

SCHEMA PROTOCOLLO D'INTESA



COMUNE DI TRENTO



PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO



Comune di Rovereto



PROTOCOLLO D'INTESA

Costituzione di un Tavolo di lavoro per gli approfondimenti concernenti il progetto di promozione e lancio di un Fondo per la rigenerazione urbana di aree ubicate prevalentemente nei Comuni di Trento e Rovereto.

Trento, [●] 2021

Provincia autonoma di Trento - Direzione Generale - con sede in Trento, piazza Dante n. 15, C.F. e P. IVA n. 00337460224 (“**Provincia**” o “**PAT**”), rappresentata dal sig. [●], Direttore Generale pro-tempore che interviene in attuazione degli indirizzi espressi dalla Giunta provinciale nella seduta del 30 ottobre 2020;

e

Comune di Trento - Direzione Generale - con sede in Trento, Via Belenzani, 19, C.F. e P. IVA n. IVA00355870221, rappresentata dal sig. [●], Direttore Generale pro-tempore che interviene in attuazione degli indirizzi espressi dalla Giunta comunale nella seduta del [●] 2020;

e

Comune di Rovereto - Direzione Generale - con sede in Rovereto, Via, C.F. e P. IVA n., rappresentata dal sig. [●], Direttore Generale pro-tempore che interviene in attuazione degli indirizzi espressi dalla Giunta comunale nella seduta del [●] 2020;

e

Cassa del Trentino S.p.A. - Società per azioni con socio unico, capitale sociale di Euro 52.555.650,00 i.v. - Reg. Imp. di Trento/ C.F. / P. IVA 01948600224 (“**CdT**”), Società *in house* e soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Provincia autonoma di Trento C.F. / P.IVA. 00337460224, rappresentata dal sig. [●], il quale interviene in forza della delibera approvata dall’organo competente n. [●] del [●] novembre 2020;

e

Patrimonio del Trentino - Società per Azioni con socio unico, capitale sociale di Euro 329.883.065, 00 i.v. - Reg. Imp. di Trento/ C.F. / P. IVA 01938560222 (“**PdT**”), Società *in house* e soggetta ad attività di direzione e coordinamento della Provincia autonoma di Trento C.F. / P.IVA. 00337460224, rappresentata dal sig. [●], il quale interviene in forza della delibera approvata dall’organo competente n. [●] del [●] novembre 2020;

e

CDP Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A. - società soggetta all’attività di direzione e coordinamento di Cassa depositi e prestiti S.p.A. - Via Alessandria, 220, 00198 Roma - Capitale Sociale € 2.000.000,00 i.v - iscritta presso CCIAA di Roma al n. REA 1227812 - Codice Fiscale, Partita IVA e iscrizione al Registro delle Imprese di Roma al n. 10372531003 - Iscrizione nell’Albo delle SGR ex art. 35 TUF - Sezione Gestori di FIA con matricola 126.

(singolarmente “**Parte**” e congiuntamente “**Parti**”)

SCHEMA PROTOCOLLO D'INTESA

PREMESSO CHE

- a. uno degli obiettivi strategici della manovra economico-finanziaria 2021-2023 approvata dalla Giunta provinciale il 10 novembre 2020 è l'attivazione di progetti per lo sviluppo economico e sociale del Trentino che vedano l'apporto finanziario di investitori istituzionali, oltre che di altri soggetti pubblici e privati, ricorrendo - qualora ne ricorrano i presupposti - anche al risparmio dei cittadini. Sotto questo profilo, costituiscono un valido esempio il Fondo Strategico del Trentino-Alto Adige – Comparto Trento ed il Fondo Housing Sociale del Trentino istituiti, rispettivamente, nel 2013 e nel 2014;
- b. Provincia autonoma di Trento, Comune di Trento e Comune di Rovereto quali Amministrazioni di riferimento dei territori, Cassa del Trentino S.p.A. e Patrimonio del Trentino S.p.A. quali società *in house* della Provincia e dalla stessa interamente controllate con specifico expertise in ambito, rispettivamente, finanziario ed immobiliare, intendono approfondire la fattibilità di un progetto di valorizzazione del patrimonio pubblico mediante l'attivazione di uno strumento finanziario che preveda il coinvolgimento di capitali privati:
 - (i.) da lanciare congiuntamente al fine di raggiungere dimensioni adeguate a generare l'interesse di investitori istituzionali;
 - (ii.) limitando l'intervento delle Amministrazioni alla vendita e/o all'apporto di aree (e non in denaro);
 - (iii.) contenendo la partecipazione pubblica entro il 50%;
 - (iv.) operativo a condizioni di mercato;
- c. Provincia autonoma di Trento, Cassa del Trentino S.p.A., Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. hanno sottoscritto il 10 febbraio 2020 a Rovereto un Protocollo d'Intesa per l'analisi / implementazione di azioni di potenziamento del sistema infrastrutturale e di rilancio economico del territorio trentino (DGP n. 135 del 7 febbraio 2020); Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. - organismo di diritto pubblico - opera nel settore mediante società soggetta all'attività di direzione e coordinamento denominata CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A.;
- d. CDP Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A. (“**CDPI SGR**”) è già intervenuta nell'analisi e nella successiva implementazione del Fondo Social Housing del Trentino, promosso nel 2012 dalla Provincia autonoma di Trento per la realizzazione di 500 alloggi a canone moderato nei 12 Comuni trentini ad alta densità abitativa; tale progetto, in avanzata fase di realizzazione, è stato finanziato per circa il 60% dal Fondo Investimenti per l'Abitare istituito da CDPI SGR e per circa il 20% da Cassa del Trentino S.p.A. (oltre ad altri investitori privati);
- e. la complessità e l'interdisciplinarietà delle tematiche (giuridiche, procedurali, economiche, finanziarie, urbanistiche, ecc.) da approfondire, nonché il comune intento

SCHEMA PROTOCOLLO D'INTESA

delle Parti di procedere celermente anche al fine promuovere la ripresa economica post pandemia COVID-19, rendono opportuna la costituzione di un Tavolo di lavoro congiunto per gli approfondimenti circa la fattibilità del progetto di promozione e lancio di un Fondo per la rigenerazione urbana di aree ubicate prevalentemente nei Comuni di Trento e Rovereto;

- f. la sottoscrizione del presente Protocollo e la partecipazione al Tavolo di lavoro non comporta alcuno specifico obbligo per le Parti che, per l'attivazione della fase operativa, si rimettono ai provvedimenti che i rispettivi organi deliberanti decideranno di adottare;

TUTTO CIÒ PREMESSO

con il presente atto si conviene e si stipula quanto segue

1. Oggetto

- 1.1. In attuazione di quanto evidenziato nelle Premesse, le Parti intendono attivare, e con la sottoscrizione del presente atto attivano, una collaborazione operativa al fine di porre in essere - ognuno per quanto si propria competenza - gli approfondimenti per la fattibilità del progetto di promozione e lancio di un Fondo per la rigenerazione urbana di aree prevalentemente ubicate nei Comuni di Trento e Rovereto ("**Progetto Ri-Urb**").
- 1.2. La collaborazione di cui al precedente Punto si attua attraverso la costituzione di un Tavolo di lavoro congiunto, presieduto al Direttore Generale della PAT; il coordinamento operativo del Tavolo di lavoro è rimesso al Direttore Generale di Cassa del Trentino S.p.A..
- 1.3. Il Tavolo di lavoro ha l'obiettivo di elaborare un Memo sulla fattibilità del Progetto Ri-Urb; a tal fine effettua gli approfondimenti necessari ad individuare gli interventi e le soluzioni operative preferibili in funzione della relativa fattibilità non solo a livello tecnico - ivi compresa l'eventuale ridefinizione urbanistica delle aree interessate al Progetto Ri-Urb anche per orientare le conseguenti scelte della pianificazione comunale - ma anche in termini di sostenibilità economico-finanziaria. In caso di valutazione positiva, il Memo dovrà evidenziare brevemente le caratteristiche dello strumento finanziario e, in particolare, i.) la struttura dello strumento, ii.) i punti di forza e di attenzione, iii.) la tempistica stimata iv.) gli impegni rimessi in capo a ciascuna Parte al fine di porre le basi per avviare la fase operativa (pubblicazione del bando di gara per la selezione della SGR) e v.) le potenziali fonti di finanziamento dello strumento. Entro i successivi 30 giorni dall'invio del citato Memo ciascuna Parte che intende aderire al Progetto Ri-Urb dovrà far pervenire alla Direzione Generale della PAT apposita Nota di adesione.

2. Tavolo di lavoro

- 2.1. Le Parti invieranno a Cassa del Trentino nei tempi più brevi i nominativi dei soggetti che faranno parte del Tavolo di lavoro, indicando anche i nominativi di eventuali sostituti.

SCHEMA PROTOCOLLO D'INTESA

- 2.2. Al fine di assicurare la parità di trattamento nell'eventuale successiva fase attuativa del Progetto Ri-Urb, le informazioni concernenti l'attività del Tavolo di lavoro sono da intendersi riservate; i membri del Tavolo di lavoro devono, pertanto, impegnarsi a non rivelare a terzi le informazioni ed i dati contenuti nella documentazione predisposta. Ciascun membro del Tavolo di lavoro, incluso l'eventuale sostituto, dovrà sottoscrivere un impegno alla riservatezza.
- 2.3. Il Tavolo di lavoro - in considerazione della complessità e della interdisciplinarietà delle tematiche da affrontare, nonché dei ristretti tempi - si avvarrà dell'assistenza specialistica di un qualificato Advisor legale selezionato con gara a cura ed onere esclusivo di Cassa del Trentino. In caso di successiva attivazione del Fondo, una quota del costo sostenuto da Cassa del Trentino per l'Advisor legale potrà essere posta a carico dello stesso Fondo.
- 2.4. Sarà cura di Cassa del Trentino redigere dei sintetici verbali sull'attività svolta dal Tavolo di lavoro.
- 2.5. Sarà cura di Cassa del Trentino, conclusi i lavori, trasmettere alle Parti copia dei sintetici verbali sull'attività svolta dal Tavolo di lavoro.

3. Consultazioni con fondi pensione territoriali, soggetti autorizzati all'esercizio del credito ed altri soggetti istituzionali

- 3.1. Al fine di definire le caratteristiche del Progetto Ri-Urb in modo da favorire l'afflusso del risparmio generato dal sistema locale, a cominciare dalla mobilitazione delle risorse dei fondi pensionistici territoriali, il Tavolo di lavoro potrà attivare consultazioni / confronti con i fondi pensione territoriali, i soggetti autorizzati all'esercizio del credito e con gli altri soggetti istituzionali interessati a promuovere lo sviluppo economico del Trentino.
- 3.2. Per le medesime finalità di cui al Punto 3.1., il Tavolo di lavoro potrà attivare consultazioni / confronti con entità pubbliche nazionali (ad es. Invimit SGR S.p.A. interamente partecipata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze) e dell'Unione Europea (ad es. il Fondo europeo per gli investimenti).

4. Elementi di base per l'approfondimento

- 4.1. Generalmente le Amministrazioni approvano un Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ("Piano immobili") ex art 58 del DL 25 giugno 2008 n. 112, convertito dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133, concernente la definizione delle linee strategiche per l'ottimizzazione e la dismissione degli assets pubblici; l'obiettivo è quello di realizzare un inventario dei beni di proprietà degli Enti territoriali, approvare il piano delle alienazioni immobiliari, definire un programma di valorizzazione del patrimonio immobiliare. Il citato iter di valorizzazione andrà definito anche alla luce di quanto disposto dall'art. 31-bis, comma 1, della L.P. n. 7/1979.
- 4.2. Le Amministrazioni possono valutare l'opportunità di apportare o cedere parte dei cespiti del Piano immobili ad un fondo immobiliare; nel primo caso ricevono quote del fondo, nel secondo caso ricevono il prezzo della cessione. Generalmente l'apporto è volto a promuovere lo sviluppo di opere di interesse dell'Amministrazione: ad esempio

si conferisce un'area edificabile ed un edificio per consentire al fondo di realizzare sull'area conferita una nuova scuola, finanziata in parte con la cessione (una volta ristrutturato) dell'immobile conferito, in parte con altre fonti di finanziamento che la SGR dovrà reperire (parte in equity e parte in debito). Le valutazioni dei cespiti oggetto di apporto sono rimesse a periti indipendenti. Le Amministrazioni, quali entità di governo del territorio, possono promuovere il rapido sviluppo dei progetti di fondi immobiliari anche attraverso la celerità nell'adozione di atti amministrativi, varianti urbanistiche, ecc.

- 4.3. Anche attraverso le informazioni del Piano immobili una (o più) Società di gestione del risparmio potrebbe presentare all'Amministrazione una proposta, avente ad oggetto la valorizzazione di alcuni dei cespiti con il medesimo contenuto ed osservando la stessa procedura di cui all'art. 183, comma 15, del D.Lgs. n. 50/2016; spetta poi all'Amministrazione valutare se la proposta sia ritenuta o meno di pubblico interesse, una volta riscontrata la fattibilità tecnica.
- 4.4. All'istituzione del fondo immobiliare ed alla successiva gestione provvede una SGR; sia in caso di autonoma iniziativa dell'Amministrazione, sia in caso l'Amministrazione abbia valutato positivamente una Proposta (Punto 4.3.), la Società di gestione del risparmio deve essere selezionata tramite "procedure di evidenza pubblica" (ex art. 33, comma 2, del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito dalla legge 15 luglio 2011, n. 111). In caso di Proposta (Punto 4.3.), verrà messo a gara il progetto elaborato dalla SGR "promotore".
- 4.5. La SGR che costituisce e gestisce il Fondo opera nell'esclusivo interesse di tutti i quotisti (pubblici e privati); la "terzietà" e l'autonomia di giudizio della SGR rappresentano un'importante tutela per gli investitori privati.
- 4.6. Con il Progetto messo a gara (elaborato dall'Amministrazione o dalla SGR "promotore") l'Amministrazione definisce e rende note le proprie priorità; le SGR che partecipano alla gara sono chiamate a presentare offerte economicamente più vantaggiose idonee sia a perseguire le finalità dell'Amministrazione, sia l'equilibrio economico e finanziario del progetto. Il quotista del fondo - sia a seguito di apporto in natura (generalmente l'Amministrazione), sia in denaro (investitori) - nel corso della vita del Fondo percepisce dei proventi (in ragione dell'effettiva positiva evoluzione dell'iniziativa) e, alla scadenza, il valore nominale della quota (salvo minusvalenze).
- 4.7. Gli investitori istituzionali - valutata la bontà dell'iniziativa e lo specifico pluriennale expertise della SGR che istituisce il fondo - intervengono apportando denaro. Alcuni investitori istituzionali sono operativi con Fondi che investono in fondi locali (c.d. fondi dei fondi); è questo il caso di CDP Immobiliare Società di Gestione del Risparmio S.p.A. e di Invimit SGR.
- 4.8. Alla partecipazione, generalmente in ragione dell'entità, può conseguire la partecipazione - oltre che all'Assemblea di quotisti - agli organi che la SGR deve consultare in specifiche situazioni prima di porre in essere alcune operazioni (ad es. in materia di eventuale conflitto di interessi).

5. Supporto della Provincia al Progetto Ri-Urb

5.1. Tra gli obiettivi strategici della manovra economico-finanziaria 2021-2023, approvata dalla Giunta provinciale il 10 novembre 2020, rientrano progetti per lo sviluppo economico e sociale del Trentino che vedano l'apporto finanziario di investitori istituzionali, oltre che di altri soggetti pubblici e privati. Al fine di sostenere l'iniziativa Progetto Ri-Urb, sempre che in sede di Tavolo di lavoro emerga l'interesse delle Parti, la fattibilità tecnico-operativa e la sostenibilità economico-finanziaria, la Provincia è disposta ad impartire le seguenti direttive alle società controllate:

- (i.) a Cassa del Trentino S.p.A. di intervenire come anchor investor con apporto in denaro;
- (ii.) a Patrimonio del Trentino S.p.A. di intervenire come anchor investor con apporto in natura mediante conferimento dell'area ex Italcementi.

Il ruolo di anchor investor delle due società provinciali, con impegno a lungo termine, è volto anche a promuovere l'ingresso di altri investitori; tale partecipazione consente infatti, implicitamente, un rafforzamento della credibilità dell'iniziativa.

Trento,