

JESSICA

Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas • Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas

FONDI DI SVILUPPO URBANO

Trasformazione urbana sostenibile e housing sociale

Gianni Carbonaro
BEI, Task Force JESSICA
Banca Europea per gli Investimenti

Seminario “Fondi immobiliari per l’Housing sociale”

Roma, Sede Federcasa, 25 novembre 2009



Strumenti tradizionali BEI ...



- tradizione: grandi progetti nelle città
 - ambiente, industria, servizi...
- fine anni 80: nasce l'ammissibilità "urbana"
 - sviluppo / riqualificazione urbana, trasporto urbano
- innovazioni successive
 - prestiti programma e quadro
 - prestiti municipali
 - Structural Programme Lending
 - PPPs
 - capitale umano (sanità / istruzione)
 - **housing sociale (componente di piani integrati di sviluppo/ riqualificazione urbana)**

...nuovi strumenti



- **Structured Finance Facility (SFF)**
 - creata nel 2001 per progetti prioritari
 - prodotti con profilo di rischio più elevato
 - prestiti senior con rischio operativo, prestiti subordinati, finanza “mezzanine”
 - TEN trasporti, R&S, energia, ambiente
- **estensione della SFF approvata nel 2007**
 - “Sustainable Communities” (parte della voce “ambiente”)
- **altri strumenti**
 - JEREMIE (EIF), JASPERS (solo nuovi SM), EPEC, ELENA ...
- **... e JESSICA**

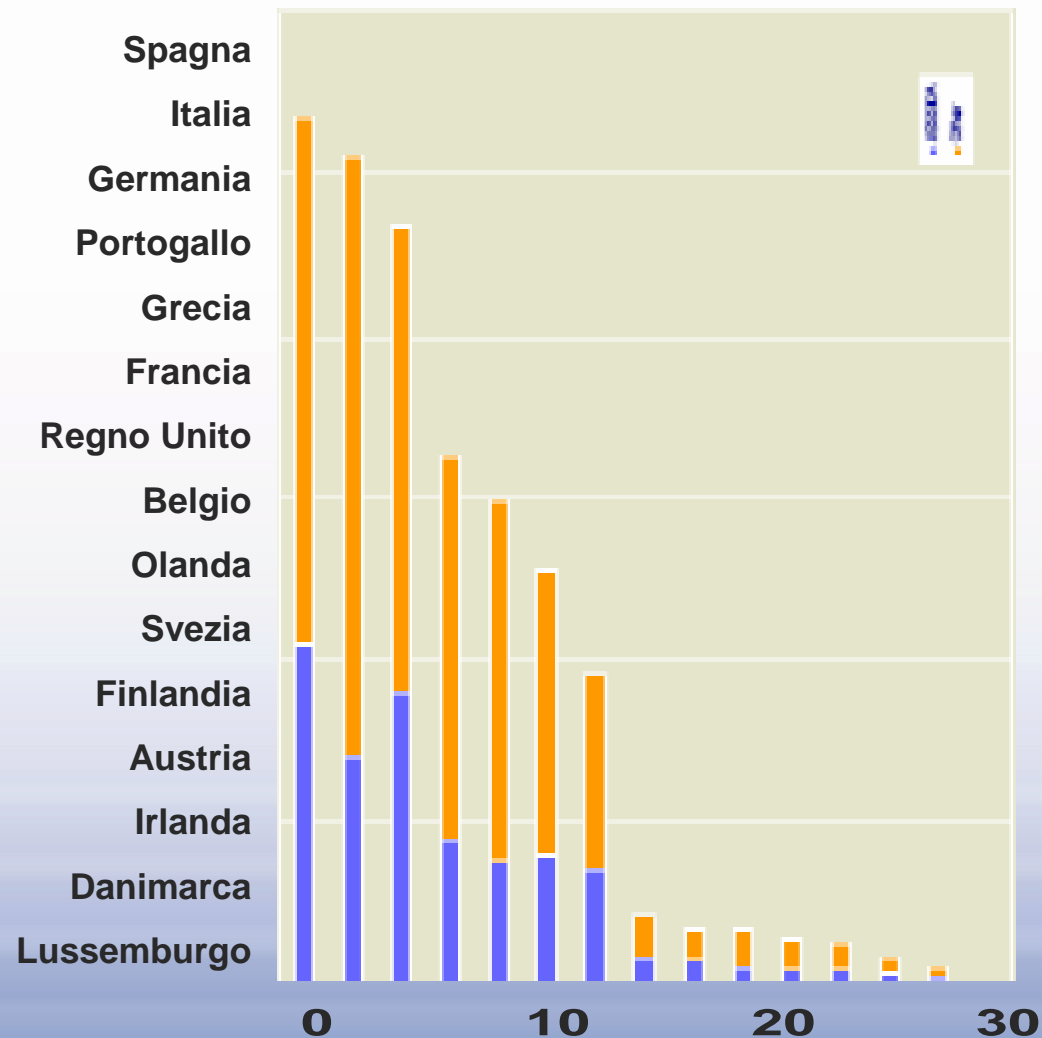
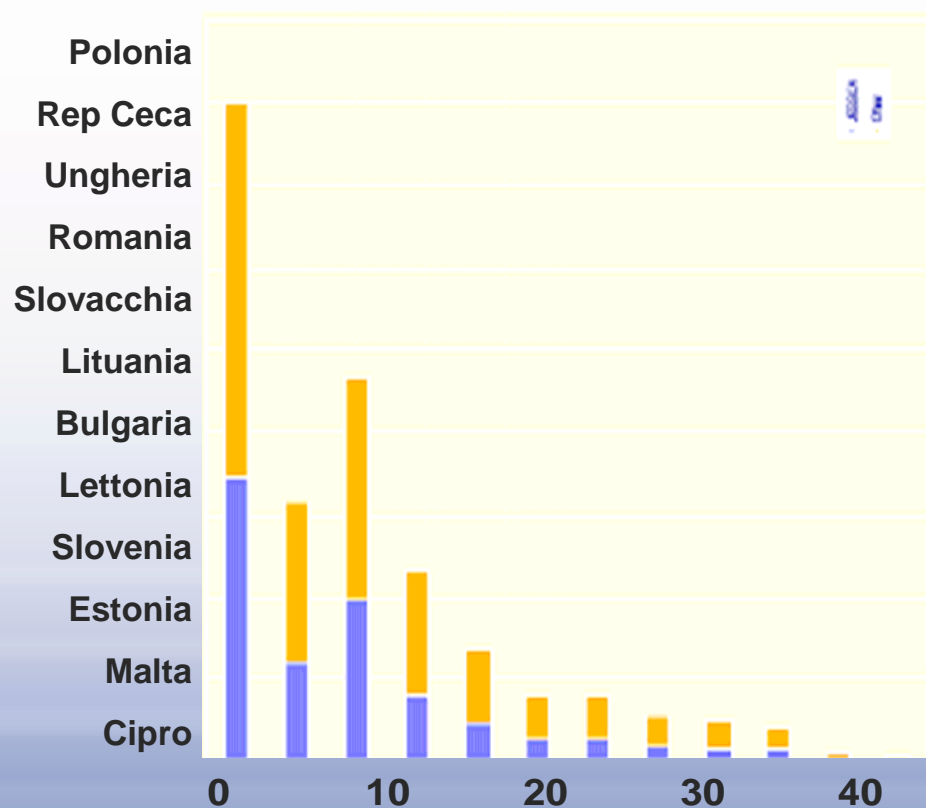
- Joint European
- Support
- for Sustainable Investment
- in City Areas

Azione di assistenza tecnica per il lancio di strumenti di ingegneria finanziaria per la trasformazione urbana sostenibile nel ciclo di programmazione 2007-2013

La componente urbana nei programmi operativi 2007-2013



Fonte:
JESSICA Preliminary Evaluation Study, January 2007
Deloitte MCS Ltd

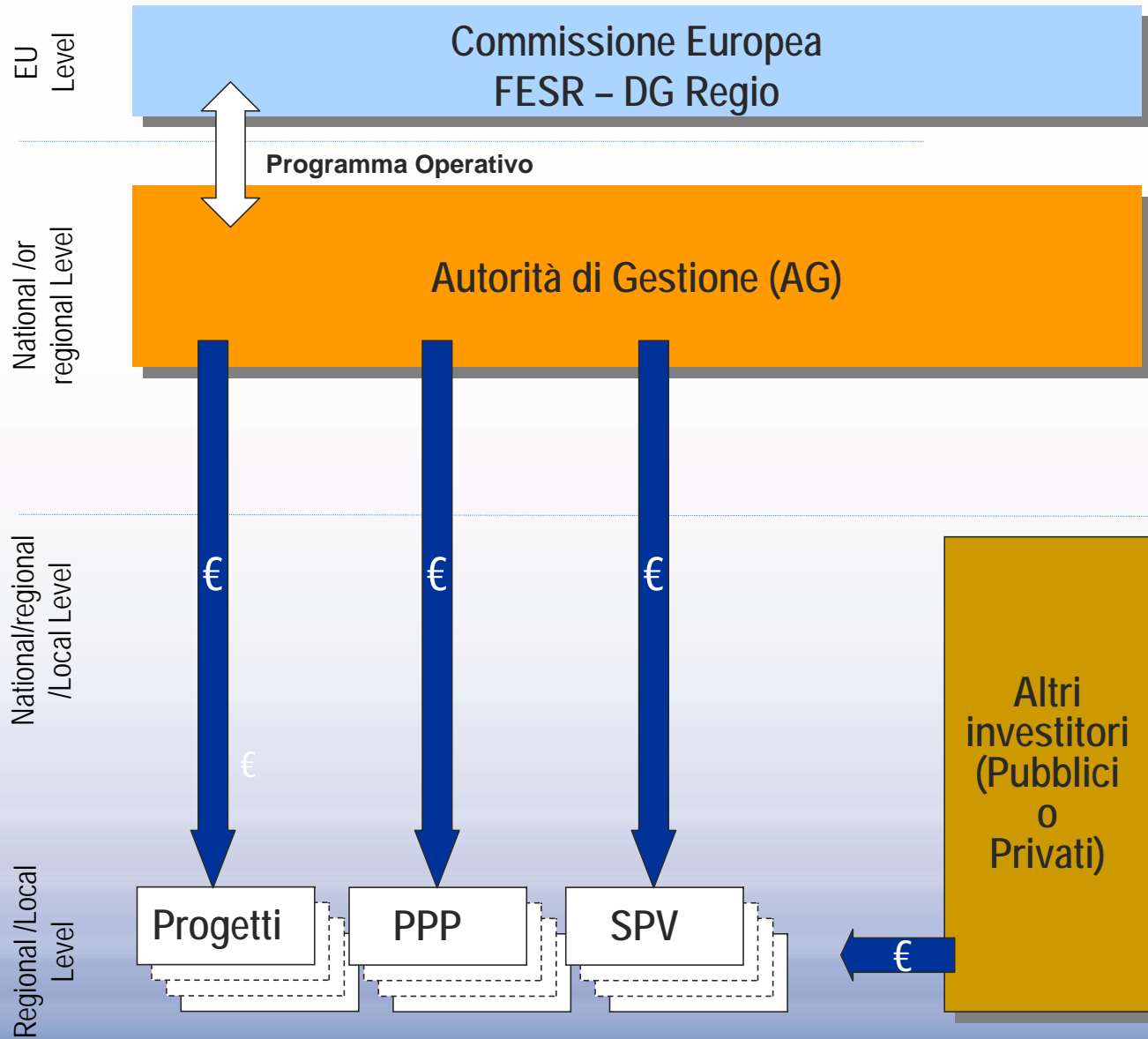


PERCHÉ JESSICA

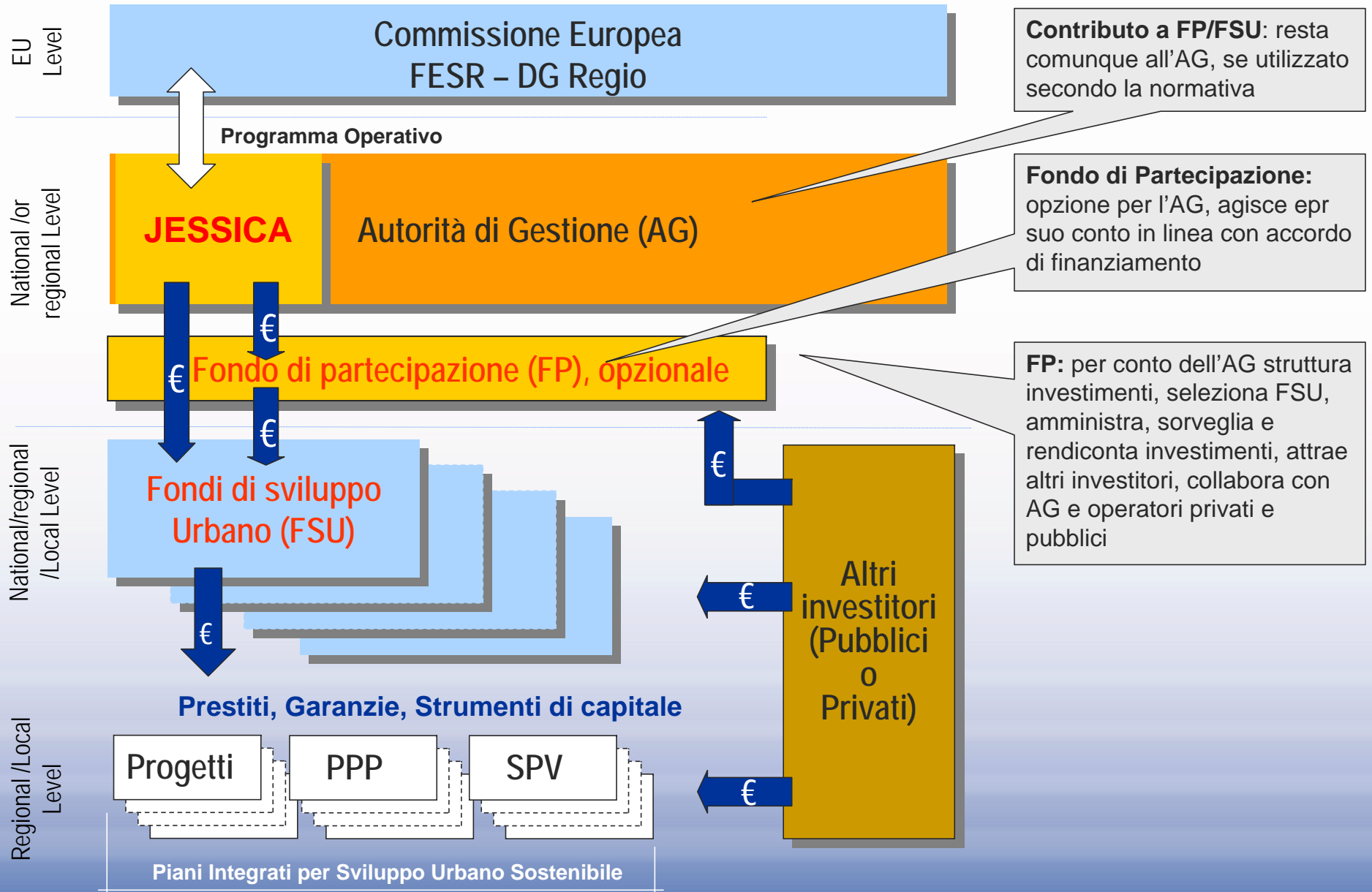


- **Opzione** per Stati Membri e Autorità di Gestione
 - Per rendere l'azione dei Fondi Strutturali più efficace attraverso l'uso di strumenti finanziari diversi dalle sovvenzioni (contributi a fondo perduto)
- Per dare **incentivi più forti** :
 - all'attuazione efficace dei progetti
 - in un'ottica di sostenibilità
 - valutati in dando maggior peso ad esigenze di mercato
- Possibilità di mobilitare **risorse finanziarie aggiuntive** a quelle disponibili nei programmi operativi
 - per PPP e altri progetti di trasformazione urbana
- Possibilità di **anticipare la ricezione** dei pagamenti
- **Riutilizzo** dei fondi (“recyclability”)
 - potenzialità di disporre di uno strumento permanente
- Utilizzazione di **know-how finanziario e professionale** di
 - istituzioni finanziarie internazionali
 - fondi di investimento specializzati
- Centralità della **sostenibilità** (Carta di Lipsia)

Approccio tradizionale ...



... e con gli strumenti JESSICA



JESSICA : AZIONI PARALLELE ...



■ Chiarimento / consolidamento procedure

Chiarimento e standardizzazione procedure per facilitare l'inserimento degli strumenti JESSICA nei Programmi Operativi e la loro attuazione

■ Promozione/costituzione Fondi di Sviluppo Urbano.

Assistenza a SM/AG nell'identificazione, costituzione, sviluppo FSU nei diversi paesi e regioni

■ Identificazione/preparazione progetti “Jessicabili”.

Assistenza SM/AG/FSU nello sviluppo di un portafoglio di progetti adatti agli strumenti JESSICA – “eccellenza per la trasformazione urbana sostenibile”

***Sviluppo e consolidamento
di un mercato europeo di operatori specializzati
nella rigenerazione urbana***

Mercato della trasformazione urbana



INVESTITORI

- banche, istituzioni finanziarie
 - investitori istituzionali
 - fondi di fondi ...



FONDI

- fondi immobiliari
- fondi di infrastrutture
 - fondi etici ...



PROGETTI

- attività immobiliari
 - progetti PPP
- investimenti “socialmente responsabili”

Mercato della trasformazione urbana



Nuove risorse, nuovi attori ...

INVESTITORI

- banche, istituzioni finanziarie
 - investitori istituzionali
 - fondi di fondi ...

€

FONDI

- fondi immobiliari
- fondi di infrastrutture
- fondi etici ...

€

PROGETTI

- attività immobiliari
 - progetti PPP
- investimenti “socialmente responsabili”

FONDI

STRUTTURALI

- risorse comunitarie

FSU

- focalizzati svil sostenibile
- skills specialistiche

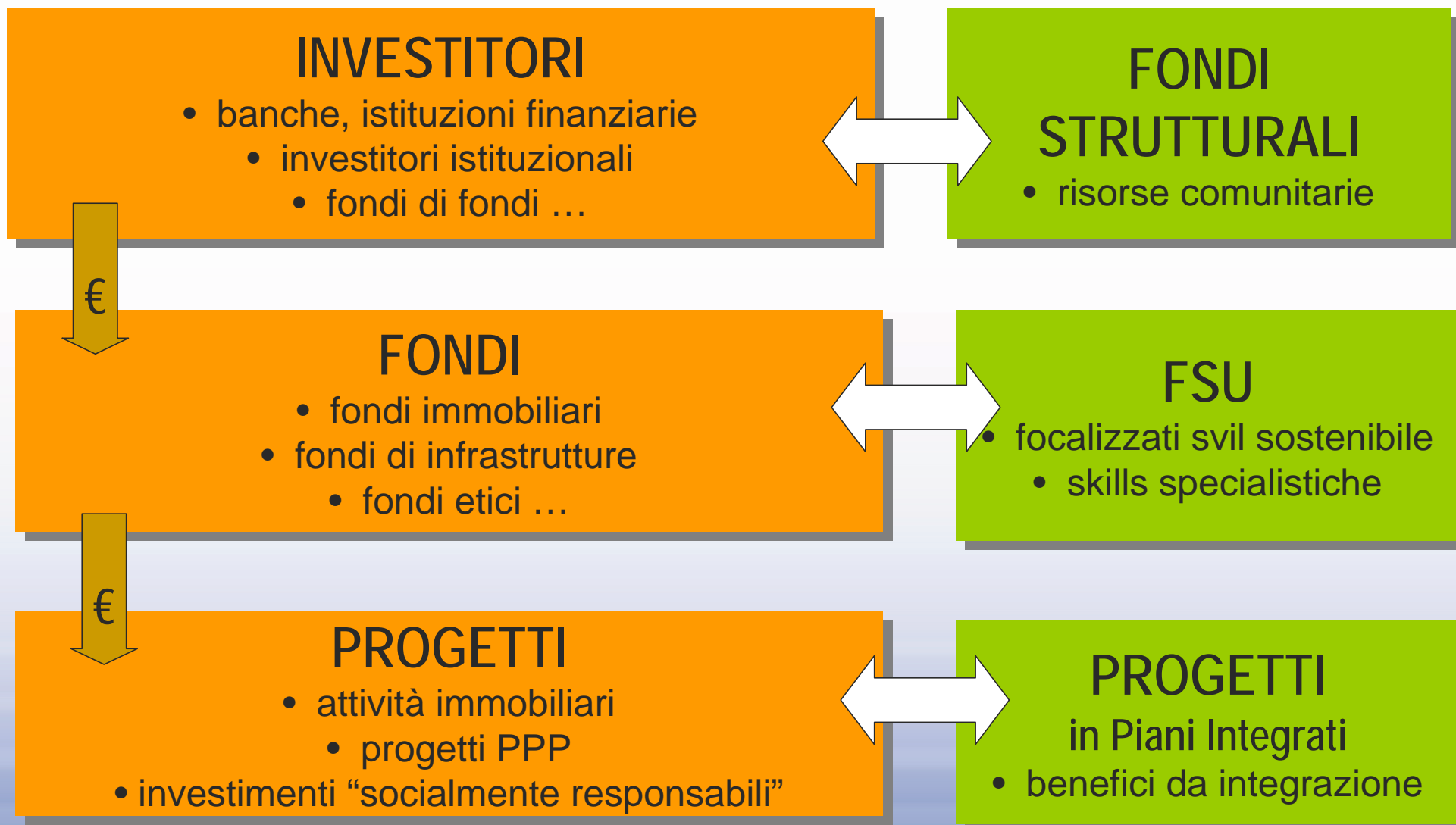
PROGETTI

in Piani Integrati

- benefici da integrazione

Mercato della trasformazione urbana

Le sinergie





- **JESSICA in “fase operativa”**
 - Oltre 40 studi preparatori in 18 SM, 16 finalizzati (8 pubblicati), ulteriori studi in programma (2010)
 - AG in 18 EU SM impegnati in JESSICA
 - Diversi FSU in fase di sviluppo/ pre-attuazione, supporto BEI a 13 AG in 4 SM (D, UK, I, B)
- **Mandati Fondi di Partecipazione**
 - 10 MoU per FP (protocolli intesa) stipulati in 5 SM
 - Sette mandati FP stipulati (~€0.75bn)
 - Lituania, Andalusia (E), Wielkopolska, Western Pomerania (PL), Portogallo, Londra, North-West England (UK)
 - altri 5-6 attesi per la metà del 2010
- **Cooperazione tematica e reti**
 - JESSICA Networking Platform
 - Piattaforme di supporto – Italia, Polonia, URBACT

RUOLO BEI IN JESSICA



- **promozione** e sviluppo strumenti finanziari JESSICA negli SM come agente della Commissione, in cooperazione con DG-Regio e BCE
- **ruolo di Fondo di Partecipazione** secondo quanto stabilito nei regolamenti comunitari (su base *non-profit*)
- **assistenza tecnica** e disseminazione di *best practice* nel finanziamento della trasformazione sostenibile delle città, sulla base dell'esperienza BEI nel finanziamento di progetti di riqualificazione urbana nell'UE
- **finanziamenti complementari** su risorse BEI, se richiesti a livello di FSU e/o progetto

JESSICA in Italia - fine 2009



- Consolidamento piattaforma di supporto
 - Incontri formali e informali con regioni e città
 - Cassa DDPP e Fondazioni bancarie
 - Desk Italia DG-Regio
 - Organi amm.ne centrale
 - Rete consulenti ed esperti
 - URBACT – "J4C" - JESSICA for Cities
- Sviluppo strumentazione
 - Diagnosi territoriale – lavoro con SINLOC e altri partner
 - Linee guida in preparazione
- Studi JESSICA
 - Liguria, Toscana completati
 - Puglia, Marche in via di completamento
 - Sicilia, Campania, Abruzzo in corso
 - Componente giuridica in corso
- Possibili mandati Fondo di Partecipazione
 - Campania, Sicilia (Marche, Abruzzo)

Modelli di FSU in Italia



- Modello *Equity* o modello universale
adatto a soddisfare le esigenze da parte degli investitori del FSU in un'ottica di remunerazione a medio lungo termine
- Modello *non Equity* - Fondo di rotazione
fondo prestiti semplificato - adatto a situazioni dove il mercato finanziario è poco sviluppato e dove le risorse pubbliche non necessitano leva

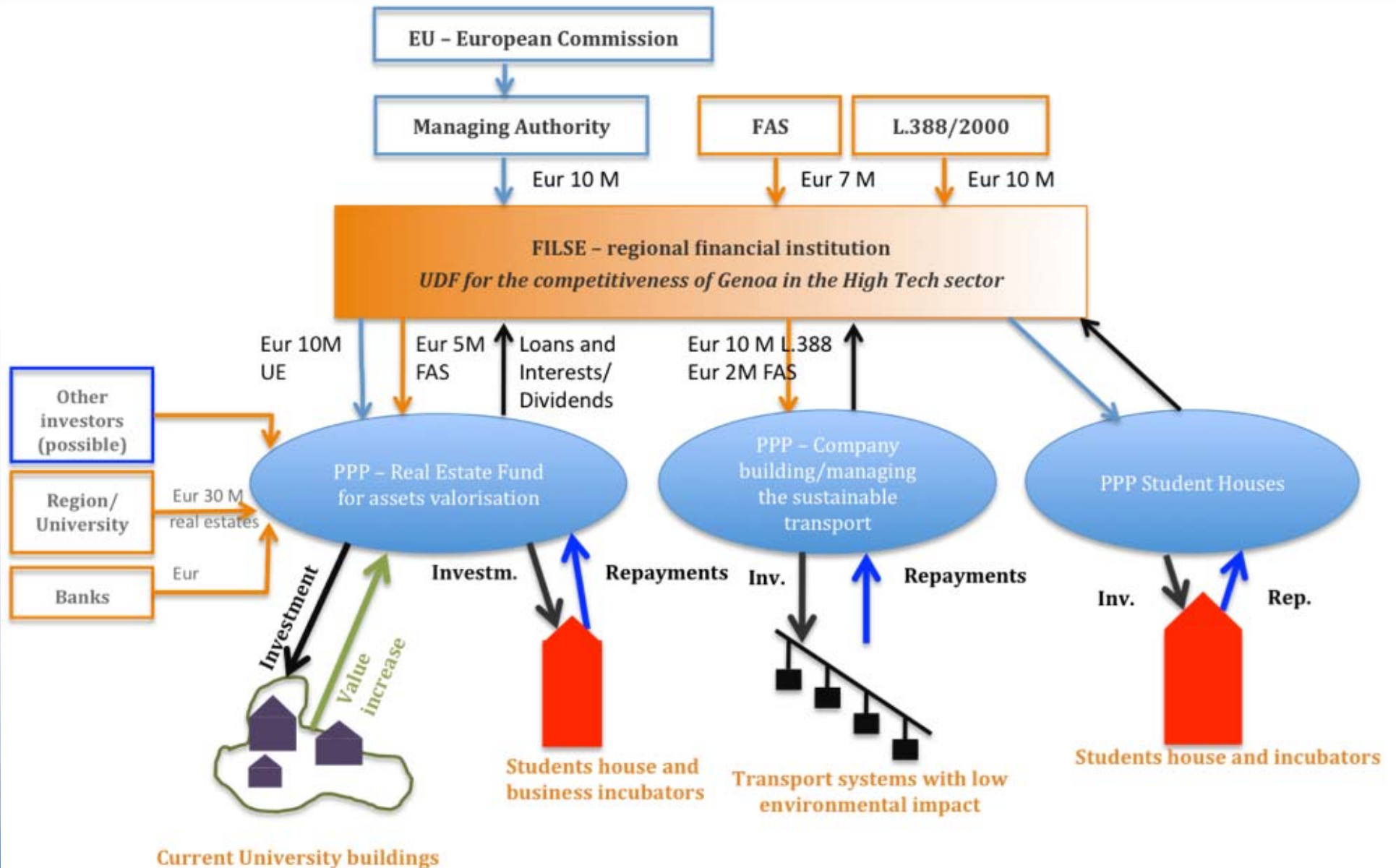
Fondo di Rotazione



- Fondi rotativi di mutui agevolati
 - capitale separato (gestione separata) nell'ambito di un'istituzione finanziaria scelta su base concorsuale;
 - dotazione mista, può essere totalmente a maggioranza pubblica;
 - criteri selezione/ valutazione (economico-finanziaria / bancaria) nell'accordo di finanziamento tra AG e istituzione finanziaria.

Esempi – il FSU proposto per Genova - 1

(strutture and ammontari indicativi)



Esempi – il FSU proposto per Genova - 2

(interdipendenza “fonti” / “impieghi”)



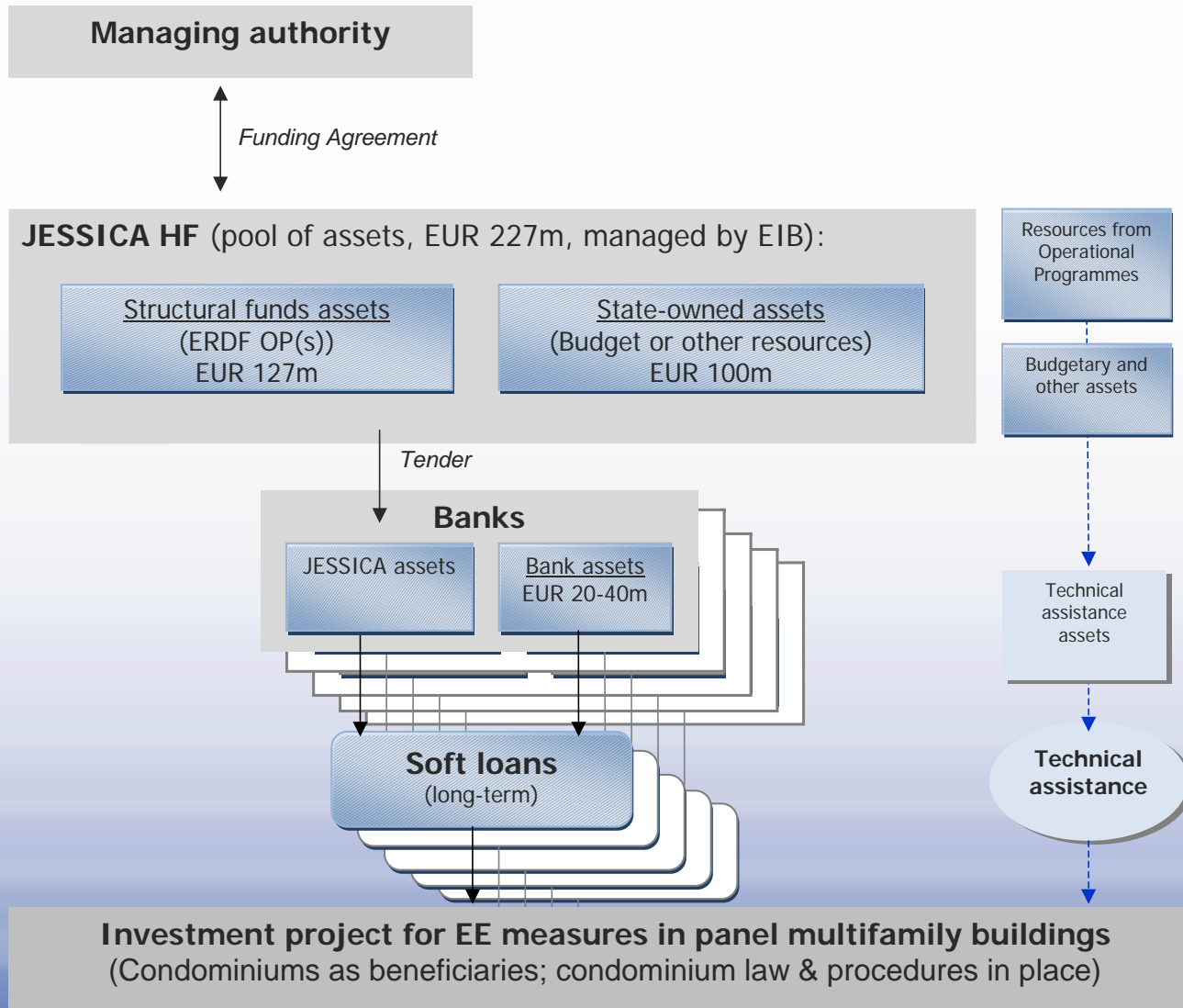
“Fonti”

- PO FESR “Competitività”
- Fondi pubblici per lo sviluppo regionale (ad es. FAS)
- Apporti in natura pubblici e privati (suoli e immobili)
- Co-investitori privati (*equity*)
- Finanziamenti bancari
-

“Impieghi”

- Strumenti
 - Prestiti
 - Fondi propri
 - Garanzie
- Ammissibilità
 - FESR (Reg + PO)
 - Residenze studenti
 - Edilizia residenziale
 -

Esempio - JESSICA in Lituania (schema iniziale)



Funzione del Fondo di Partecipazione



- Ricevere e gestire quote di fondi strutturali ...
- ... conferite dall'Autorità di Gestione ...
- ... per promuovere il finanziamento di progetti di sviluppo urbano sostenibile ...
- ... attraverso investimenti in Fondi di Sviluppo Urbano (FSU).

RUOLO BEI come FP



- Le risorse del FP JESSICA sono gestite dalla BEI a beneficio e per conto dell'AG, dal pdv legale e operativo
- Il FP JESSICA non deve essere dotato di personalità giuridica indipendente – la BEI riceve un mandato per la gestione dei fondi
- Il FP JESSICA viene organizzato come “capitale separato” (*separate block of finance*) all'interno della BEI
- Il FP JESSICA è costituito da contributi versati dall'AG

Funzionamento del FP (*governance*)



- Tutte le decisioni di investimento sono prese dal Comitato di Gestione (Investment Board) I cui membri sono designati dall'AG
- I membri del Comitato di Gestione non possono essere dipendenti della BEI
- La BEI può designare due dipendenti a partecipare in qualità di osservatori al Comitato di Gestione
- Sono soggetti all'approvazione del Comitato di Gestione:
 - **modifiche o revisioni della Strategia di Investimento**
 - **bandi per inviti a manifestazione di interesse per l'identificazione / selezione dei FSU**
 - **piani industriali dei FSU selezionati**
 - **accordi operativi (*Operational Agreements*) tra FP e FSU**
 - **costi e budget per la gestione dell'Azione JESSICA**

La Strategia di Investimento



- La Strategia di Investimento del FP JESSICA è concordata tra AG e BEI sulla base di obiettivi e priorità stabiliti nel Programma Operativo rilevante
- Il FP JESSICA investe in un portafoglio di FSU
 - **data le limitazioni del mercato dei FSU, è probabile che il FP possa investire solo in un numero limitato di FSU**
- Il FP JESSICA opera solo entro i limiti geografici del territorio dell'AG interessata
- I FSU investono in portafogli di progetti che possono coprire una grande varietà di settori, ad esempio
 - **uffici, efficienza energetica, parchi tecnologici e industriali, infrastrutture pubbliche, trasporti pubblici, centri di servizi, strutture distributive, ecc.**
- Prodotti finanziari: strumenti di capitale (*equity*), prestiti, garanzie

Commissioni e costi



- Le commissioni della Banca sono determinate sulla base del recupero pieno dei costi (*full cost recovery*), a livelli in linea con la media per fondi di investimento per infrastrutture (fino al 2% annuale dei fondi in gestione).
- Una Lettera di Costi (*Costs Letter*), da firmare separatamente dall'Accordo di Finanziamento, riporta in modo dettagliato la struttura dei costi per l'AG
- Il principio della copertura dei costi si applica al mandato di FP JESSICA tenendo conto del periodo di attuazione complessivo, con possibilità di compensazione tra i diversi anni.

Aspetti giuridici



- In base ai regolamenti comunitari, la BEI può ricevere direttamente dall'AG il mandato ad assumere il ruolo di FP, se così decide l'AG.
- Gli accordi tra AG e BEI sono soggetti alla giurisdizione della Corte di Giustizia Europea, al diritto comunitario e ai principi giuridici generali comuni agli Stati Membri.
- La responsabilità per la rispondenza di tutte le operazioni JESSICA alla legislazione comunitaria e nazionale, incluso il rispetto delle procedure di appalto pubblico e gli aiuti di stato, resta a carico dell'AG.
- Normalmente la responsabilità della BEI in quanto FP JESSICA si limita nell'Accordo di Finanziamento alla colpa grave (*wilful misconduct and gross negligence*).

EIB CONTACT INFORMATION



JESSICA Task Force European Investment Bank

100, Bvd. Konrad Adenauer, L-2950 Luxembourg

Tel.: +352 4379 83069

Fax.: +352 4379 63099

email : jessica@eib.org

www.eib.org/jessica