



Il finanziamento dell'opera: canali di funding e modalità (istruttoria, analisi di solvibilità)

Andrea Martinez

Vice Direttore Generale

SINLOC Sistema Iniziative Locali

Aspetti tecnici, giuridici ed economici del project financing per il finanziamento delle opere pubbliche
Palermo, 27 novembre 2016

- Illustrare opportunità e ostacoli nell'attivazione delle risorse finanziarie in progetti infrastrutturali e di sviluppo locale
- Condividere alcune lezioni apprese nell'implementazione di esperienze concrete
- Proporre delle modalità utili ad aumentare la quantità e qualità dei progetti e ridurre il tasso di mortalità degli stessi («buone pratiche» e punti d'attenzione)



Sinloc è una società di **consulenza** e **investimento** che opera su tutto il territorio nazionale

Promuove lo sviluppo, soprattutto attraverso la realizzazione di **infrastrutture locali**

Interviene attraverso **servizi di consulenza, studi di fattibilità, investimenti diretti** in progetti di **Partenariato Pubblico Privato** e favorendo l'accesso e l'utilizzo efficace di **fondi europei**



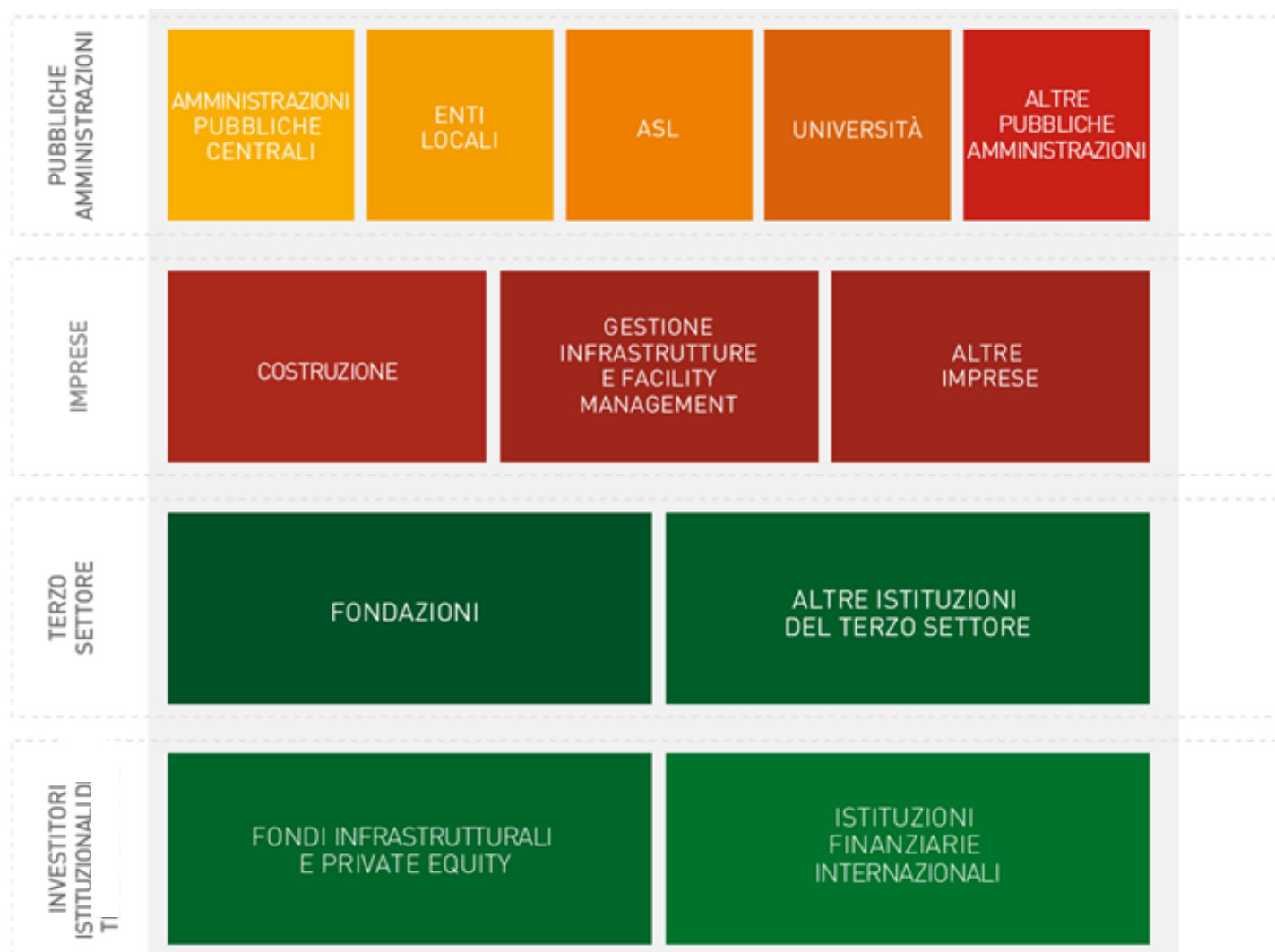
Nella compagine azionaria sono presenti 11 Fondazioni di Origine Bancaria

- Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo
- Fondazione Cassa di Risparmio di Bologna
- Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca
- Fondazione Friuli
- Fondazione di Sardegna
- Fondazione Cassa di Risparmio di Forlì
- Fondazione Cassa di Risparmio di Gorizia
- Fondazione Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo
- Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo
- Compagnia di San Paolo
- Fondazione Cassa di Risparmio delle Province Lombarde

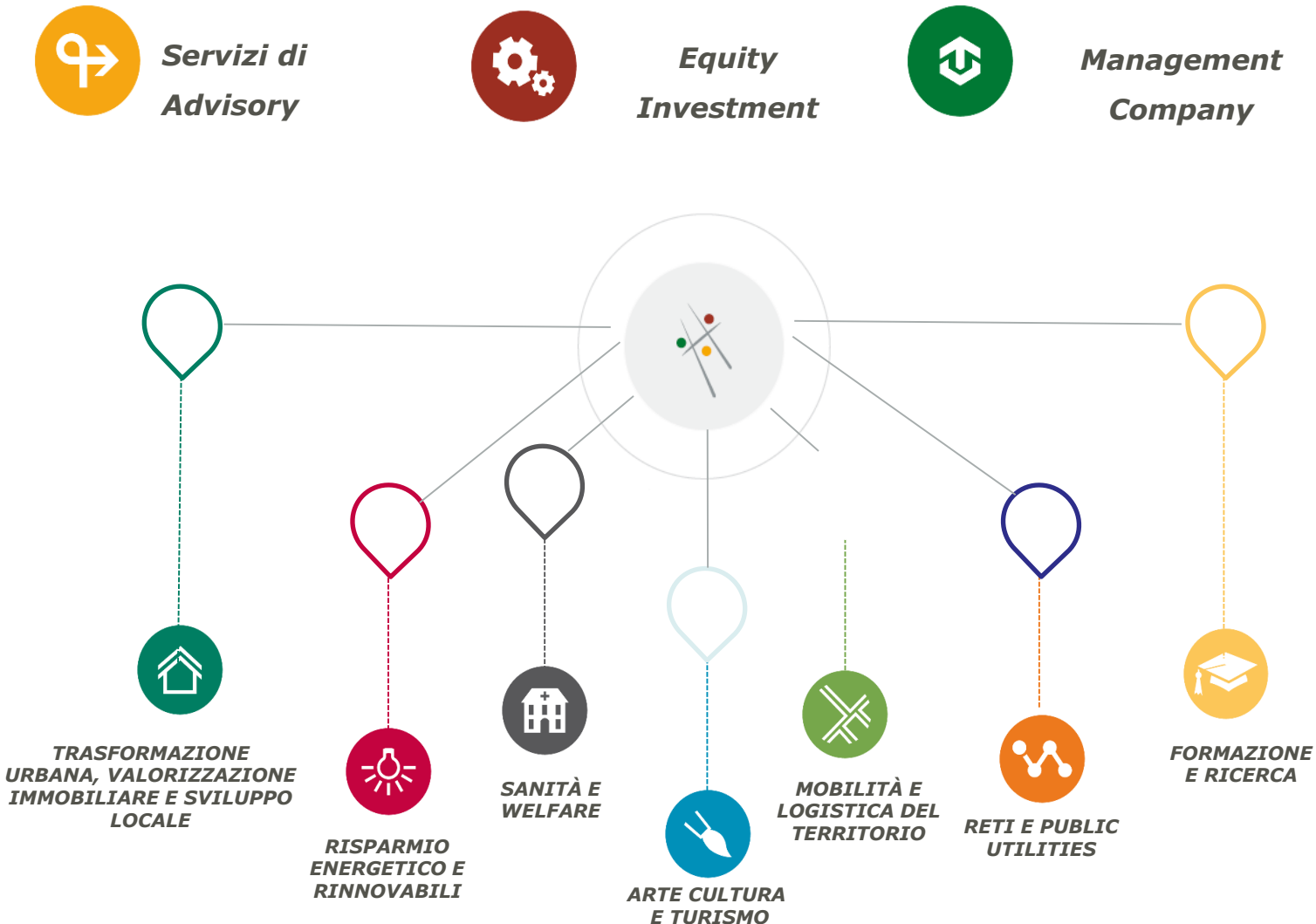
La continua collaborazione con gli azionisti permette di far convergere obiettivi e risorse utili a concretizzare iniziative mirate a valorizzare e rendere più competitivo il territorio di riferimento

Il Patrimonio della Società supera i 50 milioni e oggi è quasi completamente investito in iniziative infrastrutturali e di sviluppo locale

Sinloc affianca pubbliche amministrazioni, operatori industriali, finanziari e attori del terzo settore nello sviluppo e implementazione di progetti infrastrutturali e di sviluppo locale



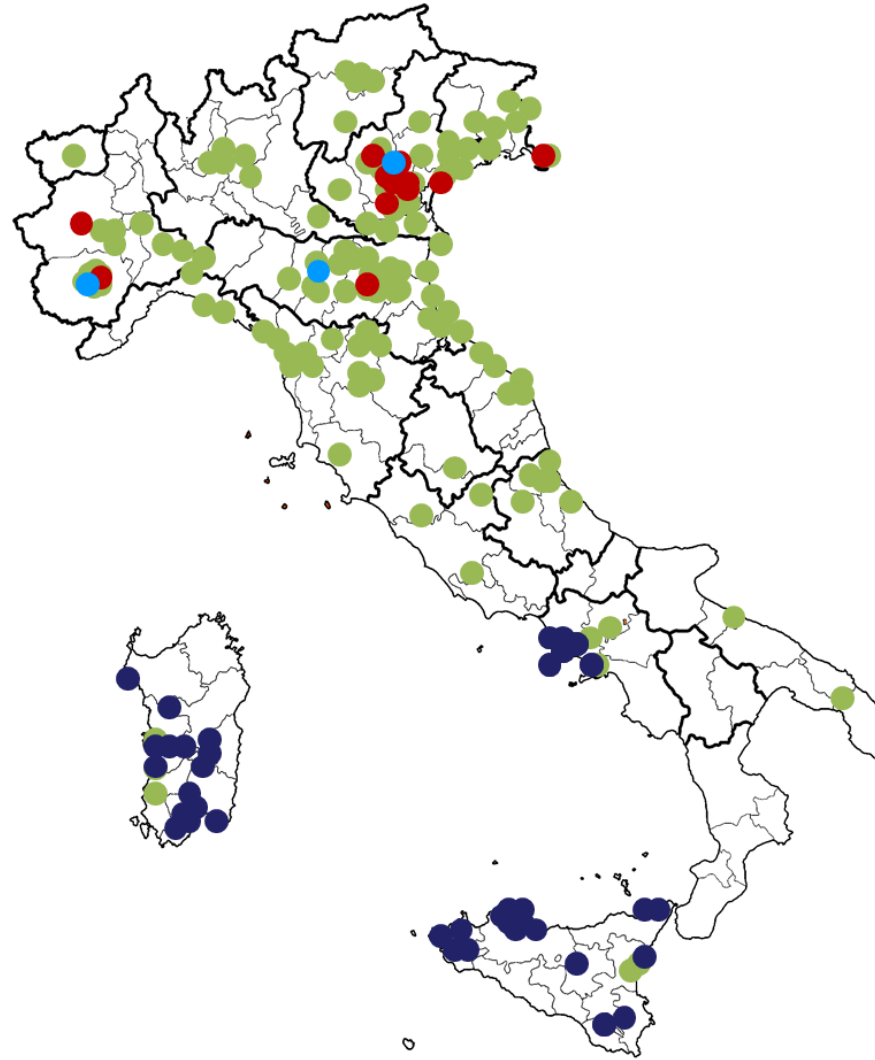
Sinloc ha supportato lo sviluppo di oltre 300 progetti infrastrutturali d'interesse locale, maturando concrete esperienze in un'ampia gamma di settori e strumenti d'intervento

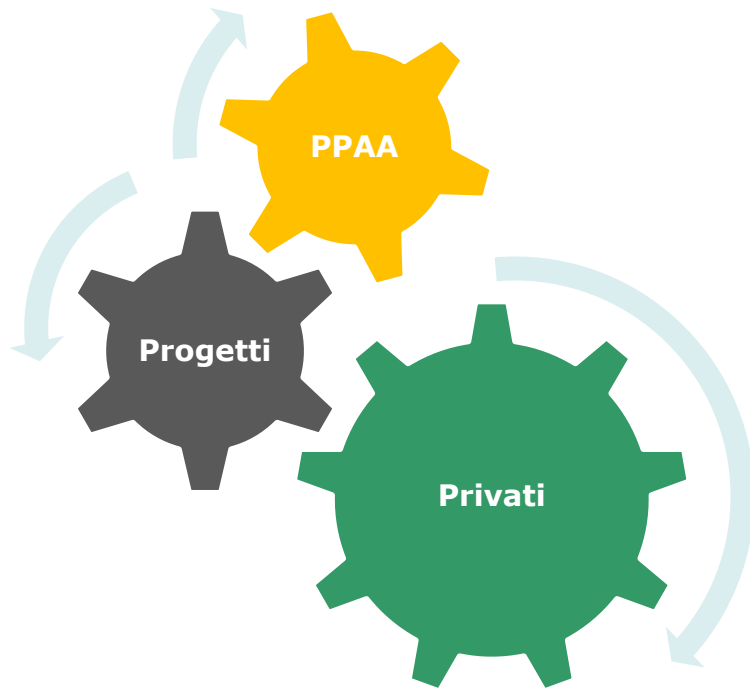




Negli ultimi 10 anni
abbiamo sviluppato
progetti in **tutta Italia**
attivando oltre Euro 2mld
di Euro di investimenti

- Progetti di equity investment
- Servizi di Advisory
- Progetti con ruolo di Management Company
- Regioni in cui operano holding settoriali e territoriali promosse da nostre partecipate





- Contrazione degli investimenti pubblici in infrastrutture, anche a livello locale, e necessità crescente di **attivare risorse privati**
- Necessità della Pubblica Amministrazione di utilizzare in modo **efficace ed efficiente le risorse pubbliche** e investire in iniziative sostenibili a beneficio della comunità
- Necessità della PPAA e delle Imprese di investire tempo e risorse in **progetti sostenibili** da un punto di vista di impatto sociale, economico-finanziario, realizzabili da un punto di vista procedurale e strutturati concretamente sia nella **fase di costruzione** che nella successiva **fase di gestione**
- Necessità di strutturare da un punto di vista procedurale, autorizzativo, economico e finanziario le iniziative fin dalle procedure di gara con l'obiettivo di favorire la **realizzazione di progetti nei tempi attesi** e favorirne la **finanziabilità**
- Necessità degli operatori coinvolti nella realizzazione e gestione delle opere in PPP di **ottimizzare l'allocazione dei rischi** delle iniziative e individuare le strategie di mitigazione
- Grande attenzione è stata posta dal nuovo Codice Appalti sulla **finanziabilità** delle iniziative in PPP e la centralità del **Progetto di Fattibilità Tecnico Economico**

Il mercato oggi offre oggi una vasta gamma e opzioni di finanziamento ad attori industriali e finanziari per montare operazioni infrastrutturali in PPP, ma anche forme più tradizionali di appalto di lavori/servizi supportati da strumenti finanziari innovativi

EQUITY/STRUMENTI IBRIDI DI CAPITALE	CREDITO ORDINARIO	CREDITO AGEVOLATO/GRANT
Fondi infrastrutturali nazionali e stranieri di equity o strumenti ibridi (mezzanino, project bond, etc.) generalmente specializzati per fase d'investimento (greenfield/brownfield) e per settore (efficienza energetica, sanità, parcheggi, gas, etc.)	Linee di credito ordinario finanziate da investitori istituzionali, ma erogate tramite le banche commerciali con forte targetizzazione e caratterizzazione settoriale, talvolta controgarantite da meccanismi di credit enhancement	Linee di credito agevolato o finanziamenti a fondo perduto di origine nazionale o comunitaria generalmente erogate da finanziarie regionali o banche intermediarie con regole d'utilizzo vincolanti (es. per tipo di beneficiario, tipo di progetto, etc.)
es. FIEE; Foresight; SUSI; EEEF; Fondo PPP; ARPINGE; SINLOC; EQUITIX, REAM, INVIMIT ...	es. CDP; BEI; Finanziarie Regionali; linee credito Project intermediate da banche commerciali ...	es. Strumenti Finanziari EU (es. Fondi Jessica); PF4EE; BEI Economia Circolare; FRI ...

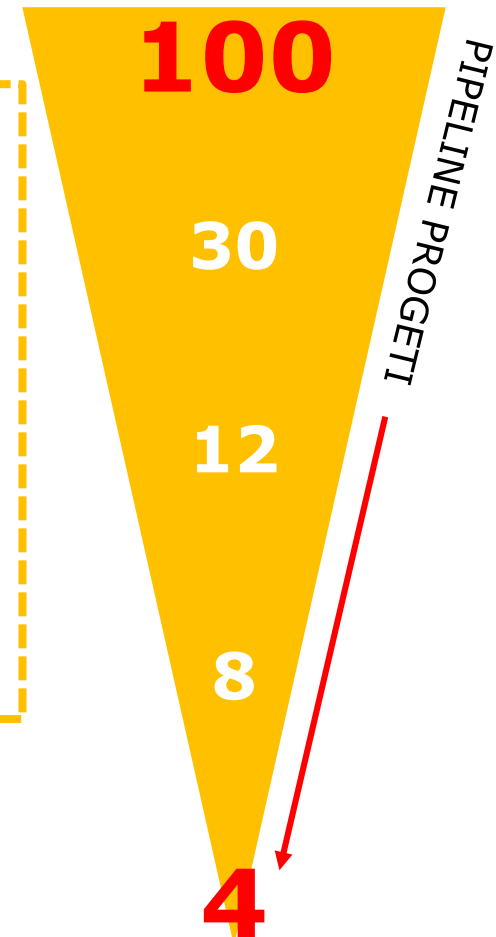
In un contesto di mercato con numerosi attori finanziatori e un relativa sovrabbondanza di risorse, l'esperienza sul campo evidenzia una strutturale carenza di progetti sia per quantità che qualità che di fatto impedisce l'attivazione/spesa delle risorse esistenti

Quantità progetti cantierabili – il **70%** dei progetti presentati si colloca su **orizzonti temporali incoerenti con le esigenze di impiego dei finanziatori** (tipicamente finestre 2-4 anni)

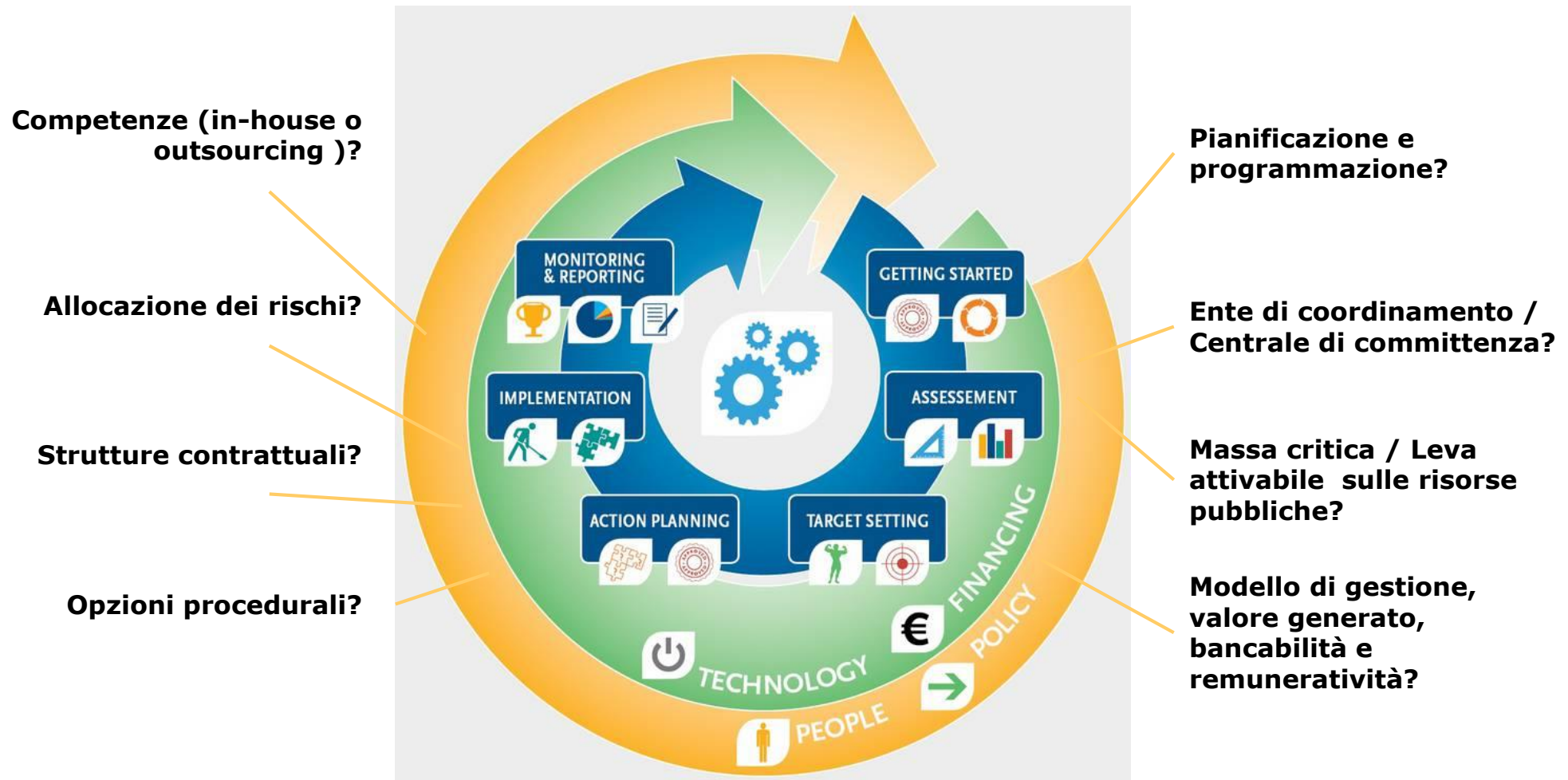
Qualità dei documenti istruttori – il **60%** dei progetti presentati risulta **carente in termini di completezza e chiarezza della documentazione di supporto**, rallentando significativamente, o bloccando prematuramente l'iter istruttorio

Non conformità procedurale – il **30%** dei progetti presenta o si scontra strada facendo con problemi di natura procedurale / amministrativa (talvolta insormontabili, spesso evitabili con una migliore pianificazione e accorta implementazione)

Qualità dei progetti – il **50%** dei progetti presenta profili di rischio, bancabilità, rendimento, impatto ecc. non coerenti per uno o più degli attori coinvolti



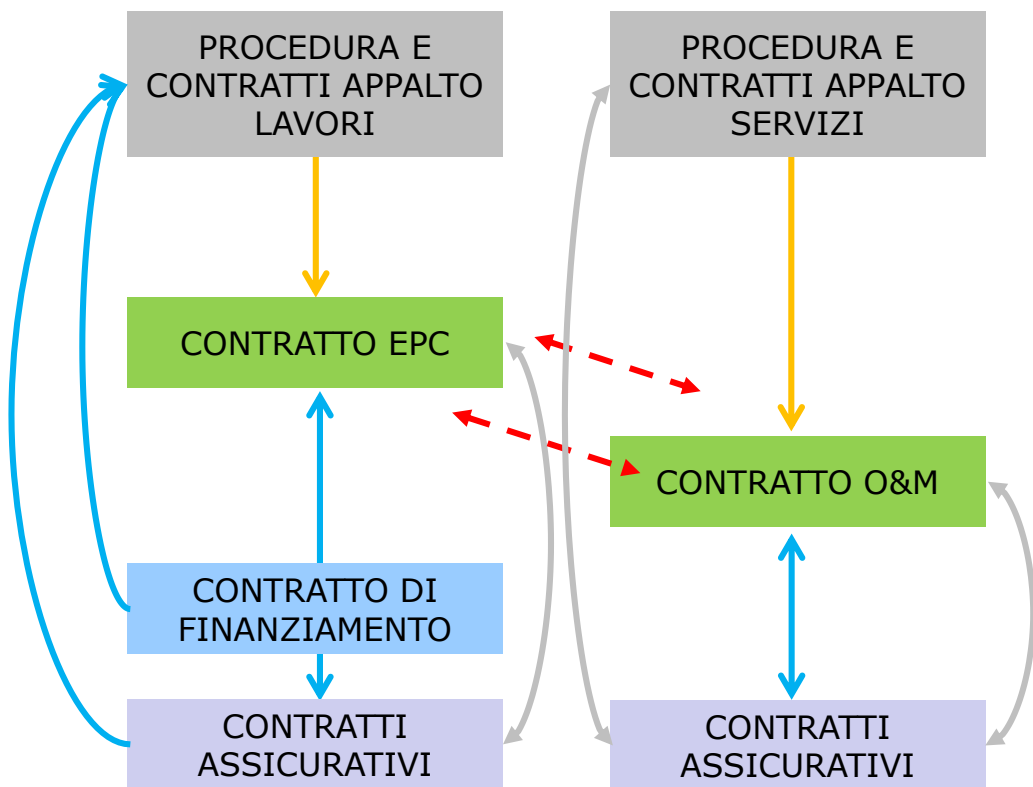
La rilevanza e l'utilità di un cambio di paradigma nel processo di programmazione delle infrastrutture è diventata particolarmente evidente nell'ambito dei progetti di assistenza tecnica-operativa, quali ad esempio BEI ELENA, pensati proprio per superare le criticità evidenziate e portare sul mercato progetti sostenibili in grande quantità



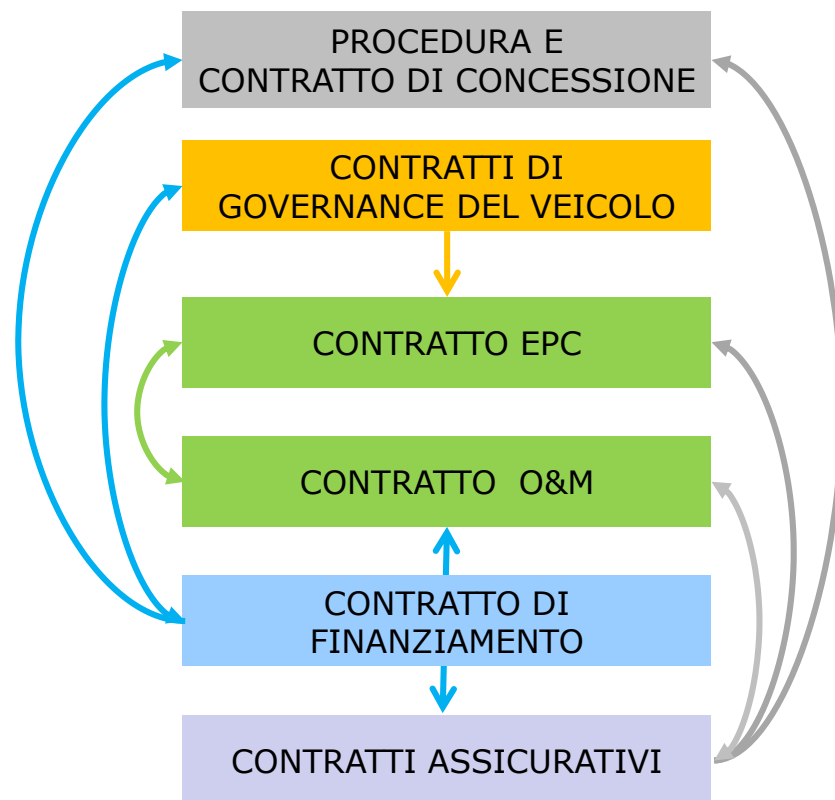
Fonte: *Covenant of Mayors: Guidance for Local Governments and their Partner - Toolbox of Methodologies on Climate and Energy*

Il processo, i tecnicismi, i rischi, ecc. da allocare sono sostanzialmente i medesimi sia nel caso in cui la PPAA opti per un appalto di lavori/servizi tradizionale che per un PPP ... e le strutture contrattuali che ne derivano, seppur diverse, presentano complessità analoghe

APPALTO DI LAVORI E SERVIZI (doppia fase)



PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO



Focus sulla corretta allocazione dei rischi nelle diverse procedure



Relazioni contrattuali e coordinamento dei contratti

PROJECT BOND

Il Progetto S.ORSOLA - MALPIGHI

Il progetto, riguarda la progettazione, costruzione e gestione dell'intero sistema impiantistico del Policlinico S.Orsola – Malpighi di Bologna, uno dei maggiori ospedali italiani con circa 5.300 dipendenti e 1.800 posti letto

Si tratta di uno dei più grandi interventi di efficientamento energetico in Italia sviluppato mediante un Partenariato Pubblico Privato (PPP)

Il progetto è stato sviluppato da una SPV formata da Sinloc, Manutencoop e Siram



NUMERI CHIAVE

Dimensione area	373.780 mq
Superficie lorda	67.643 mq
Numero di immobili	27
Posti letto	1765

LA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA

Il progetto è stato sviluppato mediante un PPP, con gara di concessione di costruzione e gestione bandita nel 2010 dall'Azienda Ospedaliera, in qualità di Concedente, ed aggiudicata a fine 2011 al Concessionario: il cogeneratore è stato avviato nel marzo 2016:

1. **Maggio 2010** pubblicazione del bando di gara, procedura ex art. 153 (ex. 163/2006)
2. Aggiudicazione provvisoria nel **giugno 2011** in favore del Rti Manutencoop/Siram/Iter con Sinloc advisor del rti
3. Aggiudicazione definitiva **agosto 2011**
4. Firma della convenzione nel **novembre 2011**
5. Costituzione Spv, Progetto Isom spa formata da Sinloc/Manutencoop/Siram, e avvio gestione transitoria **gennaio 2012**
6. Avvio lavori nell'**estate 2013** dopo la fase di progettazione
7. Closing emissione project bond nel **maggio 2013**
8. Avvio cogeneratore **marzo 2016**

La realizzazione delle opere, circa 32 milioni di Euro, è totalmente a carico del Concessionario, ad esclusione di un contributo pubblico di circa 2,7 milioni di Euro.

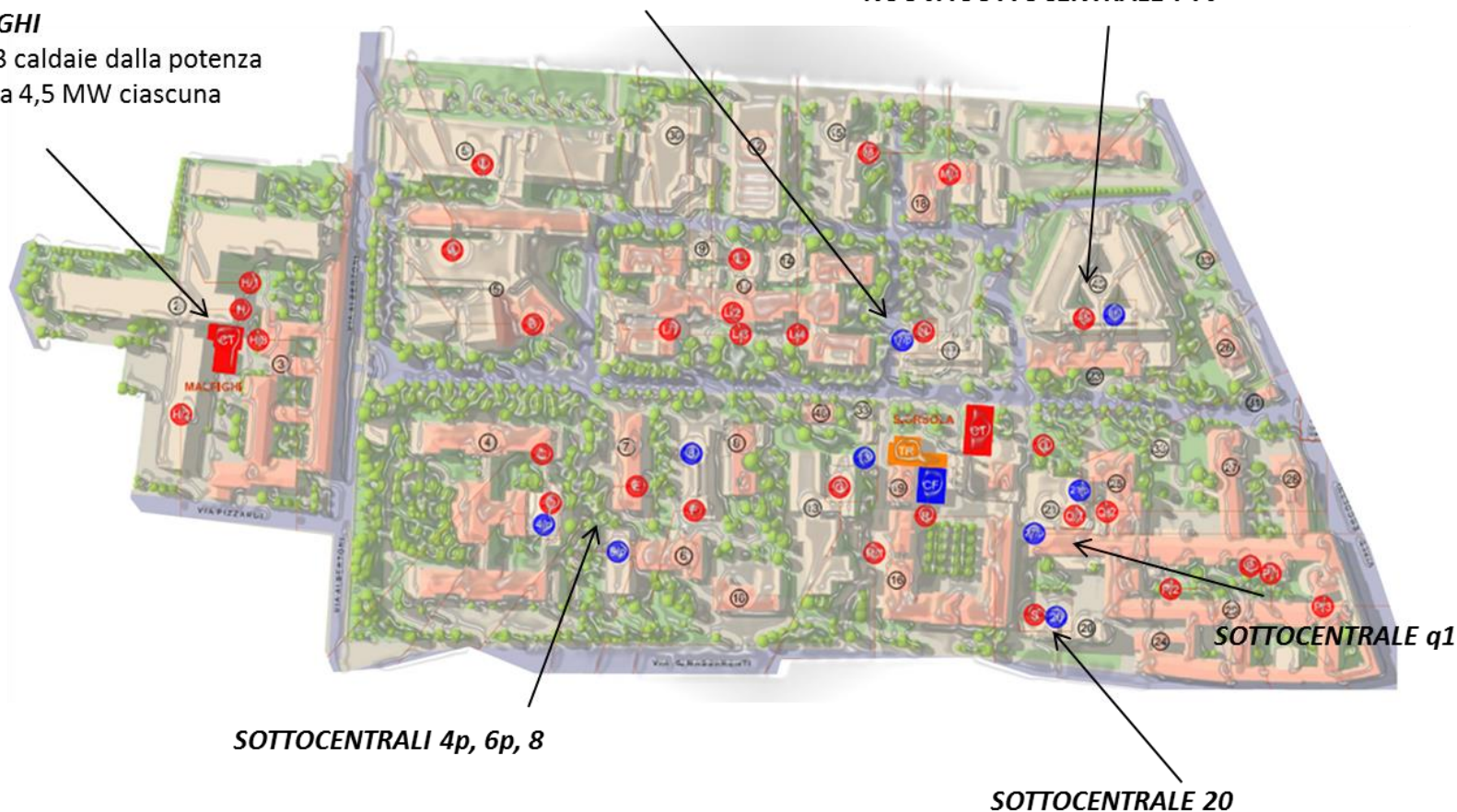
Il progetto prevede la realizzazione di due nuove centrali termiche, di una nuova centrale frigorifera (Sant'Orsola), di un impianto di trigenerazione e le nuove reti di trasporto dei fluidi (sotto centrali, rete acqua, rete energia e calore)

NUOVA CENTRALE VAPORE MALPIGHI

Installazione di 3 caldaie dalla potenza nominale di circa 4,5 MW ciascuna

SOTTOCENTRALI 17, 17p

NUOVA SOTTOCENTRALE PTV

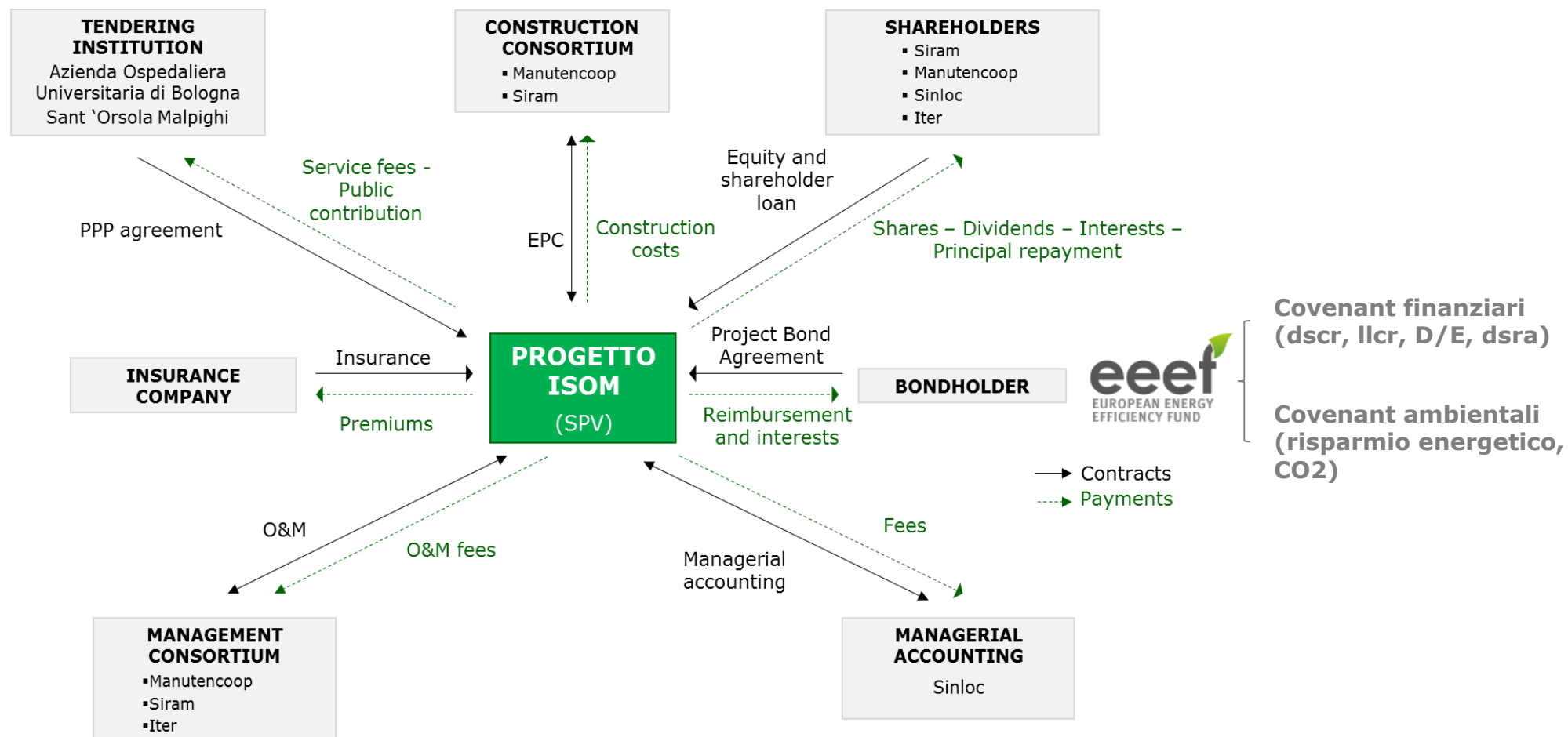


PROJECT BOND

Struttura del finanziamento

Il progetto è stato finanziato in logica project – limited recourse, mediante l'emissione nel 2013 di due Project Bond strutturati da Sinloc, in qualità di arranger, e sottoscritti dal Fondo EEEF – European Energy Efficiency Fund

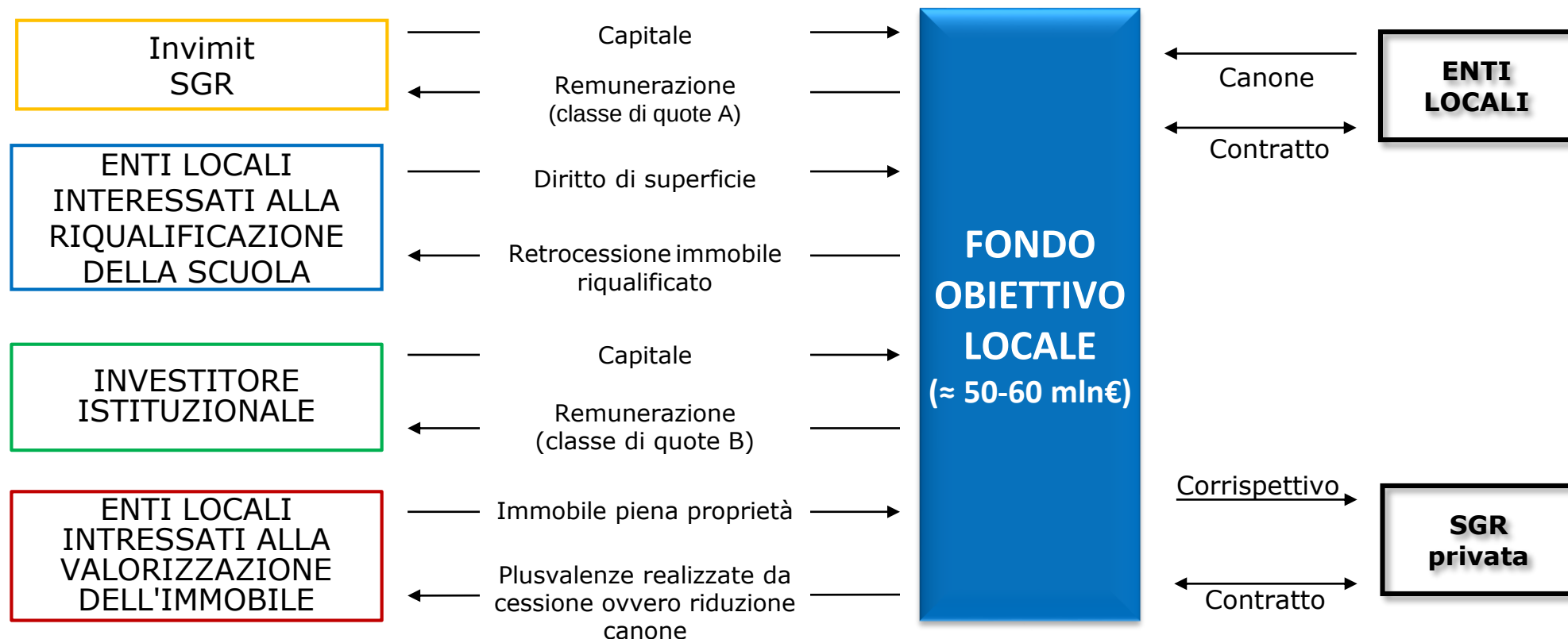
Il progetto nel 2015 si è aggiudicato il «Financial Energy Efficiency Award» assegnati dal CESEF per il sistema innovativo di finanziamento di un intervento di efficienza energetica



I3CORE INVIMIT

Fondo impatto locale scuole

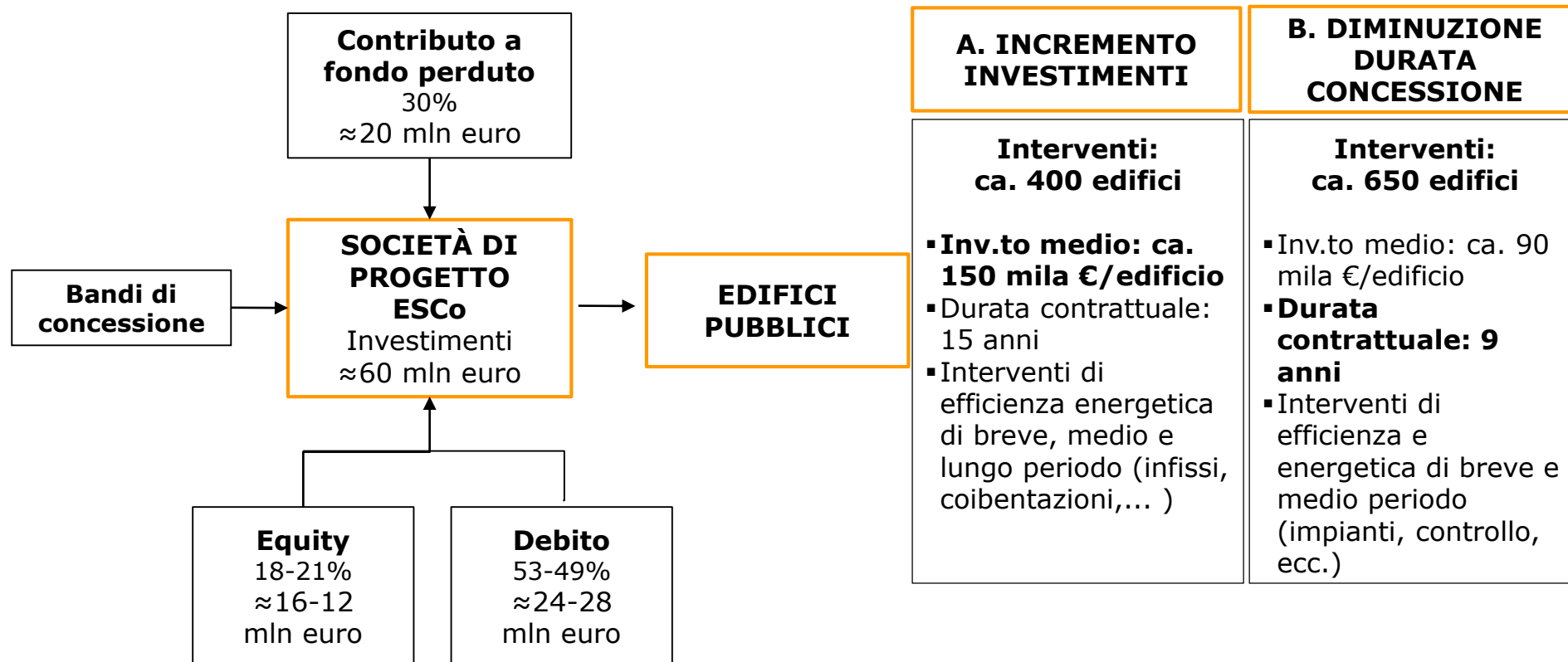
Il progetto prevede la costituzione di un Fondo Obiettivo Locale, partecipato da INVIMIT SGR, da Enti Locali e un investitore istituzionale, finalizzato alla riqualificazione del patrimonio scolastico (deep retrofit)



PROCESSO

- INVIMIT e Investitore Istituzionale dotano il Fondo di liquidità per realizzare gli interventi
- EELL apportano al fondo gli edifici scolastici in diritto di superficie per la durata del fondo
- Il Fondo riqualifica delle scuole e garantisce la disponibilità e la gestione efficace delle *facilities*
- EELL corrispondono un canone per la gestione e ammortamento degli investimenti

ESEMPLIFICATIVO



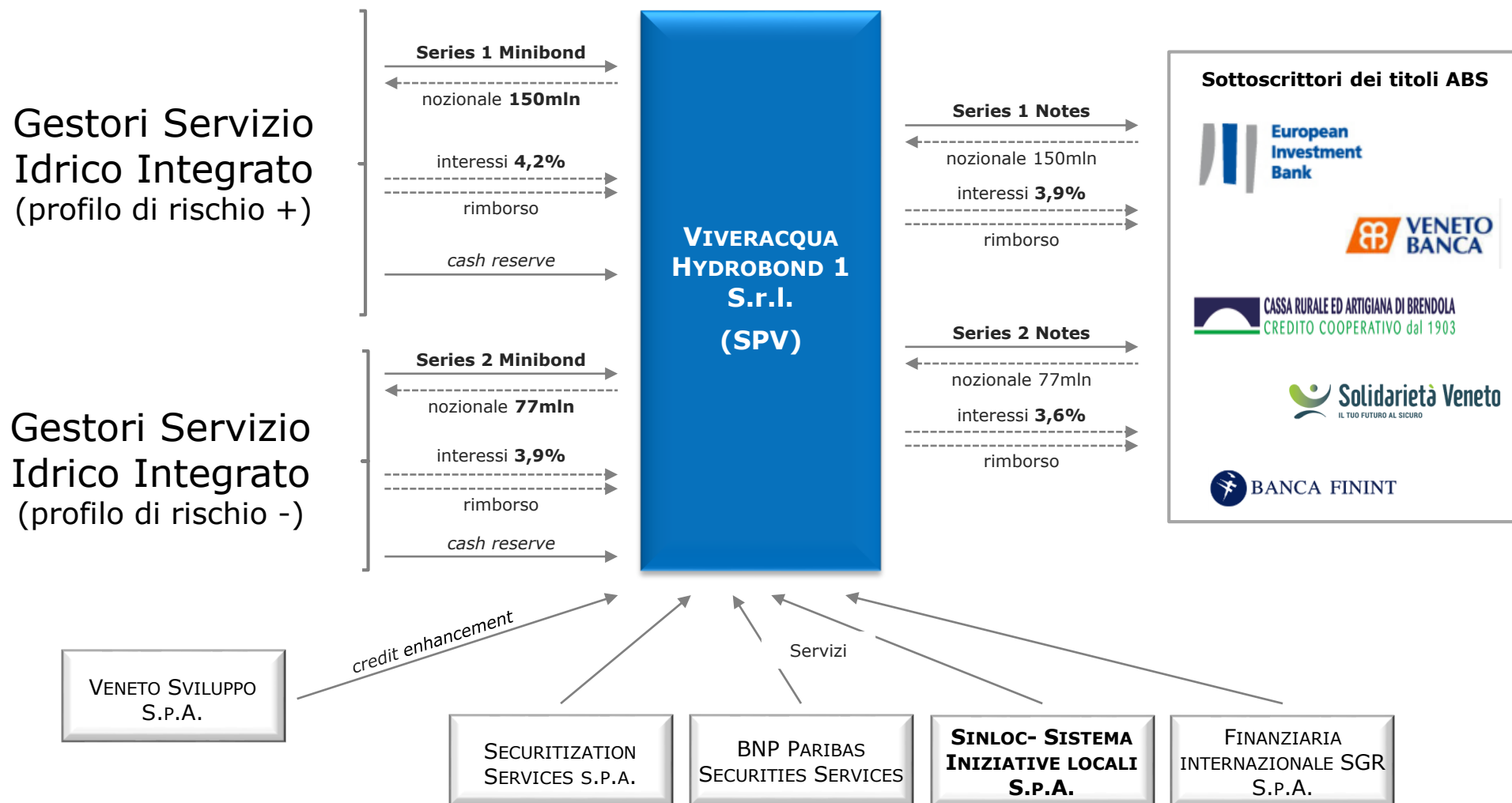
POR – FESR: 2007-2013

REGIONE	Campania	Sardegna	Sicilia
ASSE POR	VI POR FESR	V POR FESR	II POR FESR
PROGETTI TARGET	Infrastrutture urbane	Infrastrutture urbane	Energia

Key figures

Regione	31,7 mln/€	39,3 mln/€	57,7 mln/€
Co-finanziamento	44,3 mln/€	76,9 mln/€	21 mln/€
Totale investimenti attivati	76 mln/€	110 mln/€	66 mln/€
Leva attivata	2,4	2,8	1,25
Numero di progetti	4	11	17
Numero progetti analizzati	> 150	> 200	> 300

“Viveracqua Hydrobond” è la prima operazione di cartolarizzazione di minibond avvenuta in Italia il cui scopo è di finanziare i gestori del Servizio Idrico Integrato (SII) del Veneto (oltre 500 km di condotte, impianti depurazione, etc per, a regime oltre 450 mln/€ di investimenti)



Scopo primario dell'operazione è stato quello di permettere agli operatori veneti del Servizio Idrico Integrato l'accesso a fonti di finanziamento alternative al canale bancario

**Finanziare gli operatori
Veneti del SII**

**Diversificare le fonti di
finanziamento degli
emittenti**

**Creare valore per la
comunità**

**Creare una struttura
replicabile**

- L'operazione ha permesso alle società consorziate Viveracqua l'emissione di strumenti di finanziamento finalizzati alla realizzazione di interventi a favore del SII (acquedotti, depurazione e fognature) per investimenti pari a complessivi 450 mln/€ (ca. 1.100 interventi)
- In un momento congiunturale particolarmente non favorevole all'accesso alle fonti di finanziamento bancarie, l'operazione è stata strutturata – in termini di importo e *standing* creditizio – in modo di poter attrarre l'interesse di investitori professionali attenti, tra l'altro, all'importanza del SII nell'economia territoriale
- L'operazione permette la creazione di valore per la comunità e gli emittenti attraverso il finanziamento di investimenti vitali al fine di erogare servizi fondamentali quali la fornitura dei servizi idrici ai cittadini e alle imprese
- Ulteriore finalità dell'operazione è quella di creare una struttura finanziaria replicabile con il coinvolgimento di investitori istituzionali per il finanziamento di iniziative analoghe

Il MISE ha istituito un regime di aiuto volto a sostenere la nascita e la crescita delle imprese operanti, in tutto il territorio nazionale, per il perseguimento delle finalità di utilità sociale e degli interessi generali

Beneficiari	Imprese sociali, cooperative sociali, società cooperative
Dotazione fondo FRI	200 milioni
Risorse aggiuntive non rimborsabili	- Contributo Ministeriale in regime <i>de minimis</i> - Partecipazione finanziaria delle Regione ed altri enti pubblici
Tassi di interesse	- Finanziamento agevolato 0,5% annuo - Finanziamento ordinario a tassi di mercato
Durata massima del finanziamento	15 anni , comprensivi del periodo di preammortamento
Finalità	Finanziare programmi di investimento finalizzati alla creazione e allo sviluppo delle imprese sociali
Spese ammissibili	200 mila < € < 10 milioni al netto IVA
Spese coperte dal finanziamento	80% delle spese ammissibili
Durata programma di investimento	36 mesi dalla stipula del contratto di finanziamento
Data presentazione domanda	A decorrere dalla data di apertura dei termini

Un altro segmento di mercato che presenta vivacità dal lato dell'offerta di soluzioni di finanziamento è quello delle Residenze Sanitarie Assistite, welfare etc.

Fondo	Localizzazione	Numero posti	Tipologia di RSA	TIR Target	Prezzo/pl
A	Veneto, Lombardia, Piemonte, Friuli, Liguria, Emilia Romagna, Marche, Toscana	>120	Attenzione rivolta alle iniziative di sviluppo immobiliare, tra cui anche le RSA	>7%	ca. 100.000 €/letto
B	Centro-Nord (escluse Umbria e Marche)	80-120	Greenfield e brownfield	6.5 - 7% (netto IMU)	Variabili
C	Nord e Centro Italia	> 120	Acquisto sola proprietà (se controporte gestore solido) e acquisto Proprietà + gestione (in partnership con gestore)	6% - 6.5%	80-100.000 € / posto letto
D	Italia (escluse Campania e Calabria)	90-120	Greenfield, brownfield e strutture non convenzionate	6% - 6.8%	Variabili
E	Italia (in prevalenza Nord e Centro)	80 < n < 100	Greenfield e brownfield, strutture convenzionate e non	6% - 6.5%; 7%	Variabili 75.000 - 140.000 €

«Disegnare» la fase di gestione prima di progettare l'infrastruttura ... per governare la sostenibilità del progetto (vale per qualsiasi progetto, anche non in PPP)

Fare massa critica ...per attivare le necessarie economie di scala e di scopo

Attivare partenariati tra EE.LL ...per migliorare la qualità e l'impatto degli interventi e potere attrarre risorse finanziarie sul territorio

Attrezzarsi per il PPP ...per dialogare alla pari con il mercato, poter interloquire con i finanziatori, oltre che le imprese, governare i contratti

Massimizzare le externalità positive del fondo perduto ...per attivare co-finanziamento privato, per migliorare la qualità degli interventi

Saper predisporre e presentare istruttorie di finanziamento ...complete, chiare, operative, etc ovvero in grado supportare valutazioni e decisioni di investimento

Andrea Martinez

Vice Direttore Generale

e-mail andrea.martinez@sinloc.com

Sinloc S.p.A.

Via Gozzi 2/G Padova

Tel 049 8456911

Fax 049 8456 909

Linkedin: Sinloc - Sistema Iniziative Locali SpA

Twitter: @Sinloc_spa