, viene costituito come capitale separato soggetto a specifiche norme applicative nell'ambito dell'istituto finanziario che dispongono in particolare una **contabilità separata** atta a distinguere le nuove risorse investite nello strumento di ingegneria finanziaria, compreso il contributo del programma operativo, da quelle di cui disponeva inizialmente l'istituto finanziario.*

- (Art. 43 Reg. 1828/2006) *"**i costi di gestione non possono superare** per la durata dell'intervento, su una **media annua**, [...], a meno che in seguito a gara d'appalto non si riveli necessaria una percentuale più elevata, [...] **il 3 %** del contributo del programma **operativo** o del fondo di partecipazione agli strumenti di ingegneria finanziaria [...]"*

- (Art. 43 Reg. 1828/2006) *"i rendimenti ottenuti dagli investimenti in capitale e dai prestiti, detraendo una quota proporzionale dei costi di gestione e gli incentivi alla prestazione, possono essere destinati in via preferenziale agli investitori che operano rispettando il principio dell'investitore in economia di mercato fino al livello di remunerazione stabilito nello statuto degli strumenti di ingegneria finanziaria e successivamente vengono ripartiti equamente fra tutti i soci cofinanziatori o gli azionisti."*

- per quanto riguarda la **contabilità delle spese effettuate,** le note COCOF del luglio 2007, prevedono che sia responsabilità della Autorità di Gestione la conservazione dei documenti di supporto delle spese sostenute dal FSU, per i tre anni successivi alla chiusura parziale o totale del programma operativo (ai sensi dell'Art.90 Reg.1083/2006).

FONDO DI SVILUPPO URBANO – STRUTTURE

Come in precedenza citato, l'Art. 43 del Regolamento 1828/2006 prevede che il FSU possa essere costituito come entità indipendente, ovvero come capitale separato presso un istituto finanziario.
In considerazione della natura comunitaria dello strumento, non vengono definite le strutture giuridiche che nei singoli Paesi possono svolgere il ruolo di FSU. A tal fine è necessaria un'analisi della normativa nazionale, che presenta alcune problematiche interpretative, in particolare non è completamente chiaro quale sia il significato di:

- **Capitale separato** – la separazione sembrerebbe di tipo contabile amministrativo e non necessariamente legata al rischio e all'aggredibilità da parte dei creditori in caso di insolvenza dell'istituto finanziario, al solo fine di poter distinguere le spese sostenute dal FSU con le risorse FESR da quelle sostenute con altre risorse. Non è ancora stata tuttavia definita chiaramente tale questione.
- **Istituto Finanziario** – non è perfettamente chiaro se nel contesto nazionale questa struttura sia equiparabile ad un intermediario finanziario, disciplinate dal c.d. Testo Unico Bancario (d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385 e successive modifiche e integrazioni), ovvero se il termine istituto finanziario sia da intendere in modo generico, ad indicare che il FSU debba essere giuridicamente abilitato a svolgere le attività finanziarie (investimenti in capitale, prestiti, garanzie) tipiche di JESSICA.

Al fine di ottenere maggiore certezza giuridica circa i due termini sopra riportati, potrebbero essere utili ulteriori verifiche giuridiche della compatibilità della specifica soluzione proposta nell'ambito della normativa nazionale con i requisiti comunitari.

Alcuni altri aspetti che dovranno essere considerati nella definizione delle caratteristiche che dovrà avere il FSU sono di seguito riportati:

- **Procedura realizzativa dei progetti** – un importante elemento da considerare nella scelta del FSU riguarda la procedura attuativa delle iniziative (se in partenariato o secondo modalità più tradizionali) a seconda della quale alcune strutture potranno essere più o meno coerenti con la tipologia di investimenti da realizzare.

- **Modalità di finanziamento dei progetti –** elemento fondamentale nella scelta del FSU riguarda la tipologia di finanziamento di cui necessitano i progetti, infatti, se in iniziative di partenariato tutte le forme di finanziamento (capitale, prestiti e garanzie) potrebbero essere attivate, in progetti realizzati direttamente dall'Ente Pubblico potranno essere utilizzati solamente prestiti o garanzie. Questo elemento è di cruciale importanza perché nel contesto italiano la possibilità di erogare credito e garanzie è riservata solamente a specifiche categorie di soggetti. Conoscere in anticipo le necessità finanziarie dei progetti permette quindi di selezionare come FSU le strutture più idonee.

- **Natura pubblica o privata del FSU –** di primaria importanza è la decisione di attirare o meno investitori privati nel FSU. Tale aspetto è cruciale, in quanto la presenza di co-investitori privati implicherà verosimilmente l'obbligo di una procedura di gara pubblica e una perdita (potenziale) di controllo sulle risorse da parte del settore pubblico. D'altro canto la presenza di soggetti privati permetterà di incrementare il monte risorse investibili e garantirà, in linea di massima, una valutazione più accurata, sul piano economico finanziario, dei progetti.

- **Fase e complessità progettuale –** a seconda che il progetto si trovi in una fase più o meno avanzata (es. idea progetto, progetto preliminare, esecutivo, bando di gara,...) e che abbia un livello di complessità più o meno elevato, alcune strutture si presteranno meglio di altre a investire nelle iniziative di sviluppo urbano (es. se il progetto è in fase preliminare un operatore specializzato come FSU potrà essere più funzionale di un puro soggetto finanziario, mentre per progetti standardizzati e già strutturati, anche un soggetto con minori competenze tecniche potrebbe operare in modo efficace come FSU).

- **Distribuzione geografica e settoriale dei progetti**: a seconda che i progetti PIUSS siano omogenei e concentrati in territori ristretti ovvero presentino profonde differenze e siano localizzati in aree distanti, la tipologia di FSU che meglio si presta a questo ruolo potrebbe essere diversa (es. FSU tematici vs FSU generalisti, FSU locali vs FSU regionali, ecc.).

Al fine di individuare quali strutture giuridiche italiane risultino maggiormente coerenti con la figura del FSU è stata realizzata un'analisi suddividendo le strutture nelle due macrocategorie, come sotto riportato:

<u>Entità giuridica indipendente</u>
- **Società finanziaria**
- **Fondo comune di investimento (Mobiliare)**

<u>Capitale separato presso un Istituto Finanziario</u>
- **Convenzione bancaria**
- **Patrimonio destinato ad uno specifico affare**

Le strutture giuridiche individuate risultano quelle maggiormente coerenti con gli obiettivi di JESSICA, non sono state pertanto analizzate altre strutture, che sebbene potenzialmente

compatibili con il ruolo di FSU, a parità di altre condizioni: non risultano completamente definite dalla legislazione nazionale (es. Trust), risultano avere condizioni peggiorative rispetto alle quattro strutture sopra riportate (es. SICAV e Gestione Patrimoniale Mobiliare) ovvero, infine, non svolgono tradizionalmente il ruolo di investitore e quindi è dubbia la loro possibile utilizzazione nel meccanismo JESSICA (es. Fondazioni).

Nel seguito di questa sezione verranno brevemente analizzate le diverse strutture individuate focalizzandosi in particolare sugli aspetti rilevanti ai fini di JESSICA.

FSU – SOCIETÀ FINANZIARIA

La Società Finanziaria rientra nella categoria degli enti finanziari differenti dalle banche e che, in base a quanto stabilito nel decreto legislativo 385/93 (Testo Unico in materia Bancaria e Creditizia o "TUB"), si occupano di acquisire partecipazioni, concedere finanziamenti ed effettuare servizi di pagamento.

Recentemente, a seguito di due decreti legislativi (Decreto Legislativo 27 gennaio 2010, n. 11 e Decreto Legislativo 13 agosto 2010, n.141) la disciplina sugli intermediari finanziari (e pertanto anche la società finanziaria) ha subito alcune modifiche.
Sono individuabili sostanzialmente due tipologie di società finanziaria potenzialmente idonee a ricoprire il ruolo di FSU, in particolare:

- **Società finanziaria registrata ex Art. 106 TUB** - esercita, nei confronti del pubblico, le attività di assunzione di partecipazione e concessione di finanziamenti (e altre attività, quali servizi di pagamento, che non sono strettamente richiesti ad un FSU).

- **Società finanziaria non registrata** – esercita, non nei confronti del pubblico, le attività di assunzione di partecipazione e concessione di finanziamenti alle società partecipate (es. prestito soci).

A seconda della presenza o meno di coinvestitori privati, la società finanziaria potrebbe essere attivata come FSU seguendo due procedure:

1. **selezione di una società finanziaria privata** (o mista) e conferimento a quest'ultima (a titolo di capitale di rischio, di debito o di debito mezzanino) tramite bando di gara delle risorse Jessicate;
2. **selezione di una società finanziaria di natura pubblica** e conferimento a quest'ultima (a titolo di capitale di rischio, di debito o di debito mezzanino) delle risorse Jessicate senza passare attraverso una gara ad evidenza pubblica.

Queste due procedure illustrate, che possono essere adottate per qualsiasi tipo di società finanziaria che si voglia attivare, presentano punti di forza e criticità, che si riportano brevemente nello schema che segue.

	SOCIETÀ A CONTROLLO PRIVATO	SOCIETÀ A CONTROLLO PUBBLICO
AFFIDAMENTO DELL'INCARICO	▪ Tramite bando di gara ad evidenza pubblica	▪ Affidamento diretto secondo quanto previsto dalla normativa nazionale
GOVERNANCE	▪ il governo societario è esercitato sulla base di logiche privatistiche	▪ Il governo societario può essere soggetto a dinamiche politiche esterne
ATTIVAZIONE DELLA LEVA PRIVATA	▪ Possibile sia nel FSU che nelle strutture a valle (es. SPV) se previste procedure di partenariato ▪ Il bando per la selezione del FSU può prevedere incentivi a massimizzare il coinvestimento privato	▪ Possibile solo nelle strutture a valle (ad esempio nel caso siano previste procedure di partenariato)
COMPETENZE TECNICO GESTIONALI	▪ Verosimilmente elevate, si presume che la società finanziaria privata operi già sul mercato dello sviluppo urbano	▪ Potrebbe essere necessario acquisire competenze specifiche da soggetti esterni specializzati

Una volta selezionata o costituita la società finanziaria, questa potrà investire nei veicoli di progetto costituiti al fine di realizzare le iniziative inserite nei PISU attraverso tre modalità:

1. **apporto di capitale di rischio** – la società (FSU) investirà direttamente nei veicoli di progetto apportando capitale a questi ultimi;
2. **erogazione di prestiti al veicolo di progetto** – la società finanziaria potrà erogare prestiti ai veicoli di progetto;
3. **erogazione di prestiti agli Enti Locali** – i quali provvederanno, attraverso modalità tradizionali a finanziare gli appalti.

Al fine di valutare l'opportunità di utilizzare la società finanziaria come FSU si riportano di seguito alcune considerazioni sulle variabili maggiormente rilevanti.

- **Conoscenza ed utilizzo della struttura -** la società finanziaria è una struttura rispetto alla quale esiste un'ampia base informativa, sia di livello legislativo che di casi di studio, che permettono di organizzare al meglio lo strumento, riducendo i rischi potenziali.

- **Possibilità di coinvestimento di soggetti privati –** in linea di massima la società finanziaria permette a soggetti terzi di coinvestire nel capitale della società, tuttavia questo elemento può o meno essere sfruttato, a seconda che il capitale sociale sia o meno interamente detenuto da soggetti pubblici.

- **Competenze operative –** trattandosi normalmente di strutture con consolidate esperienze, possono essere individuate sul panorama nazionale diverse società finanziarie potenzialmente idonee a svolgere il ruolo di FSU con esperienze importanti nel campo dello sviluppo urbano, dotate pertanto delle conoscenze e competenze (progettuali, economico finanziarie e di project e programme management) necessarie a gestire efficientemente ed efficacemente le diverse fasi progettuali.

- **Forma di finanziamento -** la società finanziaria (a seconda l'albo presso cui è registrata) può operare sia con capitale che con prestiti, fornendo ai progetti, in linea di massima, entrambe le fonti di finanziamento di cui necessitano.

- **Governance –** l'architettura di base della società finanziaria è quella della società di capitali, dalla quale eredita tutte le strutture di governo e di controllo, oltre a vincoli propri della società finanziaria (es. onorabilità e professionalità degli amministratori, ecc.) pertanto risulta un modello efficiente ed efficacie e ben consolidato per regolare i rapporti tra azionisti (es. atto costitutivo, statuto, patti parasociali, diverse classi di azioni,...) e tutelare gli azionisti di minoranza, permettendo di gestire al meglio e in maniera trasparente le criticità emergenti.

Dagli elementi analizzati la società finanziaria risulta essere uno strumento idoneo a ricoprire il ruolo di Fondo di Sviluppo Urbano, in una molteplicità di contesti operativi: sia con procedure di partenariato che con procedure tradizionali, sia in iniziative che si trovano ad un livello preliminare che in progetti già ad uno stadio avanzato, ecc.

FSU – FONDO MOBILIARE

I fondi mobiliari sono fondi comuni d'investimento che investono la maggioranza delle proprie risorse in strumenti mobiliari. All'interno di questa macro categoria, i fondi mobiliari più coerenti con lo strumento JESSICA sono i **fondi mobiliari infrastrutturali**: fondi mobiliari (solitamente chiusi e riservati ad investitori istituzionali) che investono prevalentemente in iniziative infrastrutturali finanziando i veicoli di progetto.

A seconda della presenza o meno di coinvestitori privati, il Fondo Mobiliare Infrastrutturale potrebbe essere attivato come FSU seguendo due procedure:

1. selezione di una Società di Gestione del Risparmio cui affidare le risorse per la **costituzione ex novo di un fondo** in cui verranno inserite le risorse Jessicate ed eventualmente le risorse di altri investitori pubblici e privati;
2. selezione di una Società di Gestione del Risparmio cui affidare le risorse da inserire in un **fondo già esistente con l'eventuale creazione di un comparto ad hoc.**

Una terza ipotesi (costituzione ex novo di una SGR cui affidare le risorse) potrebbe essere inoltre percorsa, tuttavia richiede una: tempistica, competenze e risorse finanziarie molto elevate e potrebbe non essere un'opzione efficiente ed efficace.

Al fine di valutare l'opportunità di utilizzare il Fondo Mobiliare Infrastrutturale come FSU si riportano di seguito alcune considerazioni sulle variabili maggiormente rilevanti.

- **Conoscenza ed utilizzo della struttura –** i fondi mobiliari infrastrutturali sono strutture ancora non molto diffuse, tuttavia la più ampia categoria dei fondi comuni di investimento in cui essi ricadono è ben regolamentata e conosciuta a livello nazionale, pertanto è disponibile un'ampia base di conoscenza e di casi di studio a riguardo.

- **Possibilità di coinvestimento di soggetti privati –** il meccanismo delle quote di partecipazione dei fondi comuni di investimento permette di massimizzare la possibilità che soggetti terzi possano coinvestire nel FSU.

- **Competenze operative** – sul panorama nazionale ed internazionale operano numerosi fondi specializzati negli investimenti in infrastrutture, potenzialmente ideonei a ricoprire il ruolo di FUS apportando competenze specialistiche in tutte le fasi di progetto (individuazione, strutturazione, gestione e monitoraggio).

- **Forma di finanziamento -** il fondo mobiliare investe prevalentemente attraverso capitale di rischio nei veicoli di progetto, mentre non è una struttura che generalmente eroga prestiti ad Enti Pubblici per la realizzazione di opere pubbliche. Questo elemento potrebbe essere penalizzante nel caso in cui JESSICA venga attivato con lo scopo di erogare prestiti agevolati agli Enti Pubblici per la realizzazione di progetti di sviluppo urbano.

- **Governance:** i meccanismi di governo e controllo del fondo mobiliare sono stati definiti in modo da tutelare quanto più possibile i quotisti, pertanto qualora si scegliesse come FSU un fondo mobiliare, si potrebbe beneficiare di strutture che garantiscono elevata trasparenza al processo.

Dagli elementi analizzate il fondo mobiliare infrastrutturale risulta essere uno strumento idoneo a ricoprire il ruolo di Fondo di Sviluppo Urbano, in particolare in contesti in cui la procedura attuativa delle iniziative è riconducibile al partenariato (finanziando le società veicolo), mentre potrebbe presentare alcune criticità in situazioni in cui l'obiettivo è quello di erogare prestiti ad Enti Locali per la realizzazione di opere infrastrutturali.

FSU – CONVENZIONE BANCARIA

La convenzione bancaria è uno strumento tipicamente adottato dagli enti pubblici per impiegare le risorse destinate a specifiche attività attraverso l'erogazione di credito agevolato, solitamente alle imprese.

Nello schema JESSICA, la convenzione bancaria potrebbe essere la base per la costituzione di un FSU come capitale separato, sostanziandosi in un accordo tra AdG/Fondo di Partecipazione e una o più banche selezionate, con il quale:

1. viene concessa alla banca una provvista di credito destinata al finanziamento di progetti inseriti nei Piani Integrati di Sviluppo Urbano;
2. si definiscono le modalità per la selezione dei progetti e la loro valutazione;
3. si definiscono le regole di *governance*, ossia come la banca possa, sulla base delle sue valutazioni selezionare i progetti all'interno dei PIUSS su cui investire, ovvero sia necessaria l'approvazione preventiva da parte di AdG/Fondo di Partecipazione.

Questa modalità di intervento potrebbe prevedere un cofinanziamento da parte della banca selezionata che, come tutte le risorse non POR inserite nel meccanismo JESSICA, potrebbe essere utilizzato per finanziare:

- gli stessi progetti inseriti nei PISU finanziati con le risorse POR Jessicate;
- progetti o spese di progetto rilevanti per gli obiettivi del FSU ma non ammissibili a finanziamento POR e quindi non rendicontabili ai fini comunitari.

Qualora venisse sottoscritta una convenzione bancaria e si prevedesse la possibilità da parte della banca selezionata di coinvestire, si potrebbero ipotizzare due scenari:

1. tasso di interesse coincidente tra risorse POR Jessicate e risorse coinvestite dalla banca;
2. tasso di interesse delle risorse POR Jessicate inferiore rispetto a quello praticato sulle risorse coinvestite dalla banca.

Qualora si decidesse di implementare un modello che prevede un coinvestimento da parte della banca selezionata e si ipotizzasse un tasso di interesse asimmetrico per le risorse della banca e quelle JESSICA, è importante considerare la natura del soggetto a cui il prestito è erogato, in particolare possono essere ipotizzate due fattispecie:

1. **Ente pubblico** - in questo caso le risorse JESSICA sono prestate a Enti Pubblici che le utilizzano per finanziare progetti inseriti nei PIUSS. In questa ipotesi non dovrebbero esservi problemi se le risorse Jessicate fossero prestate a tassi molto inferiori a quelli di mercato (al limite anche a tasso zero), in quanto gli Enti Pubblici, nella misura in cui non operano sul mercato, non sono soggetti alla normativa comunitaria sugli Aiuti di Stato.
   Un altro elemento da considerare nel caso di erogazione di risorse JESSICA agli enti pubblici è che, trattandosi di fondi Comunitari, ai sensi della Circolare del 30 marzo 2010 del Ministero dell'Economia e delle Finanze, non dovrebbero rientrare all'interno del Patto di Stabilità interno, nonostante su questo punto sia attivo un dibattito segnatamente all'estensione di questo regime per la quota nazionale dei fondi POR.

2. **Società di progetto** – i fondi Jessicati sono erogati al veicolo che svilupperà l'iniziativa, sia esso interamente pubblico o pubblico-privato. In questo caso l'ipotesi di utilizzare i fondi JESSICA per erogare prestiti a tasso agevolato potrebbe incontrare importati ostacoli, legati alla normativa comunitaria sugli Aiuti di Stato. Tale normativa prevede infatti che non possano essere utilizzati i fondi comunitari per finanziare interventi che generino un vantaggio competitivo ai beneficiari. Risulta in particolare problematico definire il tasso di interesse minimo che le risorse JESSICA devono ricevere affinché il prestito non sia considerato Aiuto di Stato.
   Di particolare importanza a riguardo è la Comunicazione della Commissione 2008/C 14/02, che definisce una modalità di calcolo dei tassi di interesse minimi da applicare.

   La Comunicazione, al fine del computo del tasso di sconto utilizza i seguenti elementi:
   - tasso IBOR nazionale ad un anno;
   - categoria di rating del progetto/impresa;
   - livello di collateralizzazione del progetto/impresa.

Di seguito si riporta la tabella che definisce i tassi di interesse di cui sopra.

Figura 13 - Aiuti di Stato, margini applicabili al tasso interesse base

Loan margins in basic points			
	Collateralization		
Rating category	High	Normal	Low
Strong (AAA-A)	60	75	100
Good(BBB)	75	100	220
Satisfactory (BB)	100	200	400
Weak (B)	220	400	650
Bad Financial difficulties (CCC and below)	400	650	1.000

Fonte: Comunicazione della Commissione 2008/C 14/02

Sulla base degli input è possibile calcolare il tasso di interesse da applicare ai progetti affinché non si incorra nei vincoli degli Aiuti di Stato.
Nella parte conclusiva della Comunicazione viene trattato il tema della mancanza di dati sulla rischiosità del progetto in particolari situazioni, quali aziende start-up o veicoli societari di progetto (tipico caso JESSICA).
In questi casi è prevista l'applicazione di uno spread di almeno il 4% sul tasso base di riferimento. In tale contesto l'utilizzo di JESSICA per l'erogazione di finanziamenti agevolati ai veicoli di progetto potrebbe incontrare notevoli problemi, non è al momento tuttavia ancora chiaro se rispetto al meccanismo JESSICA verranno applicati i metodi di calcolo dei tassi sopra presentati, ovvero se verrà adottata una metodologia *ad hoc*.

Al fine di valutare l'opportunità di utilizzare la convenzione bancaria come FSU si riportano di seguito alcune considerazioni sulle variabili maggiormente rilevanti.

- **Conoscenza ed utilizzo della struttura –** lo strumento della convenzione bancaria è utilizzato da molte Pubbliche Amministrazione, pertanto il bagaglio di conoscenza relativo a procedure e meccanismi da implementare è ampio e consolidato.

- **Possibilità di coinvestimento di soggetti privati –** la convenzione bancaria può prevedere la possibilità per la banca di coinvestire, facendo in questo modo aumentare la dotazione di risorse disponibili per il progetto.

- **Competenze operative** – la banca potrebbe non avere al proprio interno le competenze necessarie per valutare e monitorare gli aspetti industriali ed economici dei progetti di investimento, la mancanza di queste competenze potrebbe essere particolarmente importante nella fase di selezione dei progetti, dorante la quale potrebbe quindi essere necessario attivare soggetti terzi per consulenze ad hoc.

- **Forma di finanziamento –** come scritto in precedenza, attraverso la convenziona bancaria è possibile operare solamente attraverso capitale di debito, risorsa che può essere utilizzata sia in contesti di partenariato che in procedure tradizionali (es. appalto) per il finanziamento di Enti Pubblici. Una forte criticità che si riscontra è legata alla normativa sugli aiuti di Stato, che nel caso di procedure di partenariato porterebbe ad applicare tassi di interesse in linea con quelli del mercato, facendo mancare la convenienza ad attivare le risorse JESSICA.

- **Governance –** gli aspetti legati al controllo delle risorse dovranno essere specificati nella convenzione, che potrà lasciare maggiore o minore spazio alle banche nella fase di decisione del finanziamento ai progetti.

Dagli elementi analizzati la convenzione bancaria risulta essere uno strumento idoneo a ricoprire il ruolo di Fondo di Sviluppo Urbano, in particolare in contesti in cui vengano attivate procedure per la realizzazione delle opere tradizionali (es. erogazione di presti agli Enti Locali), mentre presenta alcune criticità in contesti di partenariato.

FSU – PATRIMONIO DESTINATO AD UNO SPECIFICO AFFARE

L'istituto del Patrimonio Destinato ad uno specifico affare (Art. 2447 bis del Codice Civile) prevede la possibilità, per le Società per Azioni, di segregare al loro interno un patrimonio da destinare al raggiungimento di uno specifico affare.

All'interno dello schema JESSICA, il patrimonio destinato potrebbe essere una possibile tipologia di FSU costituito come capitale separato all'interno di un Istituto Finanziario.
Lo "specifico affare" potrebbe essere il finanziamento (tramite capitale, prestiti o garanzie) di società di progetto per la realizzazione dei progetti di sviluppo urbano inseriti all'interno dei PIUSS, ovvero il finanziamento (prestiti) di Enti Pubblici per la realizzazione di progetti PIUSS.

Ai fini di JESSICA in considerazione delle forme di finanziamento attivabili, solo alcune tipologie di società potrebbero essere idonee a svolgere il ruolo di soggetto segregante, in in quanto si rende necessaria una significativa coerenza tra l'oggetto sociale e lo specifico affare da raggiungere. Le società che risultano potenzialmente coerenti sia con JESSICA che con le previsioni del legislatore nazionale risultano essere: società finanziaria (con oggetto sociale coerente) e Società Finanziaria per l'Innovazione e lo Sviluppo (SFIS), anche se non risulta perfetta coerenza tra l'oggetto di queste ultime e la tipologia di affare da perseguire.

Le modalità operative che possono essere percorse al fine di costituire il Fondo di Sviluppo Urbano come patrimonio destinato ad uno specifico affare sono le seguenti:

- **selezione di una società esistente privata o mista**, che deve costituire al suo interno un patrimonio destinato (all'interno del quale vengono inserite le risorse Jessicate) all'acquisizione di partecipazioni in società veicolo che sviluppino i progetti inseriti nei PIUSS.
- **selezione di una società a capitale interamente pubblico** presso la quale costituire un capitale destinato dove inserire le risorse Jessicate.

Al fine di valutare l'opportunità di utilizzare il patrimonio destinato come FSU si riportano di seguito alcune considerazioni sulle variabili maggiormente rilevanti.

- **Conoscenza ed utilizzo della struttura –** nonostante sia inserita tra la legislazione nazionale da diversi anni questo strumento non è molto diffuso e presenta notevoli incognite, sia in relazione alla definizione di "specifico affare" (in particolare non è chiaro se l'acquisizione di partecipazioni in società veicolo possa essere considerato uno specifico affare), che in relazione alla necessità di una forte coerenza tra lo specifico affare e l'oggetto sociale della società segregante.

- **Possibilità di coinvestimento di soggetti privati –** è prevista la possibilità di apporto di risorse da parte di investitori terzi, per i quali non è previsto espressamente un limite, al contrario, è posto un limite alle risorse che la società presso cui è costituito il patrimonio destinato può inserire in quest'ultimo, tale soglia è pari al massimo al 10% del Patrimonio Netto.

- **Competenze operative** – per la gestione dello specifico affare è possibile fare affidamento alle competenze della società segregante, che dovrà tuttavia disporre di specifiche tecniche, è quindi importante che la società segregante detenga, o possa facilmente

acquisire, le competenze industriali e finanziarie necessarie per la valutazione, selezione, gestione e monitoraggio dei progetti di sviluppo urbano.

- **Forma di finanziamento -** il patrimonio destinato ad uno specifico affare potrà essere utilizzato per finanziare i progetti PIUSS o come capitale di rischio o come prestiti, anche a seconda della tipologia di soggetti che svolgono il ruolo di società segregante.

- **Governance -** la norma sul patrimonio destinato, pur prevedendo l'opzione di costituire apposite assemblee per i soggetti apportanti, di fatto non prevede una struttura di governance dedicata al patrimonio destinato. Questo elemento fa si che le decisioni finali relative agli investimenti restino in capo all'organo esecutivo della società segregante. È importante notare come questo sia un importante vincolo da considerare sia nella decisione di implementare il FSU come capitale separato, che sulla scelta della società da utilizzare come società segregante, per garantire un'unità di intenti tra capitale destinato e società di gemmazione.

Dagli elementi analizzati, il patrimonio destinato ad uno specifico affare risulta essere uno strumento idoneo a ricoprire il ruolo di Fondo di Sviluppo Urbano in contesti diversi a seconda in particolare delle caratteristiche della società segregante.

FSU – ANALISI COMPARATIVA

Per definire quali strutture siano più idonee a ricoprire il ruolo di Fondo di Sviluppo Urbano in diversi contesti operativi, sono state analizzate diverse dimensioni di analisi, per ognuna delle quali sono stati individuati, al fine di fornire uno strumento di supporto alle necessarie analisi di dettaglio, i punti di forza e debolezza delle diverse strutture individuate.

Sono state in particolare individuato quattro dimensioni rilevanti di analisi da considerare nella scelta del Fondo di Sviluppo Urbano:

- flessibilità nella modalità di intervento;
- competenze operative;
- appropriatezza del sistema di governance;
- onerosità dello strumento.

Flessibilità nelle modalità di intervento

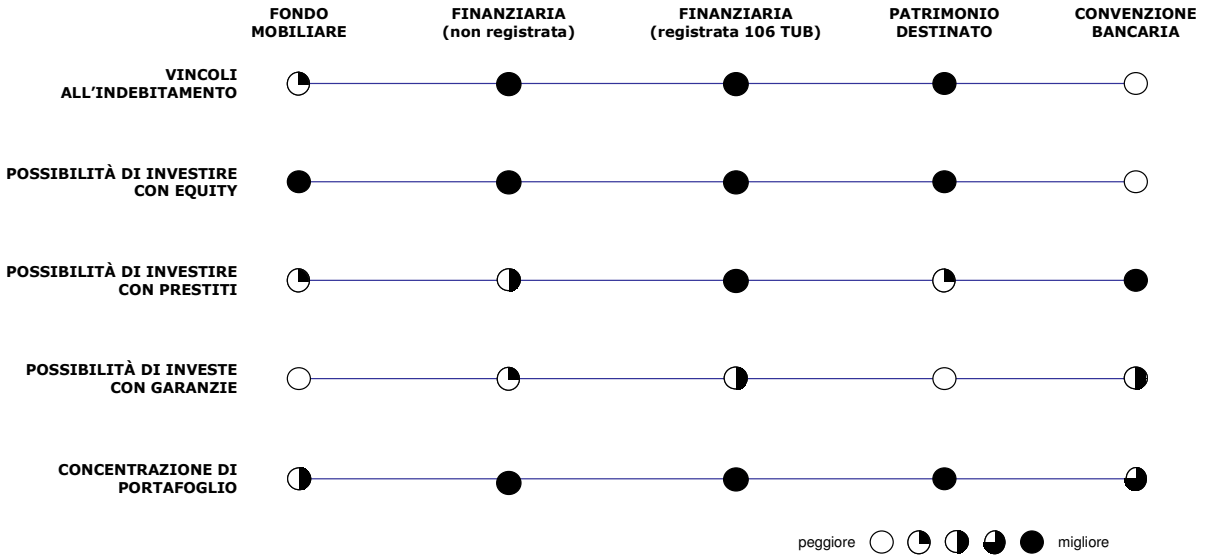
Il concetto di flessibilità è stato inteso come la possibilità, da parte del Fondo di Sviluppo Urbano di: operare utilizzando diverse forme tecniche di investimento, utilizzare la leva finanziaria e definire in piena autonomia le tipologie di investimenti da realizzare (senza vincoli di concentrazione di portafoglio). Sulla base delle informazioni disponibili è stato definito un quadro che, comparando le cinque strutture, evidenzia quali di queste dispongono dei più ampi margini di manovra.

Com'è possibile osservare dalla figura seguente (in cui i pallini neri identificano la soluzione più flessibile, mentre quelli bianchi identificano la più rigida) le strutture che offrono maggiore flessibilità dal punto di vista dell'investimento risultano essere: società finanziaria (registrata) e patrimonio destinato (inteso come patrimonio destinato all'interno di una società finanziaria registrata).

La società finanziaria in particolare si dimostra una struttura dinamica, potendo operare sia attraverso equity tramite prestiti e (in maniera residuale) garanzie.
Dal punto di vista dell'indebitamento, si può osservare come la società finanziaria abbia la facoltà di sfruttare in maniera ampia la leva finanziaria.

Questo elemento assume tanta più importanza nel caso in cui l'Autorità di Gestione, piuttosto che il Fondo di Partecipazione decida di inserire i fondi Jessicati nel FSU non sotto forma di capitale di rischio ma come capitale di debito (eventualmente mezzanino).
Un altro importante punto di forza della società finanziaria è la possibilità di definire una linea strategica di intervento senza dover sottostare a vincoli di concentrazione degli investimenti, vincoli che invece si possono ritrovare nei fondi comuni di investimento.

Figura 14 – Flessibilità di intervento



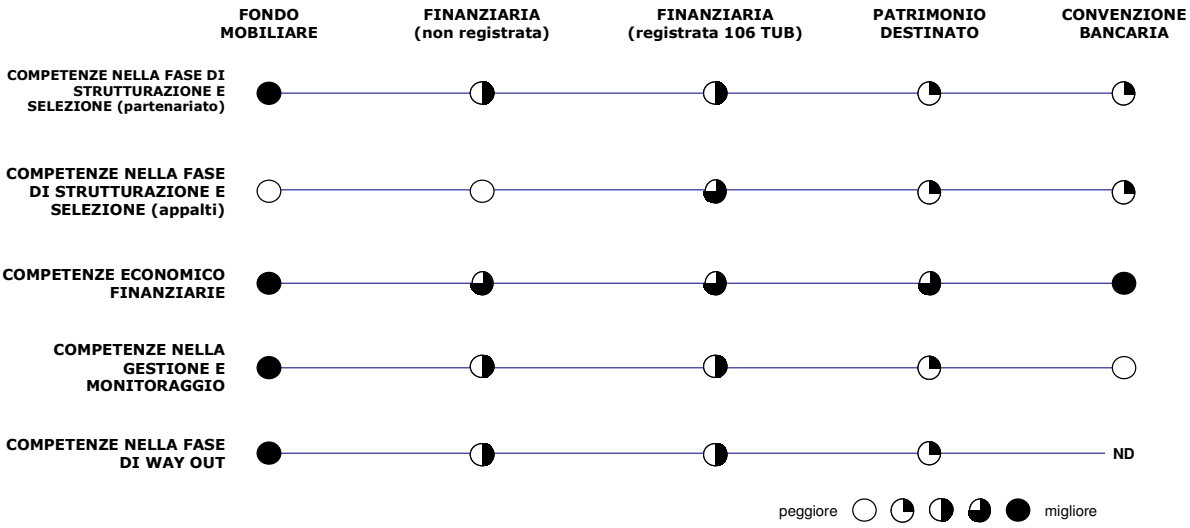
Competenze operative

Questo elemento è di primaria importanza in investimenti complessi come possono essere quelli di sviluppo urbano, giacché la possibilità di disporre di competenze per gestire la complessità, le interdipendenze e i rischi che possono sorgere nelle diverse fasi del progetto, è un asset da considerare in maniera attenta nella scelta del Fondo di Sviluppo Urbano.

Al fine di definire le competenze è stato seguito l'iter procedurale del progetto, ovvero: strutturazione e selezione, gestione e monitoraggio, way out.

Nell'assegnazione di un giudizio, che come detto in precedenza non deve essere considerato come definitivo, la società finanziaria è stata di fatto considerata come una società con esperienze rilevanti nel campo dello sviluppo urbano e il patrimonio destinato è stato ipotizzato essere costituito all'interno di quest'ultima.

Figura 15 – Competenze operative

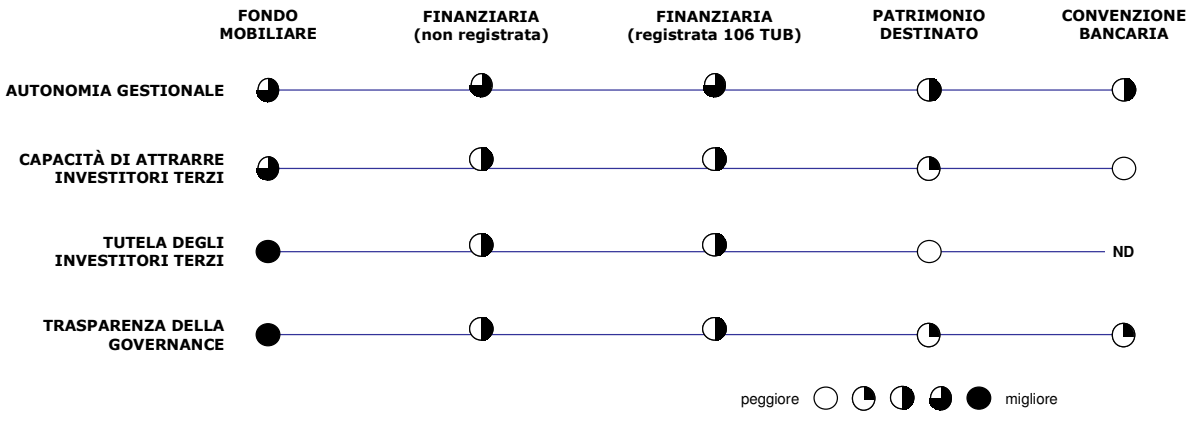


Come riportato nella figura di cui sopra, il fondo mobiliare risulta essere la struttura più dotata delle competenze operative per gestire al meglio il processo di investimento.
Come si può osservare non è stato possibile dare un giudizio circa la capacità della convenzione bancaria di gestire la fase di *way out*, in quanto, a differenza delle altre strutture, operando attraverso prestiti non si pone il problema dell'uscita dall'investimento attraverso la cessione della partecipazione, mentre potrebbe venire a configurarsi la necessità della cessione dei crediti vantati nei confronti del veicolo e/o Ente prenditore.

Appropriatezza del sistema di governance

All'interno dello schema JESSICA, in cui molteplici sono i vincoli operativi e di allocazione delle risorse, è importante, nella scelta del Fondo di Sviluppo Urbano che siano opportunamente considerati i punti di forza e debolezza delle strutture di governo.

Figura 16 – Sistema di governance



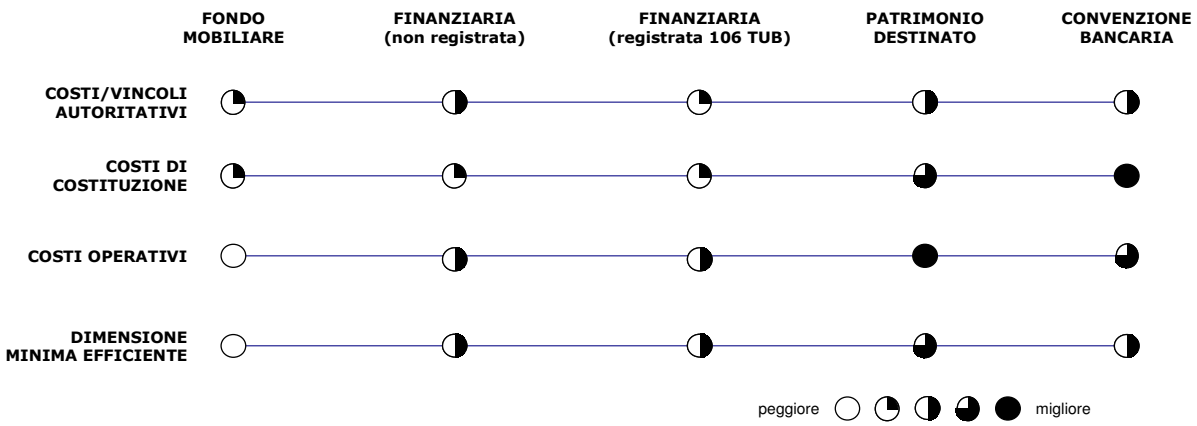
Come si può osservare nella figura sopra riportata, il fondo mobiliare presenta il sistemi di governance più evoluto delle strutture analizzate, che permette quindi un elevato livello di controllo e di tutela degli azionisti terzi ed in particolare di quelli di minoranza.

È utile prestare particolare attenzione alle strutture che possono essere ricondotte alla fattispecie del "capitale separato presso un Istituto Finanziario", come convenzione bancaria e, soprattutto, patrimonio destinato ad uno specifico affare.
In entrambi i casi si può osservare come il sistema di governance risulti abbastanza lacunoso, in particolare nel patrimonio destinato non essendo previsto un organo esecutivo *ad hoc* per il patrimonio segregato, sarà l'organo decisionale della società di gemmazione a decidere, in ultima istanza, gli investimenti da intraprendere e le modalità di implementazione degli stessi.

Onerosità dello strumento

Un elemento di sicura importanza al fine di selezionare il Fondo di Sviluppo Urbano è l'onerosità dello strumento, intesa sia in termini di costi monetari di costituzione e gestione, sia in termini di tempi necessari per l'ottenimento delle approvazioni necessarie da parte delle autorità competenti.
Come è facile ipotizzare, le dimensioni dei costi non sono facilmente stimabili ex ante, ma dipendono da diverse variabili: entità delle risorse gestite, condizioni di mercato, ecc. Nella classificazione sotto riportata abbiamo utilizzato stime di costi derivanti da interviste realizzate con professionisti del settore, ai fini interpretativi i pallini bianchi implicano un'elevata onerosità e il contrario significano i pallini neri.

Figura 17 – Onerosità dello strumento



Come si può vedere le strutture che appaiono più costose (nell'accezione ampia del termine) sono i Fondi Comuni di Investimento, in quanto oltre a notevoli costi di gestione, devono essere sottoposti ad un rigido processo di approvazione da parte di Banca d'Italia.
Come è facile ipotizzare, la struttura meno onerosa risulta essere la società finanziaria non registrata, che oltre a non avere obblighi di approvazione da parte delle istituzioni di vigilanza, ha solitamente bassi costi di costituzione e gestione.

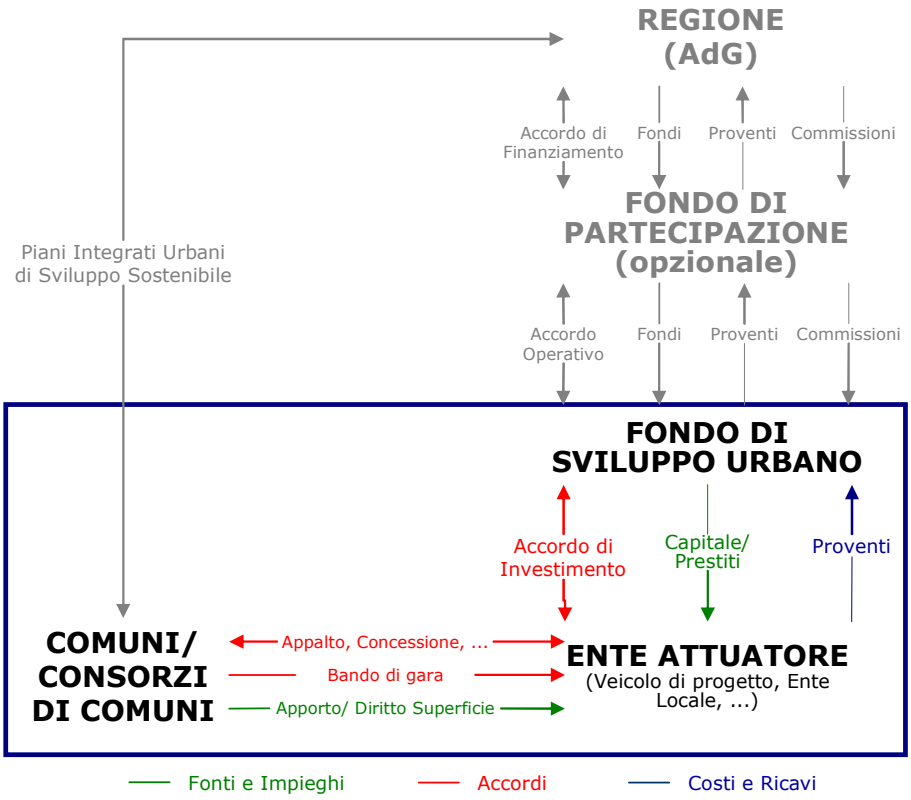
Prime evidenze

Dalle analisi elaborate nella precedente sezione emerge chiaramente come sia necessario considerare una molteplicità di elementi per definire la struttura più opportuna per svolgere il ruolo di Fondo di Sviluppo Urbano.
Un approccio *bottom up*, che parte dalle iniziative progettuali per arrivare a definire le strutture più idonee potrebbe pertanto essere preferibile ad un approccio focalizzato sulle caratteristiche delle diverse strutture, che potrebbero però essere defocalizzate rispetto alle procedure ipotizzate e alle iniziative di progetto sottostanti.

2.3. Accordo di Investimento e procedure attuative

L'**Accordo di Investimento** è il contratto stipulato del **Fondo di Sviluppo Urbano** e, a seconda della **procedura** attuativa definita, il **soggetto responsabile della realizzatore dell'opera**, con il quale vengono definite le modalità e le caratteristiche dell'operazione.

Figura 18 – Accordo di Investimento



Fonte: elaborazioni Sinloc

ACCORDO DI INVESTIMENTO

Nella normativa comunitaria non sono riportati riferimenti allo strumento dell'accordo di investimento, si può pertanto prevedere che questo possa essere negoziato e strutturato tra le parti in maniera libera e in autonomia.

Alcuni elementi dell'Accordo potranno riguardare, a titolo di esempio:
- le caratteristiche del progetto (condizioni economico finanziarie, industriali, ecc.);
- le caratteristiche del finanziamento (forma tecnica, durata, rendimento, modalità di retrocessione degli utili o degli interessi, *way out*...);
- la modalità di gestione delle eventuali controversie tra soggetti, ecc.

La struttura dell'accordo sarà in particolare fortemente influenzata dalla procedura attuativa che le parti decideranno di implementare, in particolare a seconda che le opere vengano realizzate attraverso partenariati pubblico privati o secondo procedure tradizionali in cui la realizzazione delle opere è in capo all'Ente Pubblico.

La tipologia di Accordo di Investimento e la modalità di attivazione del FSU varieranno a seconda della procedura attuativa che le parti decideranno di implementare, relativamente a quest'ultima si possono individuare due tipologie di procedure attuative:

- **Iniziative sviluppate attraverso Partenariati Pubblico Privati –** in questo caso il progetto è realizzato e gestito (completamente o in parte) da soggetti privati, pertanto le risorse del Fondo di Sviluppo Urbano saranno dirette (in toto o in parte) ai soggetti privati di cui sopra, quali ad esempio società di progetto. Le procedure che potranno essere adottate nella selezione della controparte del FSU e nella strutturazione degli accordi dipenderà principalmente dalla forma del finanziamento (capitale, prestito, garanzie), dal soggetto proprietario del bene (es. Ente pubblico, Ente pubblico privato, ecc.) e dalle caratteristiche specifiche dell'investimento.

- **Iniziative sviluppate attraverso procedure tradizionali (es. appalto) –** in questo caso il progetto verrebbe realizzato dall'Ente Pubblico, al quale il FSU erogherebbe le risorse Jessicate verosimilmente o sotto forma di prestito o sotto forma di garanzie

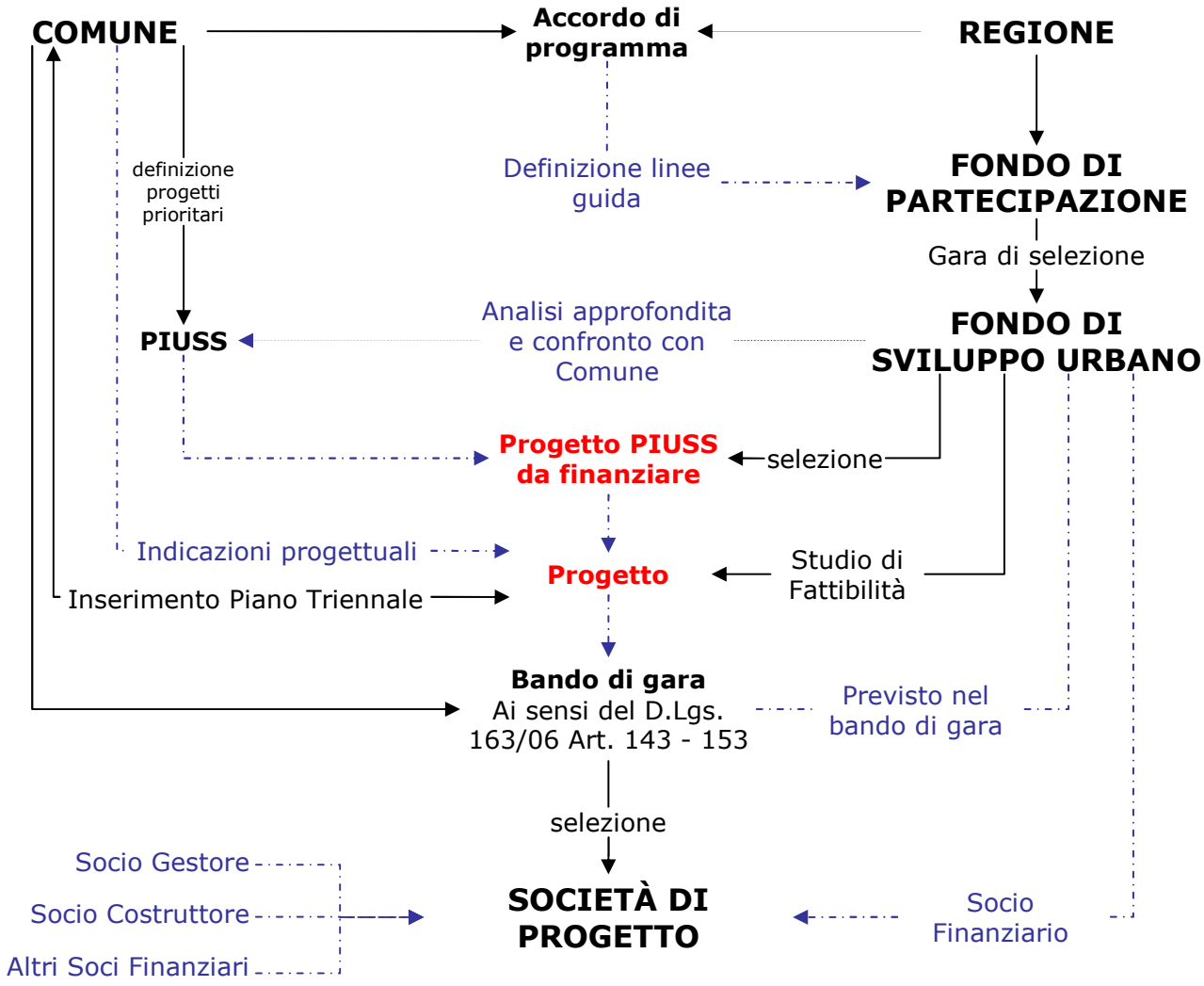
PROCEDURE ATTUATIVE – INTRODUZIONE

In questa sezione verranno definiti alcuni scenari procedurali che, sulla base delle esperienze osservate negli altri Paesi Europei e della normativa comunitaria e nazionale, potrebbero essere attivati nel contesto italiano nel processo JESSICA.

Verranno analizzati in particolare due momenti cruciali del processo:
1. selezione del Fondo di Sviluppo Urbano;
2. selezione del soggetto responsabile della realizzazione delle opere.

Di seguito si riporta uno schema grafico del processo, nell'ipotesi in cui venga attivata una procedura di partenariato mentre nel seguito si riporterà graficamente anche l'opzione in cui il partenariato non viene attivato. Per quanto riguarda la fase di selezione del FSU, comunque, entrambi i grafici presentano le stesse caratteristiche.

Figura 19 - Procedura JESSICA ipotizzata



Fonte: elaborazioni Sinloc

PROCEDURE ATTUATIVE - SELEZIONE DEL FONDO DI SVILUPPO URBANO

In considerazione della mancanza di una normativa unitaria per illustrare gli elementi principali di questa fase del processo JESSICA verranno analizzate le procedure che BEI (quale Fondo di Partecipazione) ha attivato in diversi Paesi Europei.

In questa sezione verrà analizzata una procedura di gara pubblica ipotizzando che il FSU sia partecipato da soggetti privati. Utilizzando come base delle analisi le esperienze realizzate a livello comunitario[4], è possibile ipotizzare un processo di selezione suddiviso in tre fasi, ciascuna focalizzata sulla valutazione di differenti requisiti e caratteristiche:

- FASE 1 - possesso dei requisiti legali e formali;
- FASE 2 - valutazione *business plan* di massima;

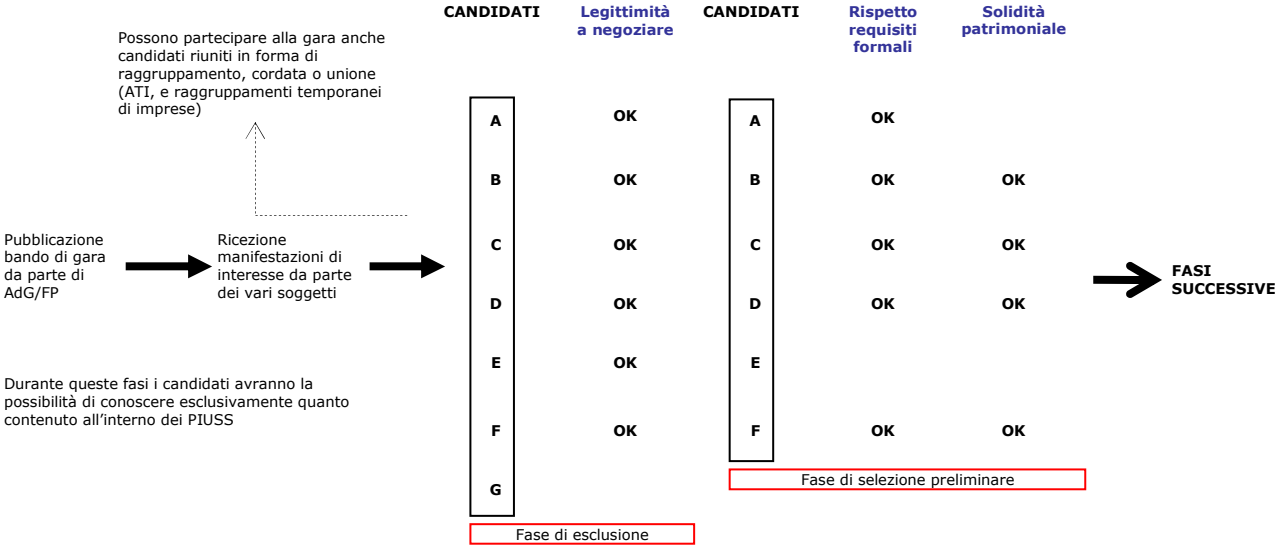
[4] il modello proposto è riconducile al processo di selezione attivato in Andalucia (Spagna) e in Sicilia

- FASE 3 - valutazione dell'offerta e sottoscrizione Accordo Operativo

FASE 1 – possesso dei requisiti legali e formali

Al fine di verificare che i soggetti candidati ad assumere l'incarico di FSU presentino le caratteristiche formali idonee a svolgere il ruolo, in questa prima fase della gara è ipotizzabile che venga effettuato un controllo preventivo sull'affidabilità dei soggetti partecipanti alla gara, in particolare per quanto riguarda gli aspetti legali (es. coinvolgimento in procedimenti giudiziari, ecc.), patrimoniali (es. rating, capitalizzazione, ecc.) e le esperienze rilevanti (es. progetti di trasformazione urbana realizzati, ecc.) come riportato nello schema che segue.

Figura 20 - selezione FSU fase I



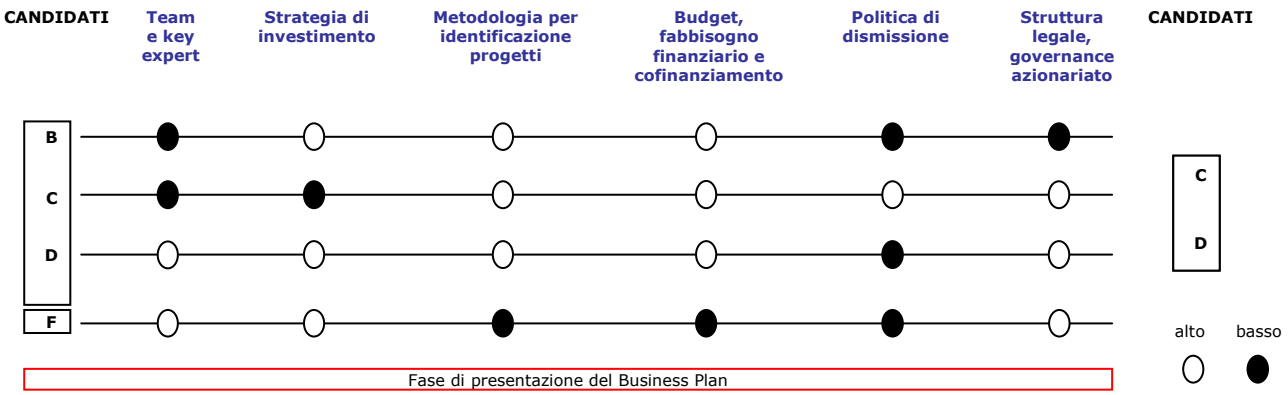
Fonte: elaborazioni Sinloc su procedura di selezione FSU Andalucia

FASE 2 – valutazione *business plan* di massima

In questa fase del processo potrà essere richiesto ai candidati di redigere dei business plan dei progetti PIUSS che ritenuti maggiormente interessanti, ipotizzando le modalità di gestione più coerenti ed eventualmente proponendo alcune modifiche alle funzioni di progetto al fine di migliorarne la sostenibilità, definendo infine le caratteristiche del portafoglio target di progetti.

I candidati potranno essere selezionati sulla base di: strategia di investimento, struttura di governance, modello di gestione dei progetti, ecc.
Nel grafico che segue è riportata una rappresentazione grafica dei principali elementi di questa fase del processo di selezione.

Figura 21 - selezione FSU fase II

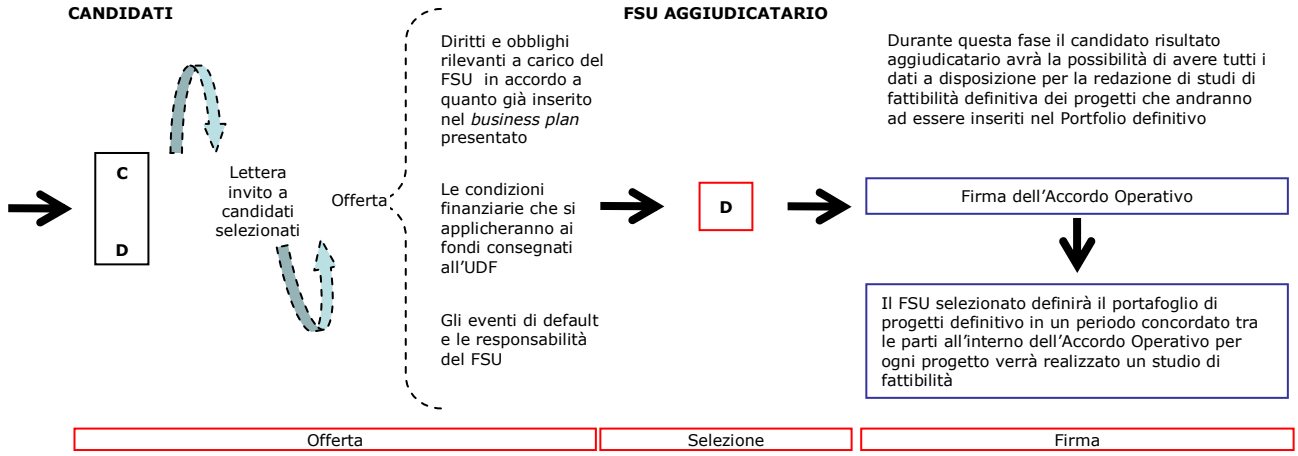


Fonte: elaborazioni Sinloc su procedura di selezione FSU Andalucia

In questa fase potrebbe essere necessario integrare le informazioni sui progetti PIUSS o attraverso incontri con gli Enti Pubblici (ovvero con la creazione di una *data room*) ovvero formulando adeguate ipotesi.

FASE 3 - valutazione dell'offerta e sottoscrizione Accordo Operativo

Figura 22 - selezione FSU fase III



Fonte: elaborazioni Sinloc su procedura di selezione FSU utilizzata in Andalucia

Nella terza fase della procedura verrà effettuata una selezione dei candidati sulla base di:

- condizioni che il FSU dovrà seguire nella gestione delle risorse;
- struttura dei compensi che il FSU richiede per la propria attività;
- responsabilità delle parti nel caso di fallimenti o altri eventi negativi, ecc.

Successivamente all'espletamento delle fasi di cui sopra, i soggetti idonei potranno negoziare con il Fondo di Partecipazione/Autorità di Gestione l'Accordo Operativo, successivamente alla firma dell'Accordo, nei modi e tempi in esso contenuti, verranno affidate le risorse Jessicate al Fondo di Sviluppo Urbano, che dovrà, entro determinati termini, utilizzare le risorse ad esso trasferite.

PROCEDURE ATTUATIVE - SELEZIONE DEI RESPONSABILI DEI PROGETTI

L'ultima fase del processo riguarda l'investimento delle risorse Jessicate da parte del Fondo di Sviluppo Urbano in *"partenariati pubblico privati o in altri progetti inseriti in Piani Integrati di Sviluppo Urbano"*.

Sulla base della procedura che si intende utilizzare per la realizzazione delle opere (appalto, partenariato,...) è ipotizzabile che il FSU svolga ruoli differenti, in particolare:

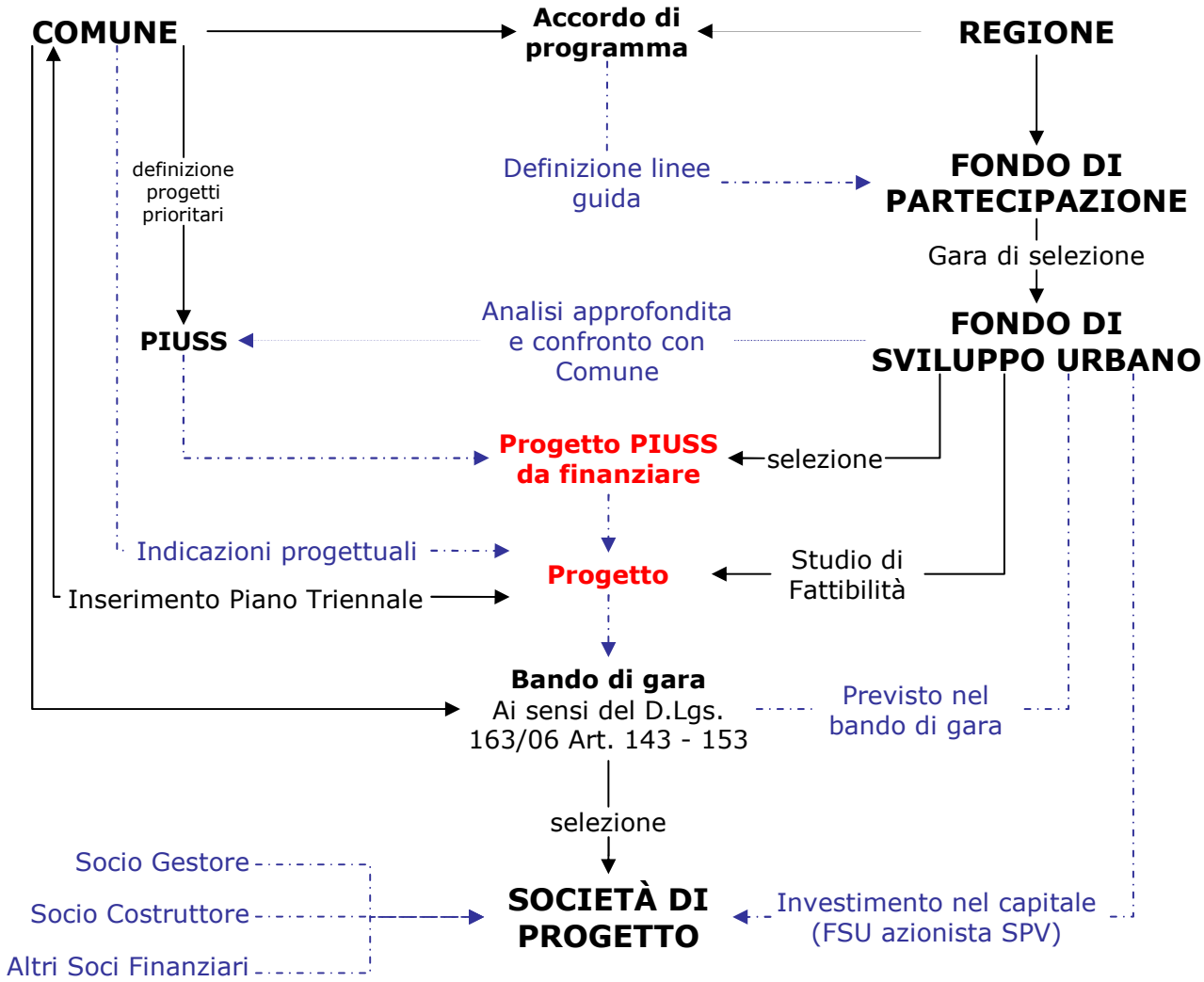
1. **Investitore nei veicoli di progetto** – questa opzione, possibile in contesti di partenariato prevede che il FSU investa le risorse Jessicate nel capitale dei veicoli di progetto preposti alla realizzazione e gestione delle opere, ottenendo in cambio i dividendi e capital gains. In questo scenario le risorse FESR Jessica dovranno essere remunerate al pari delle altre fonti private, come previsto dalla normativa sugli Aiuti di Stato.
2. **Prestatore ai veicoli di progetto** – anche questa opzione risulta percorribile in contesti di partenariato e prevede che il FSU utilizzi le risorse Jessicate per erogare prestiti alle società di progetto responsabili dei progetti. In questo caso il FSU dovrà richiedere un tasso di interesse sulle risorse erogate che sia in linea con quanto previsto dalla normativa sugli aiuti di Stato e quindi sostanzialmente in linea con il mercato.
3. **Prestatore agli Enti Pubblici** - in questo caso il FSU utilizza le risorse Jessicate erogando prestiti agli Enti Pubblici responsabili dei progetti PIUSS che le utilizzano per finanziare la realizzazione delle opere e le restituiscono successivamente al FSU (secondo un piano di ammortamento concordato). Ai sensi della normativa sugli aiuti di Stati il tasso di interesse richiesto dal FSU sulle risorse erogate può essere inferiore a quello osservato sul mercato.

Nel seguito di questa sezione verranno presentate nel dettaglio le tre procedure sopra individuate.

1) FSU investitore nei veicoli di progetto

Questa ipotesi procedurale attuativa dei progetti PIUSS sviluppati attraverso JESSICA, è assimilabile a quella prevista dal D.Lgs. 163/06 e s.s.m. (Artt.143, 153 comma 1) per la realizzazione di iniziativa in partenariato pubblico privato, con gli enti territoriali che fungono da stazione appaltante e il FSU che svolge il ruolo di investitore nel veicolo di progetto.

Figura 23 – FSU co investitore nei veicoli di progetto



Le attività che potrebbero essere svolte, dai diversi attori del processo, per arrivare alla realizzazione dell'investimento, sono le seguenti:

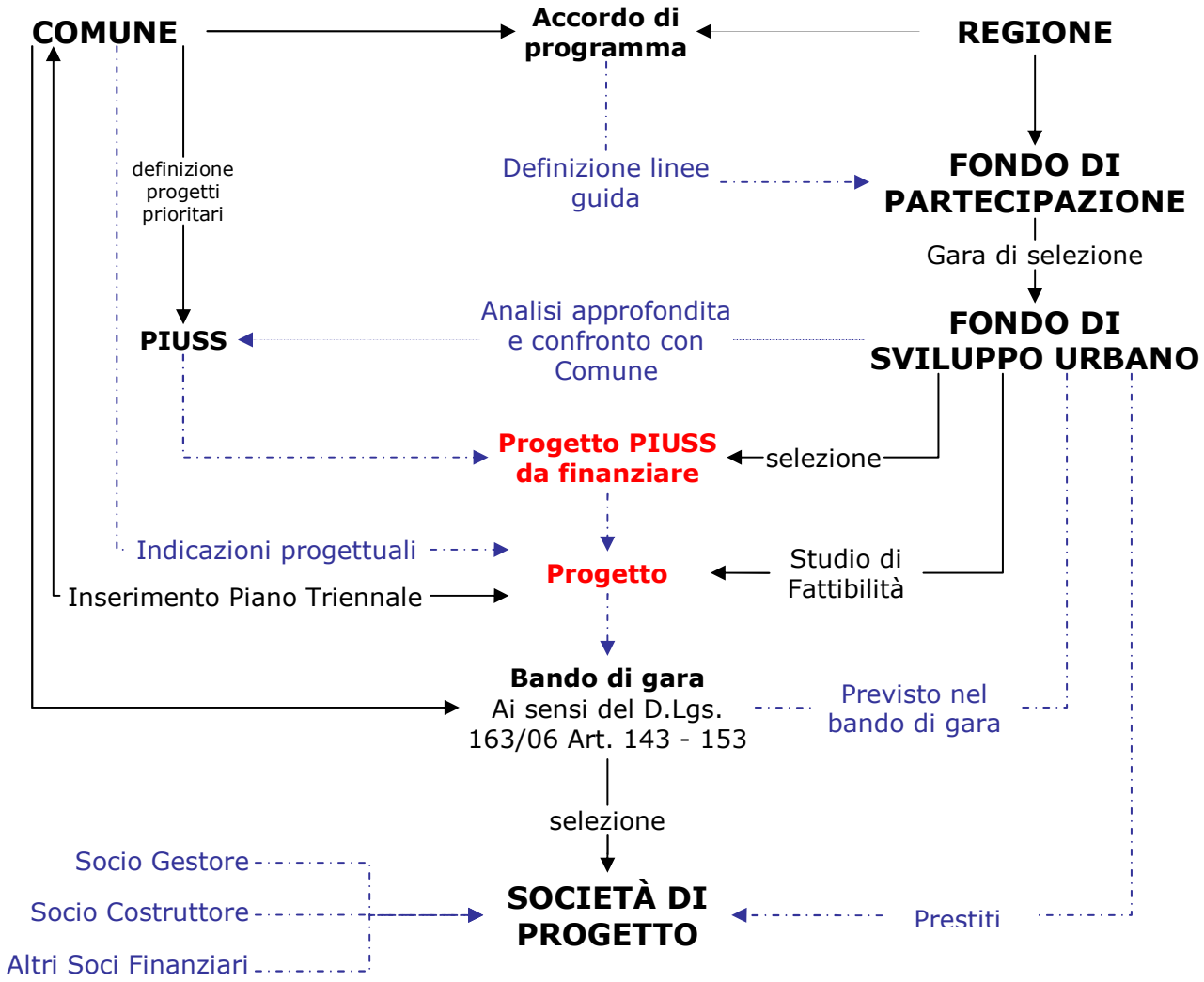
1. L'**Ente Locale** interessato dall'area su cui verrà realizzata l'opera promuove un **Accordo di Programma** con la **Regione** e **altri enti potenzialmente coinvolti** al fine di definire e validare il perimetro dell'intervento in un'ottica di coerenza con la pianificazione vigente, i vincoli esistenti, la prassi procedurali, ecc.
2. Il **FSU**, in qualità di futuro coinvestitore nel progetto, **partecipa attivamente alla definizione dell'accordo di programma** supportando eventualmente l'Ente Locale nella **definizione di uno scenario progettuale e gestionale sostenibile** in grado di attrarre le controparti industriali e finanziarie necessarie, ovvero **condividendo le modalità d'intervento del FSU stesso nel progetto.**
3. Nell'ambito dell'Accordo di Programma, laddove risultassero di proprietà dell'Ente Locale interessato, **verranno anche definite le modalità di apporto delle aree** oggetto di intervento (es. cessione, diritto di superficie, ecc.).
4. Definito l'accordo di programma e assolti gli obblighi procedurali necessari per poter formulare un bando di gara (es. varianti urbanistiche, progettazione preliminare, bozza di convenzione, ecc.) **l'Ente Locale interessato attiverà una procedura di evidenza pubblica ai sensi del D.LGS. 163/06** (art.143, 153 comma 1) per la realizzazione dell'iniziativa in partenariato.

5. Ad avvenuta aggiudicazione, in ottemperanza agli impegni assunti nell'accordo di programma poi recepiti nella bozza convenzione messa a gara, il FSU interverrà nel progetto in qualità di socio e/o finanziatore della società di progetto che realizzerà l'opera.

2) FSU prestatore ai veicoli di progetto

Questa ipotesti procedurale attuativa dei progetti PIUSS sviluppati attraverso JESSICA, è assimilabile a quella prevista dal D.Lgs. 163/06 e s.s.m. (artt.143, 153 comma 1) per la realizzazione di iniziativa in partenariato pubblico privato, con gli enti territoriali che fungono da stazione appaltante e il FSU che svolge il ruolo prestatore al veicolo.

Figura 24 – FSU prestatore ai veicoli di progetto



Le attività che potrebbero essere svolte, dai diversi attori del processo, per arrivare alla realizzazione dell'investimento, sono le seguenti:

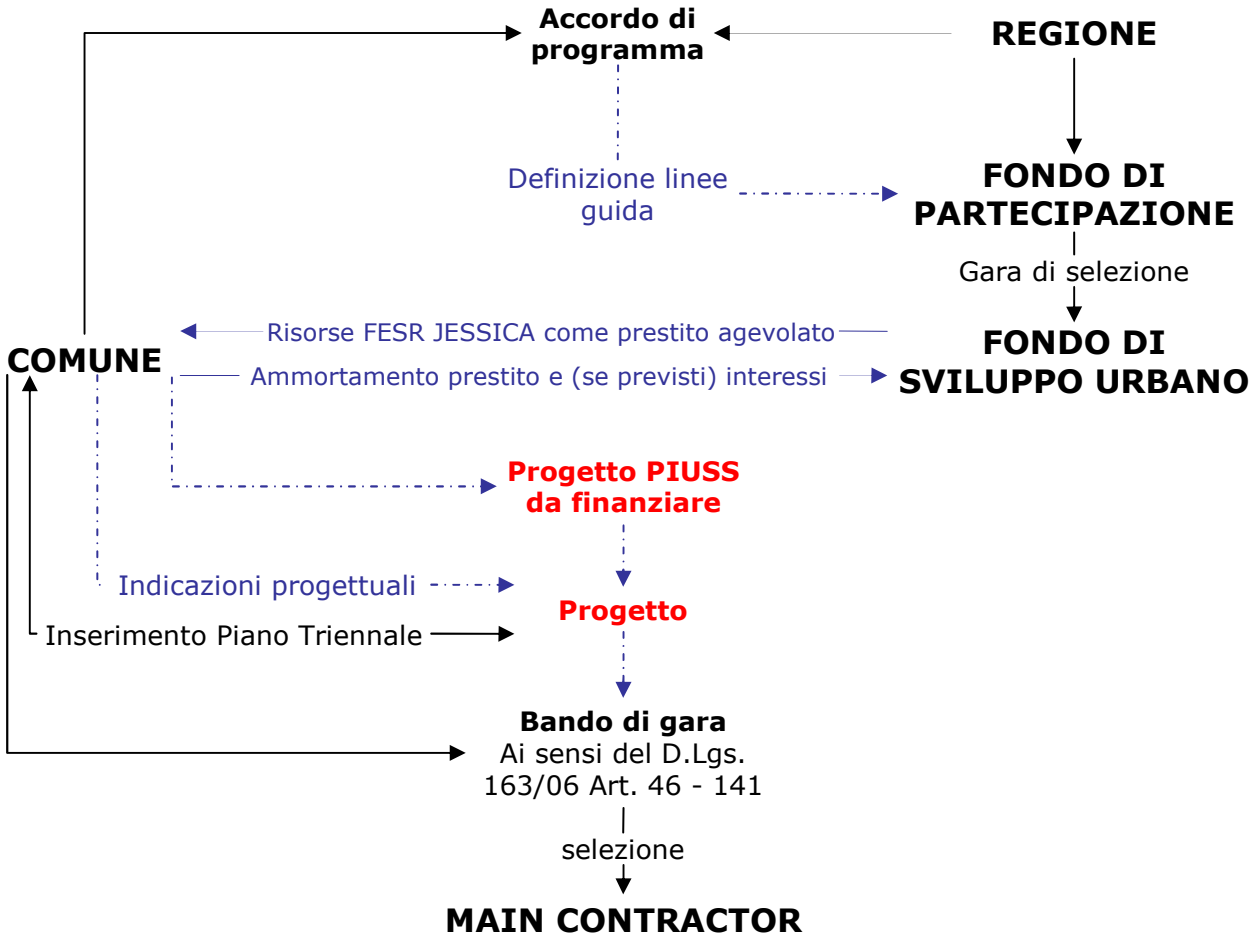
1. L'**Ente Locale** interessato dall'area su cui verrà realizzata l'opera promuove un accordo **di programma** con la **Regione** e **altri enti potenzialmente coinvolti** al fine di definire e validare il perimetro dell'intervento in un'ottica di coerenza con la pianificazione vigente, vincoli esistenti, prassi procedurali, ecc.

2. Nell'ambito dell'accordo di programma, laddove risultassero di proprietà del Ente Locale interessato, **verranno anche definite le modalità di apporto delle aree** oggetto di intervento (es. cessione, diritto di superficie, ecc.)
3. Definito l'accordo di programma e assolti gli obblighi procedurali necessari per poter formulare un bando di gara (es. varianti urbanistiche, progettazione preliminare, bozza di convenzione, ecc.) **l'Ente Locale interessato attiverà una procedura di evidenza pubblica ai sensi del D.LGS. 163/06** (art.143, 153 comma 1) per la realizzazione dell'iniziativa in partenariato pubblico
4. Ad avvenuta aggiudicazione, in ottemperanza agli impegni assunti nell'accordo di programma poi recepiti nella bozza convenzione messa a gara, il FSU interverrà nel progetto in qualità finanziatore (prestatore) della società di progetto che realizzerà l'opera
5. Il FSU presterà alla SPV aggiudicataria le risorse POR JESSICA ad un tasso coerente con la rischiosità del progetto (es. Euribor + spread)

3) FSU erogatore di prestiti agli Enti Pubblici

Questa ipotesi procedurale prevede che i progetti PIUSS vengano realizzati tramite appalto (tradizionale o integrato) e che le risorse JESSICA vengano erogate dal FSU sotto forma di prestiti (eventualmente agevolati) ai Comuni che le restituiranno al FSU secondo un piano di ammortamento concordato tra i due.

Figura 25 – FSU prestatore agli Enti Pubblici



Le attività che potrebbero essere svolte, dai diversi attori del processo, per arrivare alla realizzazione dell'investimento, sono le seguenti:

1. L'**Ente Locale** interessato dall'area su cui verrà realizzata l'opera promuove un accordo **di programma** con la **Regione** e **altri enti potenzialmente coinvolti** al fine di definire e validare il perimetro dell'intervento in un'ottica di coerenza con la pianificazione vigente, vincoli esistenti, prassi procedurali, ecc.
2. Nell'ambito dell'accordo di programma, laddove risultassero di proprietà del Ente Locale interessato, **verranno anche definite le modalità di apporto delle aree** oggetto di intervento (es. cessione, diritto di superficie, ecc.).
3. Definito l'accordo di programma e assolti gli obblighi procedurali necessari per poter formulare un bando di gara (es. varianti urbanistiche, progettazione esecutiva, ecc.) **l'Ente Locale interessato attiverà una procedura di evidenza pubblica ai sensi del D.LGS. 163/06** (art. 46 - 141) **per la selezione di un costruttore che realizzi l'opera.**
4. Il Fondo di Sviluppo Urbano erogherà al Comune un prestito agevolato (per un importo pari alle risorse POR JESSICA inserite nel FSU) che servirà al Comune per pagare il costruttore delle opere.
5. Il FSU, sulla base dei regolamenti comunitari, potrebbe eventualmente anche non applicare un tasso di interesse sulle somme erogate al Comune.

PROCEDURE ATTUATIVE – ANALISI COMPARATA

Al fine di comparare le tre procedure attuative precedentemente descritte, è stato predisposto lo schema che segue e che accorpa la procedura 1 e 2 in un'unica macrocategoria (risorse ai veicoli di progetto), essendo entrambe riconducibili al più ampio insieme della procedure di partenariato pubblico privato.

	RISORSE AI VEICOLI DI PROGETTO	PRESTITI AGLI ENTI LOCALI
PUNTI DI FORZA	▪ Permettono di attivare un doppio livello di controllo da parte dell'Ente Pubblico sui progetti in partenariato (nella convenzione e nel FSU) ▪ Non richiedono l'esborso di risorse da parte degli Enti Locali ▪ Le risorse investite riceveranno una remunerazione allineata a quelle degli altri investitori privati ▪ Si mitiga (nel caso di finanziamento con equity) il problema, spesso riscontrato nei progetti di partenariato, di ottenere il capitale di rischio iniziale del progetto ▪ ...	▪ Maggiore conoscenza della modalità attuativa da parte degli Enti Locali ▪ Permettono di sviluppare progetti strutturati in logica non di partenariato, senza importanti modifiche progettuali ▪ ...
CRITICITÀ	▪ Necessario, per molte iniziative, la ridefinizione dei progetti, al fine di renderli maggiormente sostenibili dal punto di vista finanziario ▪ Necessaria una maggiore flessibilità/competenza da parte degli Enti Locali nella gestione delle iniziative ▪ Necessaria una dimensione di progetto consistente per ammortizzare i costi di strutturazione dell'operazione ▪ ...	▪ Rendimenti attesi inferiori rispetto ai tassi di mercato, se previsti tassi di interesse agevolati ▪ Necessaria comunque la restituzione del prestito da parte degli Enti Locali ▪ La fase di gestione (*in house* ovvero da parte di un gestore privato) ricade sull' Ente Locale ▪ ...

3. PROGETTI PILOTA JESSICA IN TOSCANA

Come anticipato nel primo capitolo, al fine di valutare l'attivazione di JESSICA in Toscana, sono state analizzate tre iniziative, selezionate all'interno dei PIUSS ammessi al cofinanziamento da parte della Regione, in particolare:

- **Piombino** – analisi urbanistica, procedurale ed economico finanziaria del PIUSS di Piombino e di due iniziative accessorie, in uno scenario di partenariato pubblico privato, in cui il FSU investe nel veicolo di progetto responsabile della realizzazione e gestione delle opere.

- **Livorno** - analisi urbanistica, procedurale ed economico finanziaria dei progetti "Scoglio della Regina" e "Dogana d'acqua" di Livorno, in uno scenario in cui il Comune, finanziato dal FSU, tramite appalto si assume l'onere di finanziare la realizzazione dell'opera.

- **Firenze** - analisi urbanistica, procedurale ed economico finanziaria del progetto PIUSS di riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'ex convento di Sant'Orsola di Firenze e di un'iniziativa accessoria (Villa Mondeggi Lappeggi), in uno scenario di partenariato, nel quale il FSU investe nel veicolo di progetto che realizza e gestisce l'opera.

Sebbene le tre iniziative siano ad un livello progettuale avanzato e siano già strutturate in una logica di "contributo a fondo perduto", affinché potessero presentare un livello di sostenibilità finanziaria minima, per consentire la rotazione delle risorse JESSICA, è stato necessario attuare alcune modifiche alle ipotesi progettuali.

In particolare per quanto riguarda i PIUSS di Piombino e Firenze è stato necessario comprendere anche aree ed immobili esterne all'area del PIUSS, allo scopo di sostenere la redditività di progetti altrimenti "freddi".
Relativamente al progetto di Livorno è stata mantenuta la procedura attuativa ipotizzata dal Comune, che non permette tuttavia la rotazione delle risorse (in quanto il Comune risulta responsabile solo della fase di costruzione, mentre la gestione è affidata ad un soggetto terzo che beneficia gratuitamente dell'edificio), pertanto è stata effettuata un'analisi maggiormente qualitativa, indicando eventuali procedure alternative che possono permettere la rotazione delle risorse.

Si sottolinea come le analisi condotte, in quanto preliminari e sviluppate basandosi su studi di fattibilità già realizzati dagli Enti Locali nell'ambito della selezione dei progetti PIUSS, non abbiano trattato in maniera approfondita il tema della capacità da parte del mercato locale di assorbire le volumetrie realizzate/rifunzionalizzate. Questo importante elemento dovrà essere oggetto di un approfondimento qualora si decidesse di attivare il processo JESSICA.

3.1. Piombino – analisi del PIUSS

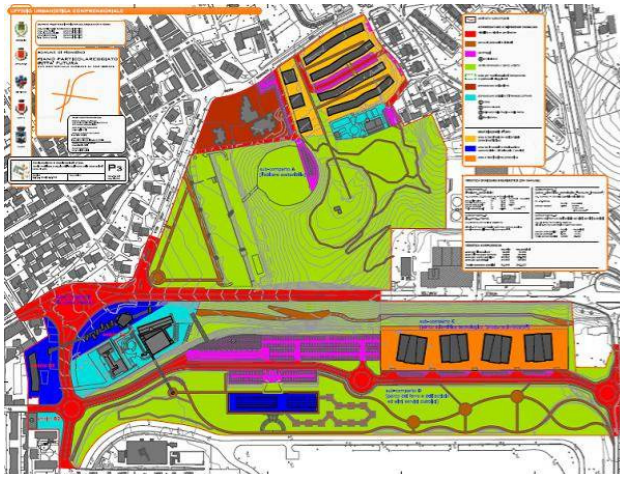
L'iniziativa pilota per il comune di Piombino prevede l'analisi urbanistica, procedurale ed economico finanziaria dell'intero PIUSS e di due ulteriori aree che potranno essere concesse al fine di rendere maggiormente sostenibile l'opera.

Figura 26 – Ambito urbano di intervento

Il comparto Città Futura include un ambito urbano di vaste dimensioni, circa 34 ettari, comprendente aree occupate da infrastrutture ed impianti industriali, in parte dismessi ed in parte in fase di delocalizzazione, oltre a tessuti ed aree urbane contigue che nell'insieme costituiscono un'importante riserva di territorio per i processi di trasformazione e riqualificazione della città

Il consolidamento della presenza industriale sul territorio, in particolare delle aziende siderurgiche, ha portato l'Amministrazione Comunale a ripensare allo sviluppo e alla riqualificazione delle aree prossime agli insediamenti industriali, attraverso un processo di riconversione funzionale definito nel Piano Particolareggiato Città Futura.

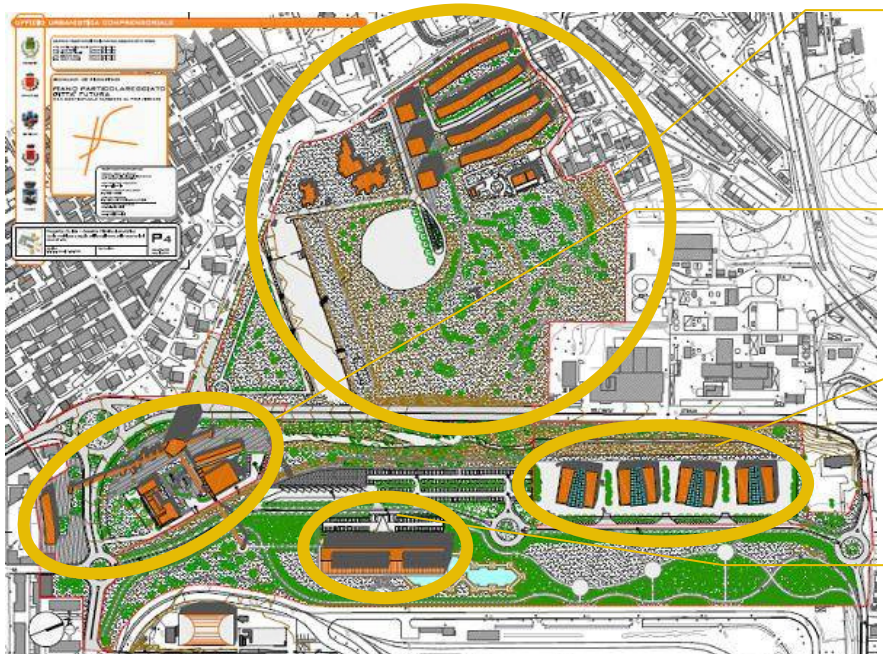
Il Piano Particolareggiato Città Futura prevede la trasformazione dell'area adiacente agli impianti ed attività siderurgiche, con l'obiettivo di creare una nuova centralità urbana mediante un diverso assetto urbanistico e funzionale.



Il progetto di bonifica è stato approvato dal Ministero il 18 novembre 2010; l'inizio dei lavori è previsto entro febbraio 2012 e la loro conclusione per novembre 2012

- Il Piano Particolareggiato, con contestuale variante al PRG vigente, è stato adottato con delibera del C.C. n. 65 del 15 aprile 2009 ed approvato con delibera del C.C. n. 7 del 29 gennaio 2010
- In relazione agli specifici contenuti, il Piano assume efficacia di Piano di Lottizzazione, Piano per gli Insediamenti Produttivi e Piano di Recupero, ed ha validità di dieci anni a decorrere dalla sua approvazione
- Sotto il profilo normativo le modifiche apportate al PRG sono coerenti ed in linea con il Piano Strutturale d'Area, approvato nel maggio 2007, che prevede una profonda trasformazione delle aree individuate con il Piano Particolareggiato
- L'ambito urbano oggetto di Piano Particolareggiato non è interessato da vincoli sovraordinati, è invece soggetto alle normative di settore da cui derivano limitazioni d'uso ed adempimenti da osservare in sede di attuazione degli interventi
  - sito di bonifica di interesse nazionale: gli interventi previsti potranno essere attuati previa approvazione del progetto di bonifica dell'area e di nulla osta preventivo da parte del Ministero dell'Ambiente;
  - fascia di rispetto elettrodotto ad alta tensione
  - fascia di rispetto metanodotto (limitatamente ai subcomparti B e C)

In funzione dell'ubicazione e caratterizzazione delle aree, il Piano Particolareggiato prevede interventi articolati in **quattro distinti comparti di intervento**, che corrispondono ad altrettante *macro componenti essenziali* del progetto di riconversione dell'area.



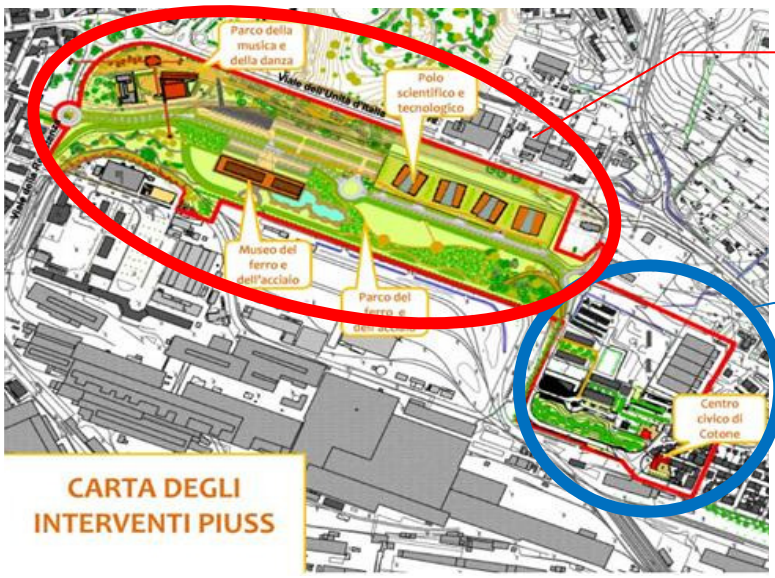
Subcomparto A
l'abitare sostenibile

Subcomparto B
la porta urbana

Subcomparto C
produrre e innovare

Subcomparto D
il parco del ferro e dell'acciaio

Nell'ambito dei sub comparti B, C e D sono previsti i **4 progetti di opera pubblica interessati dal Programma PIUSS**, nell'ambito del quale risulta anche compreso il progetto per il nuovo centro civico ubicato nel Quartiere Cotone-Poggetto previsto dal Programma Contratto di Quartiere II.



Piano Particolareggiato:
- ✓ polo scientifico e tecnologico
- ✓ parco della musica e della danza
- ✓ museo del ferro e dell'acciaio
- ✓ parco del ferro e dell'acciaio

Contratto di Quartiere II
- ✓ Centro Civico

Il **subcomparto A** del piano particolareggiato (non compreso nel PIUSS), denominato *l'abitare sostenibile*, Città Futura si propone di coniugare le politiche di riqualificazione urbana con le politiche ambientali volte ad un'urbanistica sostenibile, che nel settore residenziale applicano i principi costruttivi della bioarchitettura e tipologie insediative di case basse a bassa densità.

Il subcomparto A si estende su circa 140 mila mq interamente di proprietà comunale, oggetto di un intervento di completamento residenziale nonché di riorganizzazione e riqualificazione delle aree e dei servizi pubblici esistenti:

- il nuovo insediamento residenziale, con una superficie lorda di pavimento di 23 mila mq, consente di realizzare 280 alloggi distribuiti su tre edifici multipiano e quattro stecche in linea
- ad integrazione della funzione residenziale, potranno essere realizzati al pianoterra degli edifici multipiano, 690 mq di esercizi commerciali di vicinato a servizio del nuovo insediamento
- è prevista inoltre la riqualificazione ed implementazione del parco attraverso la realizzazione di un nuovo sistema di percorsi pedonali che ne garantiscano la connessione sia con l'area verde sottostante già attrezzata sia con gli altri subcomparti

Nel **subcomparto B** del piano particolareggiato (non compreso nel PIUSS), denominato *la porta urbana* si intende valorizzare il ruolo del nodo stradale che attualmente costituisce l'unico accesso alla città, attraverso una nuova sistemazione viabilistica, la localizzazione di funzioni pregiate e la riconnessione funzionale e morfologica tra il tessuto della città consolidata e l'area industriale dismessa.

Il subcomparto B, si estende su un'area di circa 44 mila mq, oggetto di un intervento di incisiva ristrutturazione urbanistica al fine di qualificare l'area come porta di ingresso alla città e contemporaneamente come porta di accesso al Parco del Ferro e dell'acciaio ed alle attrezzature pubbliche previste nelle aree sottostanti (subcomparto D). Nel subcomparto B è prevista la realizzazione di una slp complessiva di 16.500 mq articolata in tre ambiti di intervento che *prevedono differenti funzioni:*

- *ambito B1:è previsto il recupero* e la riconversione funzionale degli edifici del palazzetto sportivi e di quello denominato ex stalle, per i quali si prevede la realizzazione di un parco della musica e della danza e di un centro giovani; è prevista inoltre la realizzazione di un nuovo fabbricato pluripiano che ospiterà le funzioni direzionali, commerciali e ricettive
- ambito B2: riqualificazione dell'area sportiva esistente
- ambito B3: demolizione dell'attuale edificio e la realizzazione di un nuovo centro multifunzionale per attività direzionali, commerciali e turistico-ricettive, integrato con il complesso previsto nell'ambito B1

Il **subcomparto C** del piano particolareggiato (compreso nel PIUSS), denominato *produrre ed innovare* è obiettivo del Piano Particolareggiato pervenire alla realizzazione di un parco scientifico e tecnologico improntato sulle tematiche legate all'ambiente e alle tecnologie innovative.

Il subcomparto si estende per circa 36 mila mq su aree di proprietà comunale nel quale troveranno collocazione imprese che producono beni e servizi, che svolgono attività per la formazione e la ricerca, attività produttive, terziarie e commerciali a basso impatto ambientale e ad alto contenuto tecnologico:

- l'area produttiva è articolata in quattro lotti per una superficie complessiva massima di 16.500 mq;
- i servizi a supporto delle attività, quali punto ristoro, sala convegni ecc., saranno collocati nel sub comparto D all'interno dell'ex Capannone Siviere.

Figura 27 – Subcomparto C (produrre e innovare)

Gli edifici che saranno adibiti a polo tecnologico accoglieranno laboratori ed uffici di imprese che hanno interesse ad operare sul territorio; all'esterno delle strutture sarà realizzato un parcheggio che oltre a servire gli addetti al polo, avrà una funzione di scambio e di accesso al centro urbano

Il **subcomparto D** del piano particolareggiato (compreso nel PIUSS), denominato *Il parco del ferro e dell'acciaio* rappresenta l'ampia area verde all'interno di Città Futura che costituisce non solo il cuore del progetto ma che rappresenta anche l'opportunità per la città di riappropriarsi di una parte rilevante del territorio occupata dall'industria siderurgica.

Il subcomparto D si estende per circa 116 mila mq interamente su aree di proprietà comunale, ed è oggetto di un duplice intervento:

1. di rigenerazione e riqualificazione ambientale attraverso la creazione:
   - di un parco tematico allestito con reperti di archeologia industriale organizzati attorno ad un percorso didattico all'aperto;
   - di un'ampia fascia a verde, con funzione ecologica e di filtro rispetto ai contigui stabilimenti siderurgici ancora attivi, nonché di connettivo ai contigui subcomparti e quartieri urbani.

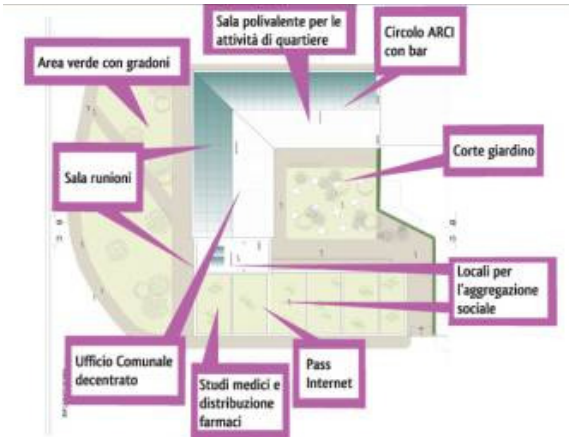
2. di recupero, conservazione e valorizzazione del patrimonio industriale, attraverso la ristrutturazione del capannone Siviere che verrà riqualificato e utilizzato come polo museale e archivistico e come luogo per attività connesse al Polo tecnologico.

Figura 28 – Sub comparto D (parco ferro e acciaio)

L'edificio, strutturato su tre livelli, verrà recuperato per ospitare vari servizi e spazi pubblici: il museo, una sala espositiva, una caffetteria, uffici comunali, oltre a servizi collegati al polo tecnologico quali una mensa e un auditorium.

Il **Centro Civico** del quartiere Cotone - Poggetto rientra nei progetti finanziati dal PIUSS quale completamento degli interventi previsti dal Contratto di Quartiere II per la riqualificazione dell'area attraverso interventi di coesione sociale e di infrastrutturazione.

Figura 29 – Centro Civico



Il centro civico nasce per offrire al quartiere un luogo di incontro, un presidio comunale dotato di alcuni servizi e sportelli quali studi medici e distribuzione farmaci, un ufficio comunale decentrato, sedi e sale di incontro per l'associazionismo

Piombino – consistenze complessive del piano particolareggiato

Gli **interventi PIUSS** interessano una superficie territoriale di 105 mila mq, di cui circa la metà destinati al nuovo parco pubblico; la superficie fondiaria risulta di 21 mila mq circa ed ospita edifici e strutture per una superficie coperta di circa 9 mila mq.
Nella tabella 4 che segue, sono state riportate le principali dimensioni relative agli interventi PIUSS, come si può osservare è stata prevista la costruzione di uno solo dei quattro incubatori scientifico tecnologici previsti, come da piano triennale del Comune di Piombino.

Tabella 4 – Dimensioni interventi PIUSS

NOME FABBRICATO E/O AREA	TIPO DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO	Volume edificabile (mc)	Parcheggi a standard (mq)	Superficie Opere di urbanizzazione (mq)	Sistemazioni Esterne (mq)	Superficie Lorda di pavimento (mq)	Superficie commerciale (mq)
Incubatore (un edificio)	nuova edificazione	Uffici	0				3.282	1.172
		Incubatori						1.066
		Sale riunione (uffici)						138
		Laboratori						815
		Altro (serra)	7.476				1.125	675
		Parcheggi a standard	no	500			no	no
		Totale	***7.476***	***500***	**0**	**4.015**	***4.407***	***3.865***
Museo Ferro e Acciaio	restauro e ampliamento	Espositivo (museo e sala espositiva)	12.600				1.680	1.601
		Direzionale (uffici parchi / circondario e centro per l'impiego)	6.279				1.365	1.117
		Commerciale (mensa e chiosco)	2.981				403	355
		Ricettiva (info point e auditorium)	5.153				688	669
		Altro (Archivi)	6.173				1.342	992
		Altro (Giardino coperto)	27.412				4.061	2.437
		Altro (Scale)	7.607				1.208	725
		Parcheggi a standard	no	1.000			no	no
		Totale	***68.205***	***1.000***	**3.828**	**4.467**	***10.747***	***7.896***
Parco	sistemazione	parco attrezzato	0	0	48.000	48.000	0	0
		parto fotovoltaico	0	0	0	0	0	0
		Altro (totem, punto informazione)	0	0	0	0	0	0
		Totale	***0***	***0***	**48.000**	**48.000**	***0***	***0***
Parco della danza e della musica	recupero e completamento	recupero edificio le stalle (sale di attività sociale)	2.938				734	661
		recupero palazzetto basket (sale di attività sociale)	10.140				1.584	1.363
		Altro (foyer connettivo)	1.944				324	194
		Parcheggi a standard	no				no	no
		Totale	***15.022***	***0***	**0**	**6.291**	***2.643***	***2.218***
Centro Civico	nuova edificazione	Laboratori sociali	2.058				686	627
		Circolo sociale	420				140	130
		Parcheggi a standard	no	0			no	no
		Totale	***2.478***	***0***	**0**	**1.086**	***826***	***757***
Strada, parcheggi ed opere di urbanizzazione	nuova realizzazione	viabilità	0		24.950	24.950	0	0
		parcheggi	0	3.075	7.420	7.420	0	0
		Totale	***0***	***3.075***	**32.370**	**32.370**	***0***	***0***
		TOTALE COMPLESSIVO	**106.090**	**6.075**	**84.198**	**96.229**	**18.623**	**14.736**

Fonte: Comune di Piombino, elaborazioni Sinloc

L'attuazione degli interventi previsti per il subcomparto A "l'abitare sostenibile" e B "la porta urbana" interessa una superficie territoriale di circa 184 mila mq con una capacità edificatoria che porta ad una superficie lorda di pavimento di circa 40 mila mq circa.
Il Piano Particolareggiato attribuisce al subcomparto B (la porta urbana) una SLP complessiva pari a 16500 mq articolata, in funzione delle diverse destinazioni d'uso, secondo valori minimi e massimi.

Tabella 5 – Dimensioni interventi aree extra PIUSS

SUB COMPARTO	AREA	NUMERO EDIFICI	TIPO DI INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO	Alloggi (n)	Parcheggi a standard (mq)	Superficie territoriale (mq)	Superficie fondiaria (mq)	Superficie Lorda di pavimento (mq)	Superficie commerciale (mq)
A	l'abitare sostenibile	sono ammessi 4 edifici in linea max 3 piani f.t. e 3 edifici a torre max 6 piani f.t.	nuova edificazione	Residenziale	max 280 (di cui min 28 a canone concordato)		140.294	18.706	23.000	0
				Altro: esercizi di vicinato	0			690	0	max 3% del SLP (max 690 mq)
				Parcheggi a standard	no	4.794			si	no
B	la porta urbana	sono ammessi max 15 piani f.t. per ambito B1 e max 3 piani f.t. per ambito B3	ristrutturazione urbanistica	Direzionale					min 3.000 max 7.000	
				Commerciale		5.450	44.132		min 1.500 max 3.500	
				Servizi					min 3.000 max 7.000	
				Ricettivo					max 5.000	

Fonte: elaborazioni Sinloc su dati Comune di Piombino

PIUSS PIOMBINO – INTERVENTI E RISORSE

Il PIUSS di Piombino prevede il cofinanziamento per la realizzazione di sei interventi di sviluppo urbano, contenuti nel piano particolareggiato Piombino Futura, come riportato nella figura che segue.

Figura 30 – PIUSS Piombino, progetti e risorse

INQUADRAMENTO PROGETTO		FONTI PROGETTI			
DESCRIZIONE SINTETICA	ASSE PIUSS	Risorse Comune (beneficiario)	Altri finanziatori pubblici e privati	Contributo POR	Totale Fonti di copertura
Centro Civico	51A Sviluppo Economico	€ 2.008.822	€ -	€ 1.890.505	€ 3.899.327
Parco della Danza e della Musica	51A Sviluppo Economico	€ 2.271.980	€ -	€ 2.748.018	€ 5.019.998
parco scientifico tecnologico	51A Sviluppo Economico	€ 5.476.693	€ -	€ 6.601.305	€ 12.077.998
Parco Europeo del Ferro e dell'Acciaio (Infrastrutture turistiche di Città Futura)	51B Turismo e Commercio	€ 1.200.000	€ -	€ 1.799.999	€ 2.999.999
Asilo interaziendale	51D Infrastrutture per l'infanzia	€ 548.004	€ -	€ 822.006	€ 1.370.010
Parco Europeo del Ferro e dell'Acciaio (Museo e Centro di Documentazione)	52 Infrastrutture per la cultura	€ 5.880.272	€ -	€ 8.801.027	€ 14.681.299
		€ 17.385.771	**€ -**	**€ 22.662.860**	**€ 40.048.631**

Fonte: PIUSS di Piombino, elaborazioni Sinloc

L'allocazione delle risorse prevede che la maggior parte dei fondi sia utilizzata per progetti legati allo sviluppo economico (52% circa) e per infrastrutture culturali (37% circa), mentre per i progetti legati al turismo e commercio e alle infrastrutture per l'infanzia è stato impiegato un ammontare di risorse minoritarie.

Figura 31 – PIUSS Piombino, misure e risorse

	Contributo Comune (beneficiario)	Contributo POR	Totale
5.1A Sviluppo Economico	9.757.495	11.239.828	20.997.323
5.2 Infrastrutture per la cultura	5.880.272	8.801.027	14.681.299
5.1B Turismo e Commercio	1.200.000	1.799.999	2.999.999
5.1D Infrastrutture per l'infanzia	548.004	822.006	1.370.010
Totale complessivo	**17.385.771**	**22.662.860**	**40.048.631**

Fonte: PIUSS di Piombino, elaborazioni Sinloc

PIOMBINO – ANALISI ECONOMICO FINANZIARIA

É stato ipotizzato di attivare una procedura di partenariato, coinvolgendo quindi nella realizzazione e gestione delle opere dei soggetti privati, inserendo parte dei progetti del piano particolareggiato Città Futura in un'iniziativa unitaria, che potrà eventualmente essere realizzata in più stralci con diverse tempistiche.

In particolare, al fine di garantire la sostenibilità economico finanziaria dell'iniziativa, nel business plan è stata ipotizzata la realizzazione delle seguenti opere:

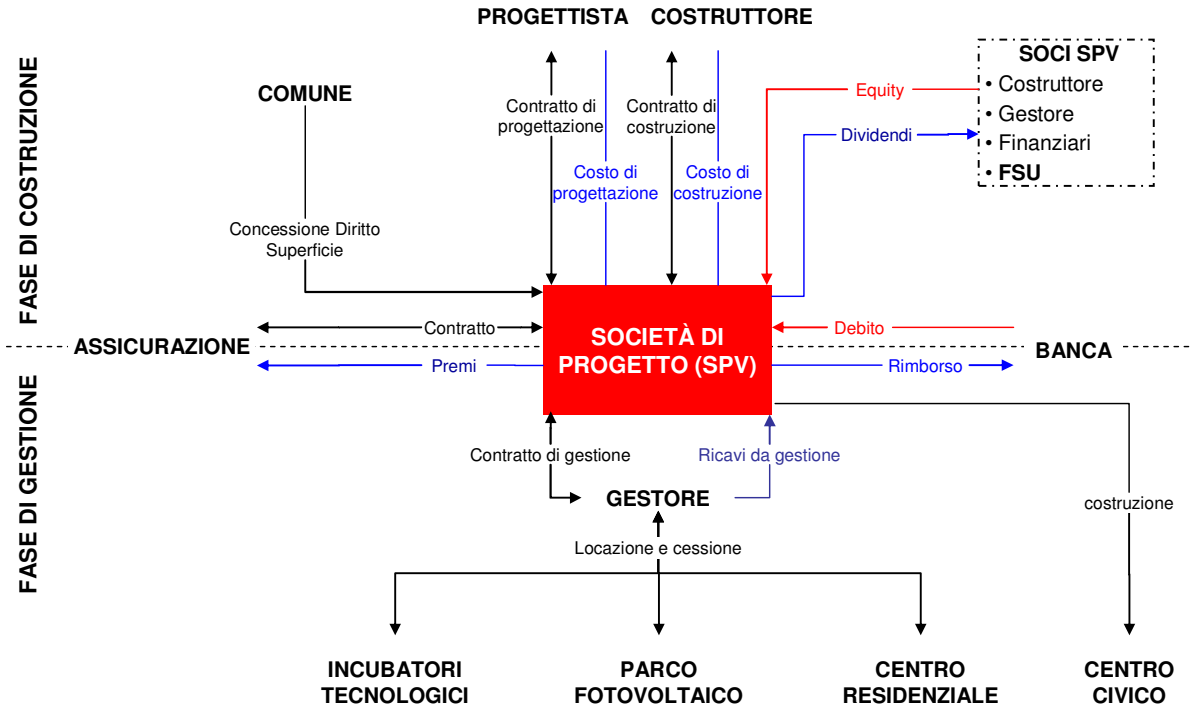
- **Subcomparto C** - è stato ipotizzato di realizzare e gestire quattro incubatori tecnologici (essendo attualmente prevista la realizzazione di un unico incubatore, sarebbe necessario l'inserimento nel piano triennale delle opere degli altri tre incubatori).
- **Parco fotovoltaico** – non previsto dal PIUSS ma specificatamente richiesta l'ipotesi da parte dell'Amministrazione Comunale, sarebbe inserito all'interno del Subcomparto D con un'estensione di circa 25.000 mq.
- **Centro Civico** – nel piano economico finanziario se ne ipotizza la realizzazione senza tuttavia la gestione, che verrebbe lasciata al Comune ovvero ad altro Ente Pubblico.
- **Subcomparto A** – si ipotizza la realizzazione e gestione del complesso residenziale "l'abitare sostenibile".

Nello scenario presentato non sono stati inserite le opere PIUSS quali: il museo del ferro e dell'acciaio e il parco della musica e della danza e le opere del subcomparto B (la porta urbana) in quanto non permettevano il raggiungimento della sostenibilità dell'iniziativa.

Ipotesi procedurale

Il **FSU** in questo scenario opera quale **azionista della Società Veicolo** responsabile della costruzione e gestione delle opere, alla quale è ipotizzato l'affidamento di una concessione di 30 anni delle aree di progetto. Nella figura che segue è riportato uno schema relazionale che illustra i rapporti intercorrenti tra i diversi soggetti coinvolti.

Figura 32 – Schema relazionale iniziativa



Fonte: Elaborazioni Sinloc

Dati di input – costi di intervento

Ai fini del **piano economico finanziario** i dati di input implementati nel modello prevedono un **costo di investimento** complessivo, dato dai costi di realizzazione delle opere e dalle spese tecniche connesse, pari a 69,5 €/mln netto IVA, suddiviso in 29,8 €/mln di costi di investimento relativi alle opere PIUSS e 39,5 €/mln di investimenti relativi al subcomparto A.

	SLP (mq)	S.T/S.F (mq)	Costo (€/mq)	%	COSTO TOTALE (€)	IVA (€)	CNPAIA	TOTALE
Investimenti opere								
Incubatori (quattro edifici)	17628		775		13.661.700	1.366.170		15.027.870
Parco	23.000		58		1.334.000	133.400		1.467.400
Totem, punto informativo del parco					155.000	15.500		170.500
Parco Fotovoltaico	25.000		135		3.375.000	337.500		3.712.500
Centro Civico	826		2.239		1.849.414	184.941		2.034.355
Sistemazione aree esterne incubatori	4.015		68		273.020	27.302		300.322
Sistemazione aree esterne centro civico	1.086		276		299.736	29.974		329.710
Strade, parcheggi ed opere di urbanizzazione		32.370	149		4.823.130	482.313		5.305.443
TOT INVESTIMENTI					25.771.000	2.577.100		28.348.100
Spese tecniche (Euro '000)								
Progettazione esecutiva				1,20%	309.252	64.324	12.370	385.946
Responsabile Lavori				0,20%	51.542	10.721	2.062	64.324
Oneri per la sicurezza in fase di progettazione				0,50%	128.855	26.802	5.154	160.811
Oneri per la sicurezza in fase di esecuzione				1,00%	257.710	53.604	10.308	321.622
Direzione Lavori, assistenza e contabilità				1,50%	386.565	80.406	15.463	482.433
Collaudo tecnico-amministrativo e strutturale				0,60%	154.626	32.162	6.185	192.973
TOT SPESE TECNICHE					1.288.550	268.018	51.542	1.608.110
Oneri accessori (Euro '000)								
Oneri di urbanizzazione secondaria					746.000			
Contributo costo di costruzione					1.278.000			
TOT ONERI ACCESSORI					2.024.000			
				3%				
TOT IMPREVISTI					773.130			
TOTALE COMPLESSIVO INIZIATIVE PIUSS					29.856.680			29.956.210

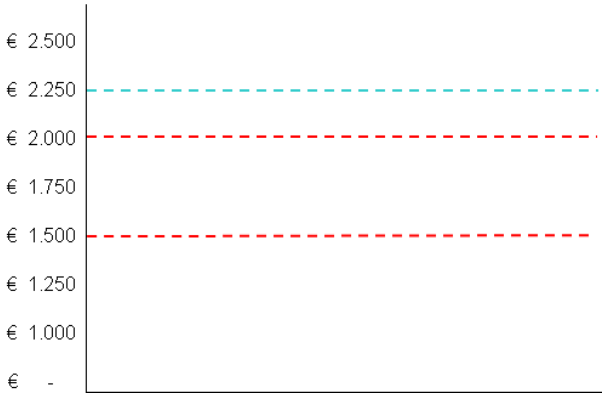
	SLP (mq)	Costo (€/mq)	Costo (€/mc)	%	COSTO TOTALE	IVA (€)	CNPAIA	TOTALE
Investimenti opere								
Residenza	22.310	1200			26.772.000	5.354.400		32.126.400
Commercio	690	1.000			690.000	138.000		828.000
Parcheggi pertinenziali	7.280	350			2.548.000	509.600		3.057.600
Parcheggi a standard	4.794	100			479.400	95.880		575.280
TOT INVESTIMENTI					30.489.400	6.097.880		36.587.280
Spese tecniche (Euro '000)								
Progettazione definitiva/esecutiva				3,00%	914.682	190.254	36.587	1.141.523
Responsabile Lavori				0,20%	60.979	12.684	2.439	76.102
Oneri per la sicurezza in fase di progettazione				0,50%	152.447	31.709	6.098	190.254
Oneri per la sicurezza in fase di esecuzione				1,00%	304.894	63.418	12.196	380.508
Direzione Lavori, assistenza e contabilità				1,50%	457.341	95.127	18.294	570.762
Collaudo tecnico-amministrativo e strutturale				0,60%	182.936	38.051	7.317	228.305
TOT SPESE TECNICHE					2.073.279	431.242	82.931	2.587.452
Oneri accessori (Euro '000)								
Oneri di urbanizzazione primaria			13,88		957.720			
Oneri di urbanizzazione secondaria			39,10		2.697.900			
Contributo costo di costruzione				8%	2.439.152			
TOT ONERI ACCESSORI					6.094.772			
				3%				
TOT IMPREVISTI					914.682			
TOTALE COMPLESSIVO SUBCOMPARTO A					39.572.133			39.572.133

Fonte: elaborazioni Sinloc su dati Comune di Piombino

Dati di input – ricavi di locazione e vendita

Per quanto riguarda la voce **ricavi**, i dati d'input si riferiscono alla locazione degli spazi, calcolando un canone annuo sulla superficie commerciale articolata per le diverse destinazioni d'uso. Per la stima dei canoni di locazione e dei prezzi di vendita sono state utilizzate le tabelle fornite dall'Agenzia del territorio e del Consulente Immobiliare, di cui si riporta di seguito un grafico. In particolare è stato stimato un **prezzo di vendita** di 2.200 €/mq per la residenza, 1.600 €/mq per le attività commerciali e 1.400 €/mq per le funzioni terziarie; per quanto riguarda i posti auto, il valore è stato stimato in 1.000 €/mq.
Nelle figure che seguono (31, 32, 33 e 34) sono inseriti i prezzi in €/mq registrati sul territorio di Piombino: Agenzia del territorio, OMI (linea rossa) e Consulente Immobiliare (linea azzurra).

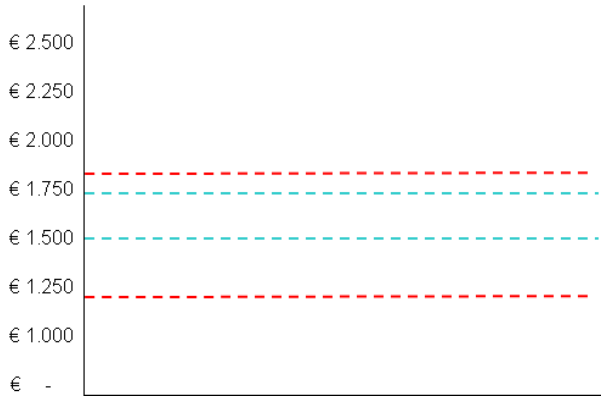
Figura 33 – Prezzi di vendita mercato residenziale (€/mq)



Fonte: Agenzia del Territorio e Osservatorio Immobiliare (1° semestre 2010)

La figura 31 riporta sia i valori OMI che quelli del Consulente Immobiliare riferiti a rilevazioni registrate in aree periferiche di Piombino, che oscillano tra il massimo di 2.500 €/mq del Consulente immobiliare e il minimo dell'OMI di 1.500 €/mq.

Figura 34 – Prezzi di vendita funzione commerciale (€/mq)



Fonte: Agenzia del Territorio e Osservatorio Immobiliare (1° semestre 2010)

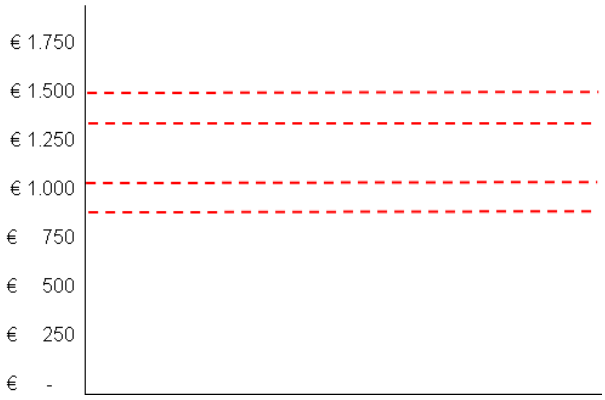
Per quanto riguarda la funzione commerciale, i valori OMI, in assenza di rilevazioni sulle aree periferiche, si riferiscono a rilevazioni registrate in aree semicentrali, mentre il valore segnalato dal Consulente Immobiliare si riferisce a rilevazioni in aree sia semicentrali che periferiche. Come si può osservare i prezzi sono compresi tra i 1.800 €/mq (valore massimo OMI) e i 1.200 €/mq (valore minimo OMI).

Figura 35 – Prezzi di vendita funzione direzionale (€/mq)

Fonte: Agenzia del Territorio e Osservatorio Immobiliare (1° semestre 2010)

Segnatamente agli immobili destinati a funzioni direzionali, sono disponibili solo rilevazioni a cura dell'OMI riferite alle aree semicentrali. Tali rilevazioni sono comprese tra i 1.000 €/mq (valore minimo) e i 1.400 €/mq (valore massimo).

Figura 36 – Prezzi di vendita box auto (€/mq)



Fonte: Agenzia del Territorio e Osservatorio Immobiliare (1° semestre 2010)

Relativamente alle quotazioni dei prezzi dei box auto, sono disponibili solo rilevazioni a cura dell'OMI riferite alle aree semicentrali.
Per tali zone il valore oscilla tra 900 – 1350 €/mq (valori minimi) e 1050 - 1500 €/mq (valori massimi).

Ai fini del piano economico finanziario, per quanto riguarda i **ricavi** di vendita e locazione è stata ipotizzato di cedere nei due anni successivi alla realizzazione l'intero complesso residenziale "l'abitare sostenibile", mentre si ipotizza di locare per tutta la durata della concessione (30 anni) gli incubatori scientifico tecnologici e i parcheggi a standard, mentre dal parco fotovoltaico si ipotizza di ottenere un ricavo per vent'anni dalla costruzione.
Nella tabella che segue sono riportati i dati di input utilizzati.

Figura 37 – Ricavi di vendita e locazione stimati

FUNZIONE	Superficie Commerciale (mq)	Canone di locazione (€/mq/mese)	Fonte/ Ipotesi	Totale Canone di locazione (€/anno)
Incubatori				
Direzionale	5.237	7	Comune Piombino	440.360,82
Incubatori e Laboratori	7.523	7	Comune Piombino	632.631,65
Parco fotovoltaico	25.000	n.s.	Sinloc su benchmark	480.000,00
Parcheggi standard PIUSS	3.700	144	hp. 1€/h IVA esclusa; 12 ore gg; 50%	255.744,00
TOTALE INIZIATIVE PIUSS	51.330			1.808.736

FUNZIONE	Superficie Commerciale (mq)	Prezzo di vendita €/mq/	Canone di locazione (€/mq mese)	Prezzo di vendita totale (€)
Residenzale	18.964	2.200	8,10	41.720.800
Parcheggi pertinenziali	3.640	1.000	5,60	3.640.000
Commerciale	587	1.600	8,55	939.200
TOTALE SUBCOMPARTO A	51.330			46.300.000

Fonte: elaborazioni Sinloc su dati Comune di Piombino

Dati di input – costi di gestione

I costi che la SPV sosterrà nella fase di gestione sono stati suddivisi rispetto alle opere da locare e le opere da cedere, in particolare:

- **Cessioni** – è stato ipotizzato un costo parametrico pari al 1,5% del valore dell'investimento al momento della cessione.
- **Locazioni** – è stato ipotizzato parametricamente un costo annuo pari al 2% dei ricavi da locazione per gli incubatori tecnologici e le funzioni residenziali e commerciali del subcomparto A (per il periodo precedente alla cessione), mentre per quanto riguarda i parcheggi a rotazione è stato applicato un costo annuo parametrico pari a 200€ a posto auto, relativamente all'impianto fotovoltaico è stato infine ipotizzato un costo di 60 mila Euro annui. Per quanto riguarda l'ICI, in assenza di dati puntuali è stato ipotizzato (sulla base di esperienze analoghe in altri comuni) di applicare le seguenti tariffe annue:
    - Direzionale -> 8,5 €/mq
    - Commerciale -> 8 €/mq
    - Residenziale -> 5 €/mq
    - Parcheggi -> 3 €/mq

- **Manutenzioni Straordinarie** – relativamente alle manutenzioni straordinarie sono stati ipotizzati due interventi, ciascuno a distanza di dieci anni dall'altro, per un importo pari al 3% del costo dell'investimento, per un totale di circa 3,3 milioni di Euro.

Dati finanziari di input – fonti di finanziamento

In considerazione della procedura definita, è stata ipotizzata una struttura finanziaria non eccessivamente sbilanciata, in cui il 40% delle fonti è rappresentata da capitale di rischio (parte del quale riconducibile alle risorse Jessicate) e il 60% da capitale di debito.
Il fabbisogno complessivo dell'investimento è stato computato in circa 69,6 milioni di Euro, suddiviso come segue:

- Equity – 27,8 milioni
- Debito – 41,7 milioni

Il costo del debito è stato ipotizzato pari al 4,5%, composto da un tasso base del 2% e da uno spread del 2,5%.

Il costo del capitale di rischio è stato computato pari al 8,8% pari al tasso risk free ipotizzato pari al 2% a cui è stato sommato il prodotto del premio per il rischio, ipotizzato pari al 5,5% e il beta, ipotizzato pari ad 1,25.

Redditività del progetto

Sulla base delle ipotesi formulate e sopra riportate sono stati conseguiti i risultati seguenti relativi alla redditività del progetto, del capitale di rischio, del capitale di rischio JESSICA.

- TIR di progetto post tax –> 4,16%
- TIR Equity -> 3,96%

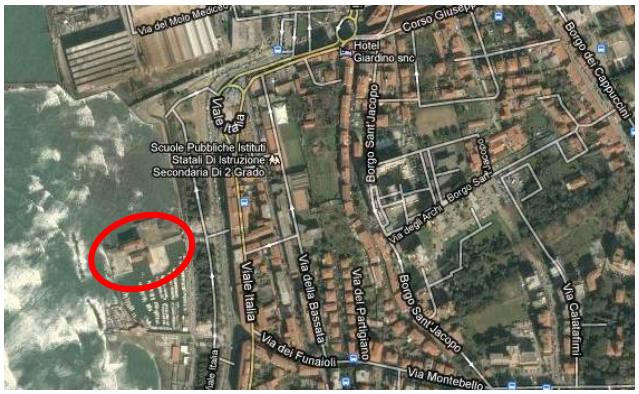
Considerando che le risorse JESSICA concorrono a comporre il capitale della società veicolo, il loro rendimento è parificabile a quello dell'equity della SPV e quindi uguale al 3,96% annuo.

Il risultato ottenuto rappresenta una buona base di partenza per strutturare un'iniziativa progettuale che permetta di attrarre capitali privati (ovvero di Enti o altri soggetti pubblico privati) necessari per il finanziamento delle iniziative.

3.2. Livorno – Dogana d'Acqua e Scoglio della Regina

L'iniziativa pilota per il comune di Livorno prevede l'analisi urbanistica, procedurale ed economico finanziaria di due iniziative, entrambe inserite nel PIUSS e relative allo sviluppo tecnologico: Dogana d'acqua e Scoglio della Regina.

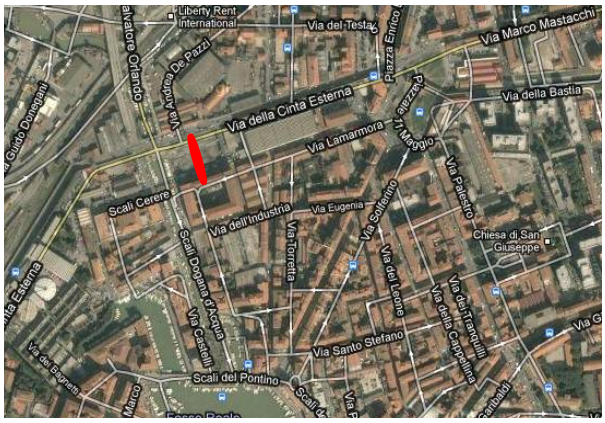
Scoglio della Regina



Il complesso immobiliare è inserito in un territorio lungomare interessato da un processo di riqualificazione portato avanti dalla città nel corso degli ultimi vent'anni.
E' inoltre limitrofo ai nuovi cantieri navali Azimut Benetti, polo mondiale per la progettazione e realizzazione di grandi yatchs, nonché di un consistente intervento di recupero immobiliare per funzioni residenziali, commerciali e artigianali finalizzate a restituire alla città una vasta area industriale dismessa

La costruzione della Dogana d'Acqua risale agli anni trenta dell'Ottocento ed è stata la prima barriera doganale della nuova cinta daziaria sul lato settentrionale della città. Distrutta dai bombardamenti della seconda guerra mondiale ad oggi resta visibile soltanto il ponte su cui poggiava e sotto il quale passavano le imbarcazioni

Dogana d'Acqua

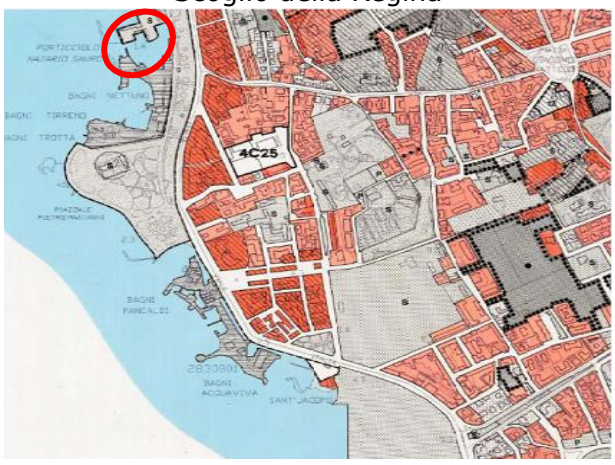


Entrambi i progetti, redatti a livello definitivo, risultano conformi sia al Piano Strutturale che al Regolamento Urbanistico vigente; gli immobili interessati dalle opere di recupero per entrambi i progetti:

- ricadono nel Piano Strutturale approvato con D.P.G.R. n.145/1997;
- sono ricompresi nel Regolamento Urbanistico, approvato con delibera del C.C. n.19/199, con la destinazione *Aree per servizi.*

Gli immobili costituenti lo Scoglio della Regina risultano interni al perimetro del centro abitato e sono vincolati ai sensi del D.L. n.42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

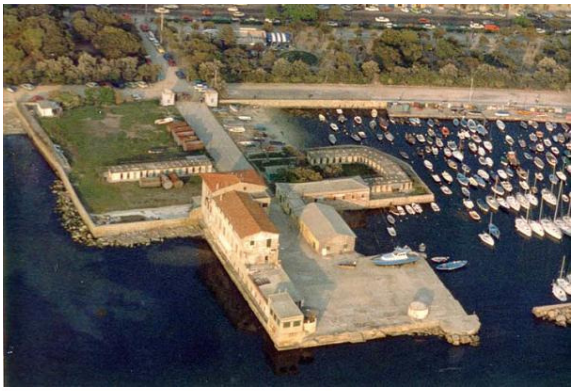
Scoglio della Regina



Dogana D'Acqua

Scoglio della Regina

Il progetto prevede una rifunzionalizzazione d'insieme del complesso architettonico e in particolare il restauro dell'immobile principale, in stato di abbandono, nonchè il recupero degli spazi relativi alla piattaforma.



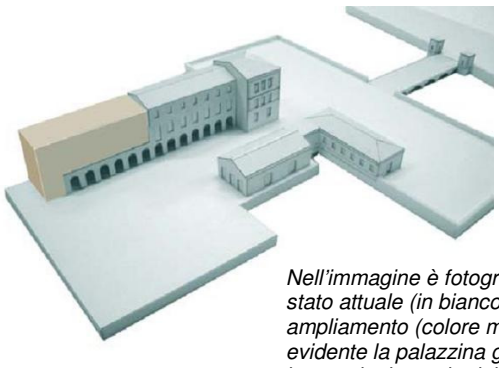
Nell'insieme i due fabbricati presentano attualmente una superficie coperta di 865 mq con una superficie utile di circa 1200 mq

Il singolare complesso architettonico si colloca su un piazzale di circa 5700 mq affiorante e collegato alla linea di costa tramite un lungo ponte; sulla piattaforma si ergono due edifici tra i quali, quello denominato *bagnetti caldi,* è stato già oggetto di restauro.

Con il restauro e la ristrutturazione dell'edificio esistente, mediante anche l'ampliamento della manica mancante, si vuole pervenire a recuperare un luogo importante del lungomare offrendo spazi a servizio d'interesse pubblico.

Nell'immagine un rendering del complesso dello Scoglio della Regina a lavori conclusi

- La finalità dell'iniziativa è quella di favorire lo sviluppo delle attività culturali e di ricerca nell'ambito delle scienze marine, con la creazione di un nuovo centro di ricerca a livello internazionale finalizzata allo studio di tecnologie innovative applicate al settore marino con particolare riferimento alla robotica marina;
- il progetto definitivo è stato approvato con Delibera della Giunta Comunale n.329 del 24 settembre 2010.



Nell'immagine è fotografato il modello dello stato attuale (in bianco) e la parte in ampliamento (colore marrone). Risulta evidente la palazzina già restaurata dei bagnetti e la teoria delle arcate del portico.

Intendimento dell'Amministrazione Comunale è quello di insediare un Polo della Ricerca nelle tecnologie del mare, ospitando diversi Enti ed Istituzioni Formative operanti nel settore.

Le strutture che si intendono ospitare, complementari ed interconnesse tra loro, favoriscono un approccio multidisciplinare al tema della ricerca applicata in ambito marino; l'ipotesi prevede dunque di insediare:

- il Centro di Robotica Marina della Scuola Superiore S'Anna di Pisa
- il Centro Interuniversitario di Biologia Marina
- la Capitaneria di Porto di Livorno

Le macronecessità connaturate al Polo della Ricerca sono:

- spazi per la ricerca: laboratori sperimentali, studi per il personale addetto alla ricerca
- spazi per la didattica: aule, sale per seminari o conferenze, sale studio, sale riunioni e docenti
- spazi per l'amministrazione
- servizi

- Il Centro di Robotica della Scuola Superiore di Studi Universitari S'Anna rappresenta un'eccellenza a livello internazionale con una rete di contatti e relazioni scientifiche consolidate; in particolare, il Centro di ricerca sulle tecnologie per il mare e la robotica marina è già presente in un edificio del complesso immobiliare ed è attivo con progetti di carattere applicativo per l'esplorazione e l'analisi dei fondali marini.
- Il Centro Interuniversitario di Biologia Marina, anch'esso già presente nel complesso immobiliare, è un'Associazione tra il Comune di Livorno e diverse Università, finalizzata all'attività scientifica per lo studio delle comunità vegetali e animali marine, delle risorse rinnovabili, della qualità dei sedimenti marini, ecc.
- La Capitaneria di Porto va ad arricchire il centro con la sua operatività e mezzi logistici

Gli interventi previsti dal progetto portano, tra opere di recupero e ristrutturazione, ad una superficie lorda di pavimento di 1.800 mq a fronte di un investimento di circa 7 milioni di euro lordo IVA.
Le opere realizzate verranno concesse a titolo gratuito ai tre soggetti destinatari delle stesse, ai quali competeranno i soli costi di funzionamento e di manutenzione ordinaria degli immobili.

Figura 38 – Costi di realizzazione Scoglio della Regina

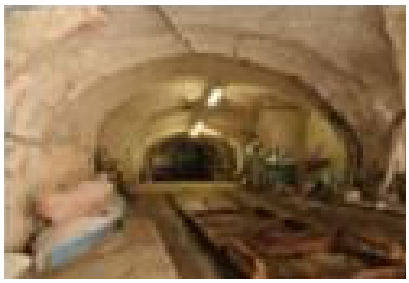
	%	TOT		IVA	CNPAIA	TOT
Investimenti opere						
Opere edili e di finitura		3.917.000	10%	391.700		4.308.700
Opere edili e di finitura		70.000	4%	2.800		72.800
Opere strutturali		664.000	10%	66.400		730.400
Opere impiantistiche		758.000	10%	75.800		833.800
TOT INVESTIMENTI		**5.409.000**		**536.700**		**5.945.700**
Spese tecniche (Euro '000)						
Progettazione esecutiva		106.000	20%	21.200		127.200
Incentivo ex art. 92 comma 5 D.Lgs. 163/2006	0,50%	27.000				27.000
Altre spese tecniche		37.800	20%	7.560		45.360
TOT SPESE TECNICHE		**170.800**		**28.760**		**199.560**
Oneri accessori (Euro '000)						
Arredi		400.000	20%	80.000		480.000
Imprevisti	5%	270.000	10%	27.000		297.000
Allacciamenti		97.000				97.000
TOT ONERI ACCESSORI		**767.000**		**107.000**		**874.000**
TOTALE COMPLESSIVO		**6.346.800**		**565.460**		**7.019.260**

Ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 329 del 24/09/2010 tale spesa trova finanziamento per:
– € 2.808.000 con sottoscrizione di un mutuo
– € 4.212.000 tramite contributo PIUSS

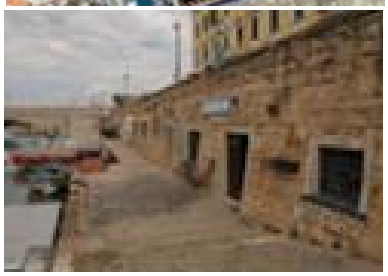
Fonte: Comune di Livorno, elaborazioni Sinloc

Dogana d'acqua

Il progetto prevede il recupero storico e funzionale dell'area della dogana d'acqua considerata, nel '700, la sesta porta di accesso alla città.



La barriera doganale fu posta lungo il canale dei Navicelli allo scopo di regolare e sorvegliare i traffici per via d'acqua tra Livorno e Pisa. Per questo furono scavate due darsene per la sosta delle imbarcazioni: una interna ed una esterna, tra le quali fu collocato il monumentale edificio costruito in pietra e basato su un ponte a tre archi.

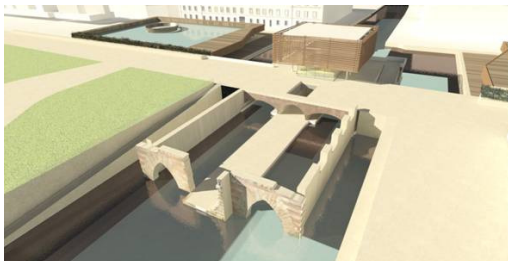


Nel corso dell'Ottocento e nei primi decenni del Novecento, la darsena esterna fu quasi completamente interrata e il fabbricato fu oggetto di alcune modifiche, così da migliorare la viabilità stradale.
A queste trasformazioni fecero seguito i bombardamenti dell'ultima guerra che ridussero la Dogana ad un cumulo di macerie.
Nel dopoguerra anche la darsena fu interrata e i resti dell'edificio furono ulteriormente abbattuti con la realizzazione di un magazzino industriale, anch'esso poi demolito.

L'intervento si distingue quale opera di restauro, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio storico urbano esistente, attraverso il recupero dei bacini d'acqua tombati e la costruzione di due edifici prospicienti il bacino d'acqua ritrovato.

Il primo corpo di fabbrica è localizzato in prossimità dell'antico sedime del preesistente edificio della dogana e prende vita direttamente dalla galleria voltata che fa da sparti acque ai due canali di entrata ed uscita dei navicelli. La seconda costruzione chiude sul lato corto il bacino di prossimo scavo.
Sul percorso del canale dei navicelli, nuove banchine costituiscono approdo ed accolgono gli utenti delle nuove *cantine.* Tali spazi, seminterrati riprendono, nella configurazione planimetrica, l'affaccio tipico sui fossi *e* si caratterizzano da ampi spazi interni. La banchina, a cui si accede anche tramite una rampa sia da via Lamarmora che dalla Dogana D'Acqua, costituisce invito all'ingresso principale.

Il nuovo bacino d'acqua è inoltre a quota praticamente coincidente con i resti della struttura muraria della cinta daziaria presenti sul percorso ciclopedonale di progetto previsto sull'asse dell'attuale via della Cinta esterna. In una sorta di cammino coperto, a quota di banchina, è realizzato un secondo accesso alla struttura ipogea.
Il progetto prevede anche la realizzazione di opere di urbanizzazione e sistemazione esterne quali la ristrutturazione del ponte in ferro sul Canale dei navicelli che unisce gli scali della Dogana e delle Macine, una percorso pedonale, un parco canale verde che, sito in corrispondenza delle mura della cinta daziaria, si caratterizza quale boulevard di verde lineare a prato.



L'iniziativa di riqualificazione della Dogana D'Acqua si pone, attraverso un processo di rigenerazione urbana, l'obiettivo di realizzare un polo di alta specializzazione nella ricerca e logistica collegato a quello dello Scoglio della Regina.

Figura 39 – Dogana d'acqua

Edificio	Destinazione funzionale	Superficie Netta mq
Dogana		
	Scuola Superiore S. Anna	752
		752
Edificio ipogeo		
	PST-BIC (incubatore d'impresa)	472
	Facoltà di Ingegneria	527
	Scuola Superiore S. Anna	163
	Spazi comuni	621
		1.783

Fonte: Comune di Livorno, elaborazioni Sinloc

Nei due edifici verranno insediate funzioni di ricerca e sperimentazione con spazi per simulatori, incubatori d'impresa, laboratori sulla tracciabilità delle merci, oltre a servizi e laboratori generici.

Gli spazi sono dati in uso a diversi Enti ed Istituzioni formative:
- la PST-BIC Livorno srlu, che opera dal 1989 come polo di riferimento sul territorio per il sostegno alla crescita di nuove imprese e allo sviluppo innovativo di imprese già esistenti;
- la Scuola Superiore S. Anna, che opera dal 1991 nell'ambito della ricerca sui temi di robotica interrativa, simulatori, ambienti virtuali e robotica mobile;
- la Facoltà di Ingegneria nei Dipartimenti di: ingegneria industriale gestionale, ingegneria civile, ingegneria informatica, ingegneria dell'informazione e dell'elettronica.

Gli interventi previsti dal progetto portano, tra opere di recupero e ristrutturazione, ad una superficie netta di circa 2500 mq a fronte di un investimento di circa 6,9 milioni di euro lordo IVA. Le opere realizzate verranno concesse a titolo gratuito ai soggetti destinatari delle stesse, ai quali competeranno i soli costi di funzionamento e di manutenzione ordinaria degli immobili.

Figura 40 – Costi di realizzazione Dogana d'acqua

	%	TOT		IVA	CNPAIA	TOT
Investimenti opere						
Opere edili e di restauro conservativo		5.140.000	10%	514.000		5.654.000
Opere impiantistiche		941.000	10%	94.100		1.035.100
TOT INVESTIMENTI		**6.081.000**		**608.100**		**6.689.100**
Spese tecniche (Euro '000)						
Progettazione esecutiva e Direzione Lavori		98.000	20%	19.600		117.600
Incentivo ex art. 92 comma 5 D.Lgs. 163/2006	0,50%	30.000				30.000
TOT SPESE TECNICHE		**128.000**		**19.600**		**147.600**
Oneri accessori (Euro '000)						
Collaudi, altre spese tecniche ed imprevisti		23.000				23.000
TOT ONERI ACCESSORI		**23.000**		**627.700**		**23.000**
TOTALE COMPLESSIVO		**6.232.000**		**627.700**		**6.859.700**

Ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 326 del 24/09/2010 tale spesa trova finanziamento per:
- € 3.989.000 tramite contributo PIUSS
- € 2.294.000 tramite mutuo
- € 405.889 tramite reimpiego oneri di urbanizzazione
- € 170.000 attraverso contributi dello Stato

Fonte: Comune di Livorno, elaborazioni Sinloc

Ipotesi procedurale e Jessicabilità

L'Amministrazione di Livorno ha ipotizzato, per entrambi i progetti, di seguire una procedura attuativa "tradizionale" che vede il Comune di Livorno quale soggetto attuatore, con il compito di selezionare la società che realizzerà l'opera e di finanziarne le spese (attraverso, come anticipato, anche risorse PIUSS).
La fase di gestione sarà invece in capo a soggetti terzi (in particolare Enti di Ricerca), che potranno beneficiare gratuitamente degli spazi, assumendosi tuttavia l'onere delle spese ordinarie, mentre la manutenzione straordinaria resta in capo al Comune di Livorno.

La procedura identificata rende difficile ipotizzare l'attivazione, attraverso i rendimenti del progetto, del processo rotativo tipico di JESSICA, tuttavia potrebbe essere ipotizzabile l'utilizzo di JESSICA attraverso l'erogazione di un prestito agevolato al Comune, che si dovrebbe impegnare a rimborsarlo al Fondo di Sviluppo Urbano.

Questo processo può essere sostanzialmente parificato ai prestiti agevolati erogati comunemente dalla società finanziarie di sviluppo, sia nazionali che regionali, agli Enti Pubblici.
Un possibile vantaggio che i "prestiti JESSICA" hanno rispetto ai comuni prestiti agevolati è che (almeno per quanto riguarda la parte FESR) non sono ricompresi all'interno dei vincoli posti dal patto di stabilità interno ed inoltre non presentano vincoli minimi relativamente al tasso di interesse da applicare (ciò nonostante una remunerazione, ancorché molto limitata, sarà verosimilmente richiesta per finanziare i costi procedurali per l'erogazione e monitoraggio del prestito).

3.3. Firenze – ex Convento Sant'Orsola e Villa Mondeggi

Il progetto ipotizzato dalla Provincia di Firenze come pilota al fine del presente studio di fattibilità riguarda il recupero e rifunzionalizzazione dell'ex Convento di Sant'Orsola e, al fine di rendere maggiormente sostenibile l'opera, la rifunzionalizzazione a destinazione ricettiva di Villa Mondeggi, di proprietà della Provincia di Firenze.

Ex Convento Sant'Orsola

Il complesso immobiliare di Sant'Orsola è ubicato nel centro storico di Firenze ed occupa pressochè per intero l'isolato formato da via Guelfa, via Panicale, via S Orsola e via Taddea. Si sviluppa in pianta lungo il perimetro dell'isolato e in altezza su otto livelli di cui cinque fuori terra

Villa Mondeggi

La Villa è sita a circa 7 km dal centro di Firenze e risulta ben collegata sia alla viabilità provinciale che all'accesso dell'autostrada A1

Ex convento Sant'Orsola

Con il progetto è finalità della Provincia pervenire alla valorizzazione dell'immobile innescando un processo di riqualificazione in tutta la zona: creare un nuovo luogo di eccellenza nel quadrilatero che comprende l'Accademia, Palazzo Medici e San Marco.

Il complesso architettonico, fondato nel 1327, si presenta come un enorme contenitore con più di 16 mila mq complessivi di superficie utile lorda, articolata su una superficie coperta di 3.680 mq, e diverse corti interne per circa 1.700 mq

Principali finalità dell'iniziativa:

- recupero funzionale e sociale del monumento
- contestuale riqualificazione urbana di una vasta area centrale
- aprire verso il quartiere il monumentale complesso creando permeabilità fra gli isolati urbani
- offrire un sistema integrato di servizi culturali incrementando anche gli spazi didattici e le attrezzature pubbliche

Il progetto prevede il completamento del recupero del complesso immobiliare e la sua rifunzionalizzazione per usi prevalentemente sociali e culturali.

Il progetto prevede, in sintesi, di dar vita a 12 nuove funzioni per una superficie lorda utile di circa 13 mila mq:

Destinazione funzionale	Superficie Utile Lorda mq	Superficie Commerciale mq
Laboratori per attività di animazione imprenditoriale	285	242
Accademia Internazionale di perfezionamento delle Arti	2.374	2018
Spazi per la formazione	3.328	2829
Auditorium	414	352
Museo di Sant'Orsola	380	323
Centro sociale di integrazione	509	433
Foresteria	684	581
Attività commerciali	90	77
Uffici per la promozione del turismo	186	158
Uffici della Provincia	1.596	1357
Spazi di servizio polivalenti	2.671	2616
Presidio di Polizia	170	145
	~~12.687~~	11.131

A tale superficie si aggiungono gli spazi destinati alla connessione (scale, corridoi, ecc.) per circa 400 mq oltre a 3 mila mq circa di

Villa Mondeggi Lappeggi

Villa Mondeggi è un articolato compendio immobiliare oggi sede di un'azienda agricola che ha avviato varie attività sperimentali in collaborazione con la facoltà di Scienze agrarie e forestali dell'Università di Firenze e il CNR.

- Il complesso immobiliare, sito in un'area di proprietà di circa 414 mila mq, si articola in diversi corpi di fabbrica per complessivi 5.800 mq circa di superficie lorda: la villa, l'ex casa del giardiniere con gli annessi magazzini, una serra ed una cappella per le funzioni religiose oggi non più in uso
- Il vasto giardino è ornato da fontane, viali, un lago alimentato dalle acque del monte di Fonte Santa e dai monumenti a Camillo e Alberto Della Gherardesca
- Secondo il vigente regolamento urbanistico, il compendio immobiliare ricade in zona agricola che risulta classificata quale *area fragile*, ossia territorio agricolo con particolari valori paesaggistici; nel Piano Strutturale la Villa è inoltre evidenziata quale *manufatto di interesse speciale*, ossia un edificio che seppur non sottoposto a verifica dell'interesse culturale, pertanto non vincolato dalla Soprintendenza, risulta di valore storico culturale

Per garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa di recupero del complesso immobiliare ex S. Orsola, l'ipotesi proposta dalla Provincia di Firenze è quella di rifunzionalizzare la Villa Mondeggi ad attività turistico-ricettive.

In assenza di progettazione ancorchè preliminare, il compendio immobiliare potrebbe essere rifunzionalizzato per ospitare un resort di circa 60 stanze oltre a servizi integrativi ed accessori

	Ipotesi progettuale	Superficie lorda mq
VILLA MONDEGGI		
interrato	ricettivo (cucina, zona personale, lavanderia)	792
terra	ricettivo (eception, ristorante)	1.750
Ammezzati	ricettivo (4 stanze)	180
1piano	ricettivo (25 stanze)	1.218
2piano	ricettivo (25 stanze)	1.213
3piano	ricettivo (1 stanza)	48
Terrazza (piano 1)	ricettivo (bar)	
Giardino pensile (piano 1)		
Resede		
Giardino		
Parco		
TOTALE VILLA MONDEGGI		5.201
APPARTAMENTO (ex casa del giardiniere)		
Cantina piano terra	ricettivo (locali di servizio)	16
Abitazione piani 1 e 2	ricettivo (3 RTA)	119
Terrazza		
TOTALE APPARTAMENTO		135
MAGAZZINI (ex casa del giardiniere)		
Terra	ricettivo (2 RTA)	119
TOTALE MAGAZZINI		119
SERRA		
Terra	ricettivo (sala colazione/ristorante)	96
Terreno rialzato	ricettivo (sala colazione/ristorante)	23
TOTALE SERRA		119
CAPPELLA		
Interrato		48
Terra		110
1piano		37
TOTALE CAPPELLA		195
TOTALE COMPLESSIVO		5.769

FIRENZE – ANALISI ECONOMICO FINANZIARIA

É stato ipotizzato di attivare una procedura di partenariato, realizzando i progetti "Sant'Orsola" e "Villa Mondeggi" unitariamente, eventualmente realizzati in più stralci e con tempistiche differenziate.
Nel piano economico finanziario sono state effettuate le seguenti *assumptions*:

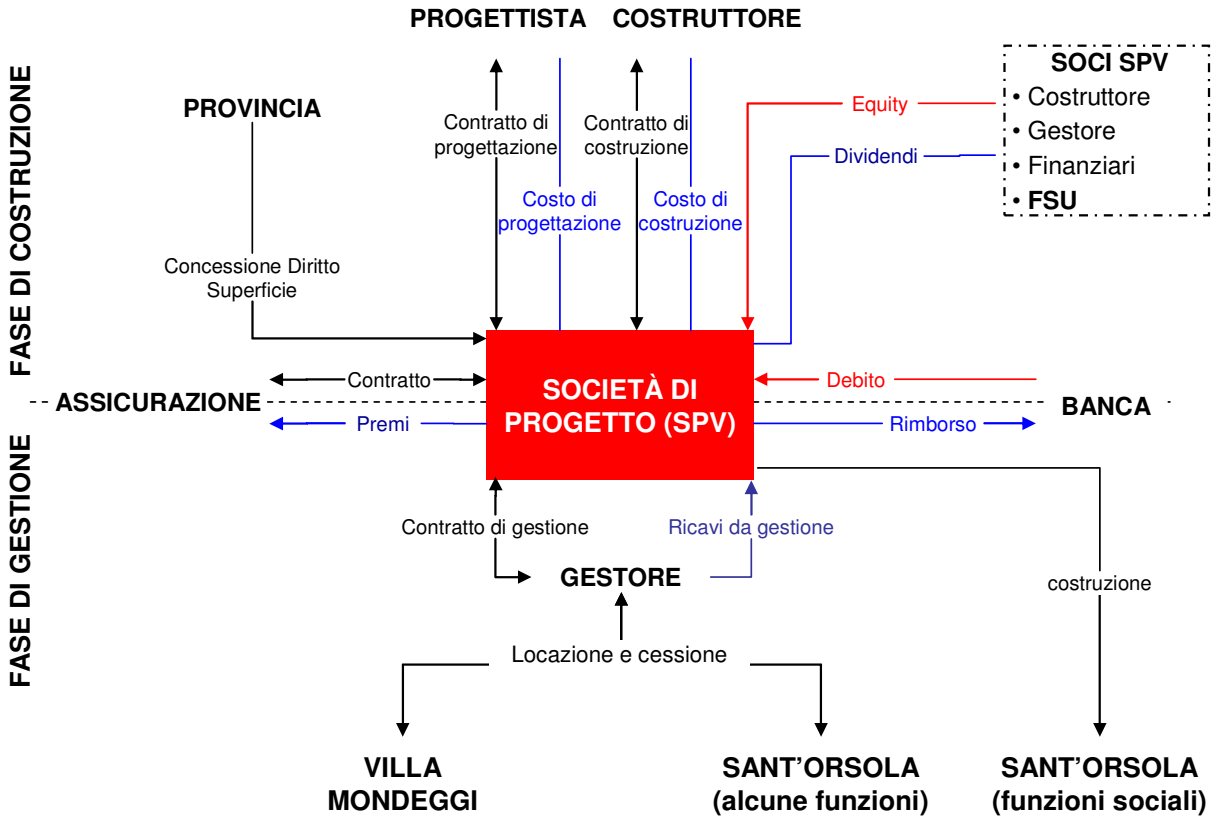
Ex Convento Sant'Orsola
– realizzazione e gestione di: funzioni direzionali, commerciali, spazi per la formazione privata, accademia internazionale di arte e connessa foresteria;
- sola realizzazione di tutte le altre funzioni (auditorium, centro per l'integrazione, presidio di polizia, museo, ...).

Villa Mondeggi Lappeggi
– realizzazione e gestione di tutti gli immobili, dai quali si ipotizza possano essere realizzate un numero complessivo di 60 camere.

Ipotesi procedurale

Il **FSU** in questo scenario opera in una modalità simile a quella ipotizzata per Piombino, quale **azionista della Società Veicolo** responsabile della costruzione e gestione delle opere, alla quale si ipotizza l'affidamento di una concessione di 30 anni degli immobili.
Nella figura che segue è riportato uno schema relazionale che illustra i rapporti intercorrenti tra i diversi soggetti coinvolti.

Figura 41 – Schema relazionale iniziativa



Fonte: Elaborazioni Sinloc

Dati di input – costi di intervento

Ai fini del **piano economico finanziario** i dati di input implementati nel modello prevedono un **costo di investimento** complessivo, dato dai costi di realizzazione delle opere e dalle spese tecniche connesse (esclusi IVA e CNPAIA - Cassa Nazionale Previdenza e Assistenza Ingegneri e Architetti), pari a 34 €/mln, suddiviso in 21,7 €/mln relativi all'ex convento Sant'Orsola e 12,2 €/mln per Villa Mondeggi.
Poiché ancora in corso la definizione delle due iniziative in particolare gli interventi su villa mondeggi, l'IVA relativa ai costi di ristrutturazione è stata implementata nel PEF in via cautelativa e preliminare con un'aliquota del 20%.

Figura 42 – Costi di costruzione

SANT'ORSOLA (PIUSS)	Superficie (mq)	S.T/ S.F (mq)	COSTO (€mgl/mq)	%	TOTALE (€/000)	IVA (€/000)	CNPAIA (€/000)	TOTALE (€/000)
Investimenti opere (Euro/000)								
Spazi di servizio	3.078		1,20		3.697	739		4.437
Parcheggi pertinenziali	3.054		1,01		3.077	615		3.692
Direzionale	285		1,78		508	102		610
Scuola/spazi per formazione	3.328		1,20		3.998	800		4.797
Museo	380		1,20		456	91		548
Accademia internazionale di arte	2.374		1,20		2.852	570		3.422
Auditorium	414		1,78		738	148		885
Commerciale	90		1,78		160	32		192
Uffici Provincia	1.596		1,20		1.917	383		2.300
Foresteria	684		1,78		1.219	244		1.463
Ufficio servizi Turistici	186		1,78		332	66		398
Centro Sociale Integrazione	509		1,78		907	181		1.089
Presidio Polizia	170		1,67		283	57		340
TOTALE INVESTIMENTI OPERE					20.144	4.029		24.173
Spese tecniche (Euro/000)								
Progettazione esecutiva				1,2%	242	50	10	302
Responsabile Lavori				0,2%	40	8	2	50
Oneri per la sicurezza in fase di progettazione				0,5%	101	21	4	126
Oneri per la sicurezza in fase di esecuzione				1,0%	201	42	8	251
Direzione Lavori, assistenza e contabilità				1,5%	302	63	12	377
Collaudo tecnico-amministrativo e strutturale				0,6%	121	25	5	151
TOT SPESE TECNICHE					1.007	209	40	1.257
Oneri accessori (Euro/000)								
	0							
TOT ONERI ACCESSORI					0	0		0
Imprevisti (Euro/000)				3%	604	121		725
TOT IMPREVISTI					604	121		725
TOTALE COMPLESSIVO	16.148				21.756	4.359		26.155

VILLA MONDEGGI	Superficie (mq)	S.T/ S.F (mq)	COSTO (€mgl/mq)	%	TOTALE (€/000)	IVA (€/000)	CNPAIA (€/000)	TOTALE (€/000)
Investimenti opere (Euro/000)								
Villa mondeggi	5.201	397	1,70		9.517	1.903		11.420
Villa Mondeggi (resede)		4.970	0,05		249	50		298
Villa Mondeggi (giardino)		7.140	0,05		357	71		
Parco		401.440	0,00		0	0		0
casa del giardiniere	254	43	1,70		505	101		606
Serre	119		1,00		119	24		143
Cappella	195		1,50		293	59		351
TOT INVESTIMENTI					11.039	2.208		12.818
Spese tecniche (Euro/000)	8%							
Progettazione definitiva/esecutiva					883	184	35	1.102
Direzione Lavori, assistenza e contabilità					0	0	0	0
Collaudo tecnico-amministrativo e strutturale					0	0	0	0
TOT SPESE TECNICHE					883	184	35	1.102
Oneri accessori (Euro/000)								
Contributo del costo di costruzione					0	0		0
Oneri di urbanizzazione primaria					0	0		0
Oneri di urbanizzazione secondaria					0	0		0
TOT ONERI ACCESSORI					0	0		0
Imprevisti (Euro/000)				3%	0	0		0
TOT IMPREVISTI					331	66		397
TOTALE COMPLESSIVO	5.769				12.253	2.458		14.317

Fonte: elaborazioni Sinloc su dati Provincia di Firenze

Dati di input – ricavi di locazione e vendita

Per quanto riguarda la voce **ricavi**, i dati d'input si riferiscono alla locazione degli spazi, calcolando un canone annuo sulla superficie commerciale articolata per le diverse destinazioni d'uso. Per la stima dei canoni di locazione sono stati utilizzati sia i dati forniti dall'Agenzia del Territorio che stime parametriche realizzate sulla base di esperienze simili realizzate in altri contesti, di cui nelle tabelle che seguono si riportano i principali elementi. Ai fini del piano

economico finanziario è stato ipotizzato di locare tutte le funzioni di progetto per l'intera durata della concessione (30 anni).

Sant'Orsola - in funzione dei canoni riscontrati si stima, in via preliminare e prudenziale, un ricavo annuo da locazione dei soli spazi capaci di generare reddito, pari a circa 830 mila euro all'anno

Figura 43 – Sant'Orsola, ricavi stimati

SANT'ORSOLA (PIUSS)	Superficie Commerciale (mq)	% locazione	Canone locazione (€/mq/mese)	Fonte	Totale locazione (€/anno)
Direzionale	242	100%	14	Minimo OMI terziario b1	40.698
Spazi per la formazione	2.829	100%	11,9	Minimo OMI terziario b1 scontato 15%	403.953
Accademia internazionale di arte	2.018	100%	11,9	Minimo OMI terziario b1 scontato 15%	288.156
Commerciale	77	100%	16,4	Minimo OMI commerciale b1	15.055
Foresteria	581	100%	11,90	Minimo OMI terziario b1 scontato 15%	83.024
TOTALE SANT'ORSOLA	5.747				830.886

Fonte: elaborazioni Sinloc su dati Provincia di Firenze

A fronte della fase preliminare della progettazione nonché della mancanza di dati ed informazioni ad oggi esaustive per gli spazi destinati a funzioni formative e per la foresteria, i canoni di locazione applicati si riferiscono ai valori medi OMI scontati del 15%.

Villa Mondeggi – in considerazione della totale assenza di informazioni e della mancanza di alcuna progettualità, ancorché preliminare, sono stati stimati i canoni di locazione e i costi della struttura ricettiva sulla base di casi di studio comparabili, imputando ricavi giornalieri pari a 250€ per stanza, di cui 200€ ascrivibili alle stanze e 50€ alle funzioni *food and bar.*
É stato inoltre ipotizzato un tasso di riempimento delle camere pari al 50% costante durante l'anno (assenza di stagionalità).
Sulla base di queste assunzioni si perviene ad un ricavo per stanza di 3.042 € mensili (pari al costo per stanza ipotizzato, moltiplicato per il tasso di riempimento e per il numero di giorni del mese) e ad un ricavo mensile relativo al servizio *food and bar* pari a 760 € mensili (pari al prodotto tra i ricavi *food and bar* per stanza, il tasso di riempimento e il numero di giorni del mese). Sulla base di qusete *assumptions* si perviene a ricavi annui di circa 2,7 milioni di Euro.

Figura 44 – Villa Mondeggi, ricavi stimati

VILLA MONDEGGI	numero stanze	% locazione	Canone (€/stanza/mese)	Fonte	Totale (€/anno)
Stanze (escluso f&b)	60	100%	3.042	Ipotesi Sinloc	2.190.000
Food and bar	60	100%	760	Ipotesi Sinloc	547.500
TOTALE COMPLESSIVO	120				2.737.500

Fonte: elaborazioni Sinloc su dati Provincia di Firenze

Dati di input – costi di gestione

I costi che la SPV sosterrà nella fase di gestione sono stati ipotizzati come segue:

- **Locazioni** – è stato ipotizzato parametricamente un costo annuo pari al 2% dei ricavi da locazione per tutte le funzioni dell'ex convento Sant'Orsola, mentre per la Villa Mondeggi è stato ipotizzato (sulla base di simili esperienze) di applicare un costo pari al 60% dei ricavi complessivi della Villa.

- Per quanto riguarda l'**ICI**, in assenza di dati puntuali è stato ipotizzato (sulla base di esperienze analoghe in altri comuni) di applicare le seguenti tariffe annue:
  - Direzionale -> 8,5 €/mq
  - Commerciale -> 8 €/mq
  - Residenziale -> 5 €/mq
  - Parcheggi -> 3 €/mq

- **Manutenzioni Straordinarie** –sono stati ipotizzati due interventi, ciascuno a distanza di dieci anni dall'altro, per un importo pari al 3% del costo dell'investimento, per un totale di circa 1,9 milioni di Euro.

Dati finanziari di input – fonti di finanziamento

In considerazione della procedura definita, è stata ipotizzata una struttura finanziaria non eccessivamente sbilanciata, in cui il 40% delle fonti è rappresentata da capitale di rischio (parte del quale riconducibile alle risorse Jessicate) e il 60% da capitale di debito.
Il fabbisogno complessivo dell'investimento è stato computato in circa 35,5 milioni di Euro, suddiviso come segue:

- Equity – 14,2 milioni
- Debito – 21,3 milioni

Il costo del debito è stato ipotizzato pari al 4,5%, composto da un tasso base del 2% e da uno spread del 2,5%.

Il costo del capitale di rischio è stato computato pari al 8,8% pari al tasso risk free ipotizzato pari al 2% a cui è stato sommato il prodotto del premio per il rischio, ipotizzato pari al 5,5% e il beta, ipotizzato pari ad 1,25.

Redditività del progetto

Sulla base delle ipotesi formulate e sopra riportate sono stati conseguiti i risultati seguenti relativi alla redditività del progetto, del capitale di rischio, del capitale di rischio JESSICA.

- TIR di progetto post tax –> 4,27%
- TIR Equity -> 4,13%

Considerando che le risorse JESSICA concorrono a comporre il capitale della società veicolo, il loro rendimento è parificabile a quello dell'equity della SPV e quindi uguale al 4,13% annuo.

Il risultato ottenuto rappresenta una buona base di partenza per strutturare un'iniziativa progettuale che permetta di attrarre capitali privati (ovvero di Enti o altri soggetti pubblico privati) necessari per il finanziamento delle iniziative.