

**Regione Piemonte
Fondi Sanità
Meeting con Federazione
PIEMONTE SUD-EST**

16 OTTOBRE 2012

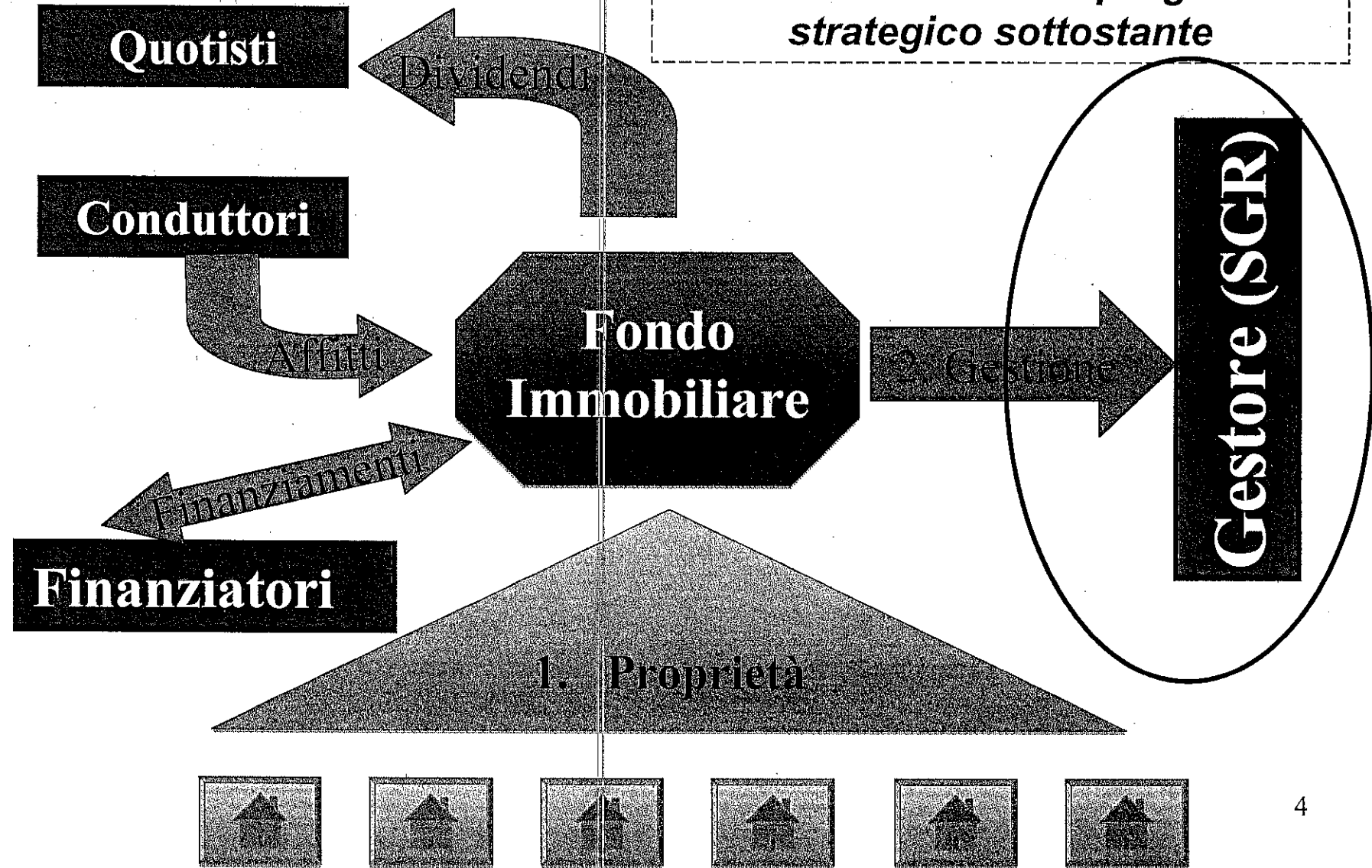
AGENDA

- **I Fondi immobiliari:**
 - Introduzione
 - I Fondi della Sanità del Piemonte
- **Principali aspetti realizzativi dei Fondi:**
 - Quadro legislativo
 - Individuazione immobili da apportare
 - Operazioni preliminari al trasferimento al Fondo
 - Contratti di Affitto
 - Servizi di “Property Management”
 - Servizi di “Facility Management”
 - Partecipazione alla gestione dei Fondi
 - Timing
- **Riepilogo richieste a Federazione/A.S.**

QUESTA E' UNA RIUNIONE DI LAVORO E NON UNA CONFERENZA

Introduzione ai Fondi immobiliari

Il FONDO è uno strumento immobiliare, operativo e finanziario con un progetto strategico sottostante

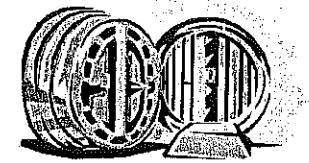




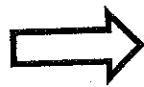
Fornitori di servizi



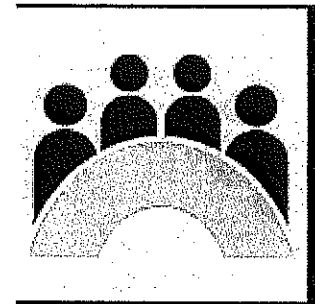
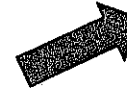
Esperti
Indipendenti



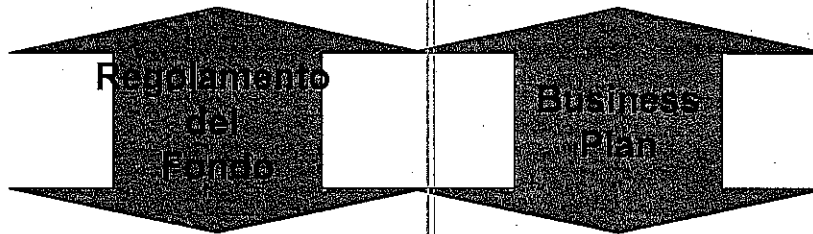
Banca depositaria



SGR

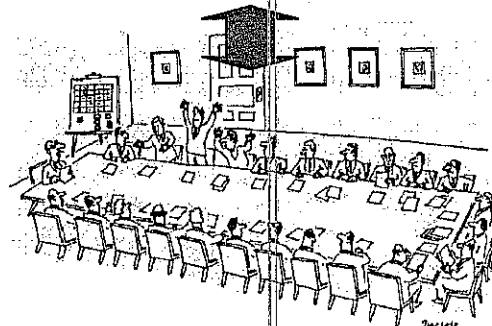


Comitato
Consultivo



**Fondo
Immobiliare**

Assemblea
quotisti



La ripartizione dei costi e ricavi

	FONDO	SGR
RICAVI	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Affitti attivi</i> • <i>Proventi da cessioni</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Commissione di gestione a SGR (0,2% ->1%)</i> • <i>Success fees a SGR su plusvalenze realizzate</i>
COSTI	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Amministrazione, Manutenzione, ristrutturazione e valorizzazione immobili</i> • <i>Oneri finanziari</i> • <i>Commissione di gestione a SGR (0,2% ->1%)</i> • <i>Success-fees a SGR su plusvalenze realizzate</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Oneri di gestione ed amministrazione della SGR</i> • <i>Consulenze legali, fiscali..</i>

Il Progetto "Fondi Immobiliari" del Piemonte

REGIONE
Enti collegati

AZ. SANITARIE

Beni
non "core"

Beni
non "core"

Beni "core"
(Ospedali)

**FIR - Fondo
Immobiliare Regionale**

**FIS - Fondo
Immobiliare Sanità**

IL "FIR" IN SINTESI

MOTIVAZIONE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gestione più efficiente del patrimonio 2. Valorizzazione, nei modi e nei tempi più idonei 3. Affiancamento a Investitori "Istituzionali" dai quali ottenere nuove risorse finanziarie 						
Perimetro	<ol style="list-style-type: none"> 1. Immobili + diritti correlati del "Sistema Regione" 2. Immobili "non core" degli Ospedali 						
Valore beni	500 mil.€ (di cui 250 Nuovo Palazzo Regione)						
Quotisti	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Regione/Ospedali</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">33%</td> <td rowspan="2" style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> <td rowspan="2" style="vertical-align: middle;">300 mil.€</td> </tr> <tr> <td>Investitori terzi (FONDI PENSIONE, ASSICURAZIONI)</td> <td style="text-align: right;">66%</td> </tr> </table>	Regione/Ospedali	33%	}	300 mil.€	Investitori terzi (FONDI PENSIONE, ASSICURAZIONI)	66%
Regione/Ospedali	33%	}	300 mil.€				
Investitori terzi (FONDI PENSIONE, ASSICURAZIONI)	66%						
Durata	20 anni						
Indebitamento	200 mil.€						

IL "FIS" IN SINTESI

MOTIVAZIONE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gestione più efficiente del patrimonio 2. Affiancamento a Investitori "Etici" dai quali ottenere nuove risorse finanziarie 	
Perimetro	<ul style="list-style-type: none"> • Immobili "core" degli Ospedali 	
Valore beni	1.000 mil.€	
Quotisti	Ospedali Investitori terzi	66% } 33% } 650 mil.€
Durata	25 anni	
Indebitamento	350 mil.€	


Gli impatti finanziari sulla Sanità

- **Lo start-up dei Fondi sarà un processo di medio termine (2 → 4 anni) che richiederà il ristabilirsi di mercati finanziari “normalizzati”**
- **I flussi finanziari si manifesteranno in 3 tappe:**
 1. Costituzione dei Fondi e loro accesso all'indebitamento
 2. Cessione di quote dei Fondi a Investitori Istituzionali
 3. Gestione Fondi e distribuzione utili correnti e plusvalenze realizzate
- **Gli introiti realizzati dalla Sanità dovranno essere prioritariamente utilizzati per ridurre l'indebitamento bancario e/o verso fornitori**
- **I valori di seguito indicati rappresentano l'obiettivo massimo al quale tendere**

FLUSSI FINANZIARI : STEP 1 : Avvio e ricorso al debito (entro fine 2013)

<i>(Milioni €)</i>	FIR	FIS	TOT.
Valore dei beni apportati	200	1.000	1.200
Immobili ceduto contro cash (a)	+ 80 (*)	+350 (*)	+430
Immobili ceduti contro quote	120	650	770

35%



(*) Quota parte (FIR = 40 % ; FIS = 100%) finanziato dagli introiti dei prestiti bancari ai Fondi (FIR = 200 mil.€; FIS = 350 mil.€)

FLUSSI FINANZIARI: STEP 2 - Cessione quote a Investitori (2013-2015)

<i>(Milioni €)</i>	FIR	FIS	TOT.
Valore dei beni apportati	200	1.000	1.200
Immobili ceduto contro cash	+ 80 (*)	+350 (*)	+430
Immobili ceduti contro quote	120	650	770
Successiva cessione parziale quote a Investitori	80 (**)	430 (***)	510
TOTALE INCASSI (step 1 + step 2)	160	780	940

() FIR** : cessione fino al 66% delle quote possedute da Ospedali nel Fondo (40%) , in carico a 120 mio€ ma vedute sulla base di un valore effettivo di 200 mio € calcolato capitalizzando al 6,5% i dividendi ricevuti dagli Investitori (13 mil.€)

(*) FIS** : cessione fino al 33 % delle quote possedute nel Fondo (100%) , in carico a 650 mio€, ma vendute sulla base di un valore effettivo di 1.300 mio € calcolato capitalizzando al 3% i dividendi ricevuti dagli Investitori (13 mil.€)

FLUSSI FINANZIARI DELLA GESTIONE CORRENTE (ANNUALI)

<i>(Milioni €)</i>	FIR	FIS	TOT.
AFFITTI PASSIVI PAGATI A FONDO	---	45	45
Proventi finanziari (3%)	5	25	30
Dividendi da Fondo	1	2	3
SALDO	6	-18	- 12 (*)

(*) A fronte dei quali:

1. *In assenza del fondo, le ASL/ASO avrebbero comunque registrato costi per ammortamenti pari a 45 mil.€ complessivi*
2. *E' ipotizzabile una significativa riduzione dei costi di gestione immobiliare (governati da SGR)*
3. *E' da considerare che i FONDI rimborseranno in 20 anni , senza oneri per gli Ospedali, i finanziamenti bancari permettendo quindi agli Ospedali di ritrovarsi proprietari degli immobili senza più alcun debito*

riservato

Evoluzione del ruolo delle ASL/ASO nella gestione immobiliare

OGGI

- Proprietario
 - Responsabile di tutte le attività immobiliari (sviluppo, manutenzione straordinaria e riparativa....)
 - Responsabile di tutti i servizi legati alla gestione dell'immobile

DOMANI

- Quotista (Regolamento del Fondo):
 - Responsabile della definizione della strategia di gestione del fondo (Regolamento del Fondo e Business Plan)
 - Responsabile finanziariamente, tramite il Fondo, delle operazioni di sviluppo
- Conduttore (Contratto di Affitto)
 - Responsabile del pagamento locazioni
 - Responsabile dei soli servizi "core" (FIS)

Esame dei principali aspetti realizzativi dei Fondi immobiliari

1. Richiamo del quadro Legislativo regionale
2. Individuazione ed approvazione della lista degli immobili da apportare ai Fondi
3. Operazioni preliminari al trasferimento degli immobili ai Fondi
4. Definizione dei contratti di affitto (solo per FIS)
5. Definizione dei servizi di Property Management
6. Definizione dei servizi di Facility Management
7. Partecipazione agli Organi Amministrativi ed ai Comitati consultivi dei Fondi

RICHIAMO AL QUADRO LEGISLATIVO

Legge Regionale 5 del 4/5/2012

Art. 7 Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare)

3. I beni immobili possono essere conferiti a fondi comuni di investimento immobiliare promossi dalla Giunta regionale e da altri enti locali, ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti .

5. L'apporto ai fondi di cui al comma 3 è sospensivamente condizionato all'espletamento delle procedure di valorizzazione e di regolarizzazione. Fino a quando la valorizzazione dei beni trasferiti al fondo non sia completata, i soggetti apportanti non possono alienare la maggioranza delle quote del fondo.

6. Al fine di razionalizzare e coordinare l'attuazione dei programmi pluriennali di investimento, nonché le relative modalità di finanziamento dell'edilizia sanitaria, la Giunta regionale è autorizzata ad apportare i beni immobili degli enti del Servizio sanitario regionale ai fondi di cui al comma 3.

7. Gli enti del Servizio sanitario regionale sono autorizzati a trasferire in proprietà alla Regione i beni immobili ai fini del loro apporto ai fondi di cui al comma 3, tramite appositi verbali di consegna.

2. Individuazione del patrimonio
immobiliare apportabile ai
Fondi

Cosa è già stato fatto
(VEDERE CD ALLEGATO)

2. Individuazione del patrimonio immobiliare apportabile ai Fondi

Cosa resta da fare

INDIVIDUAZIONE DEL PATRIMONIO APPORTABILE

FONDO FIR (

- 1. Conferma da parte delle ASL/ASO/Federazioni della lista dei beni proposta (vedi CD).**
- 2. Eventuali integrazioni/eliminazioni (*)**

FONDO FIS (" I/A ")

- 1. Integrazione da parte delle ASL/ASO/Federazioni di tutti gli altri beni immobili a destinazione sanitaria al di fuori delle unità ospedaliere fondamentali (es. Centri cura, ambulatori..)**

(*) Secondo i criteri di cui alla pagina seguente.

Codifica file excel CD

- Disponibilità:

-- "I" → Indisponibili

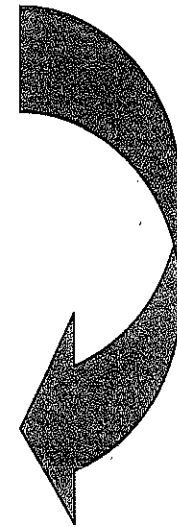
Tempi:

-- "A" → Perenni

-- "B" → a 1 anno

-- "C" → a 3 anni

-- "D" → a 5 anni



OPERAZIONI PRELIMINARI AL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI (segue)

GRIGLIA DI SELEZIONE DEI BENI APPORTABILI

- 1. UBICAZIONE IN ZONA DI INTERESSE (commerciale,turistica....)**
- 2. COLLOCAZIONE CENTRALE/SEMICENTRALE**
- 3. PROPRIETA' CIELO- TERRA O TIPOLOGIA ALLOGGIO**
- 4. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE (pregio storico,architettonico....)**
- 5. DISPONIBILITA' IMMEDIATA OVVERO POSSIBILITA' DI
ATTIVARE PROCESSI ORGANIZZATIVI INTERNI ALLA ASR
CHE CONSENTANO DI RENDERE IL BENE FRUIBILE**

OPERAZIONI PRELIMINARI AL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI

DUE DILIGENCE LEGALE

- 1. Verifica dei titoli di proprietà e dei vincoli eventuali**
- 2. Verifica validità documentazione, certificati..**
- 3. Verifica contratti locazione, assicurativi..**
- 4. Consegna due diligence report**
- 5. Assistenza legale su fiscalità.**

DUE DILIGENCE TECNICA

- 1. Analisi situazione urbanistica, catastale ed edilizia**
- 2. Stato manutentivo**
- 3. Problematiche ambientali**
- 4. Sopralluoghi ed analisi planimetrie**
- 5. Consegna due diligence report**

OPERAZIONI PRELIMINARI AL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI (segue)

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

- Delibera autorizzativa alla vendita ;
- Conformità planimetrie catastali <-> stato di fatto;
- Fabbricati ante 1/9/67 dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà;
- Fabbricati post 1/9/67: provvedimento autorizzativo a costruire e/o indicazione del provvedimento di sanatoria;
- Fabbricati ex rurali, accatastamento presso il Catasto Fabbricati;
- Fabbricato > 70 anni di vita o bene culturale dichiarazione di interesse quale bene culturale da parte della sovrintendenza *conditio sine qua non* alla successiva autorizzazione alla vendita
- Terreni e Fabbricati con area pertinenziale superiore a mq 5000, certificato di destinazione urbanistica(CDU) a pena di nullità.
- Certificazione energetica non a pena di nullità ma la sua mancanza espone il venditore (Regione) ad una sanzione pecuniaria.

OPERAZIONI PRELIMINARI AL TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI (segue)

PIANO DI VALORIZZAZIONE (FIR)

- Individuazione immobili con potenziale di valorizzazione
- Definizione, in accordo con “programmazione del territorio” Regione ed Enti correlati, delle azioni di valorizzazione
- Meccanismi di “conguaglio prezzo” (earn-out) per i quotisti

3. Definizione del futuro contratto di affitto dei beni del FIS

CONTRATTI DI AFFITTO TRA ASL/ASO E FONDO IMM. SANITA' (FIS)

	<i>Manutenzione ordinaria</i>	<i>Manutenzione straordinaria</i>	<i>Fiscalità su immobili (IMU..)</i>
BASIC			
NET			
2 NET			
3 NET			

**CONDUTTORE
(ASL/ASO)**

**FONDO
IMMOBILIARE**

3. Definizione dei servizi di “Property Management” svolti da SGR per conto dei Fondi

(Selezione Asa/FS o FIS)

DEFINIZIONE DEI SERVIZI DI PROPERTY MANAGEMENT

***GESTIONE DEL PATRIMONIO PER IL PRESIDIO DELLA
REDDITIVITA' E PER LA SUA VALORIZZAZIONE***

***GESTIONE
DATI***

***GESTIONE
AMMINISTRA
TIVA***

***GESTIONE
TECNICA***

PROPERTY MANAGEMENT-> GESTIONE DATI

SERVIZI		AS/FEDER.	FONDO FIS
<ul style="list-style-type: none">• <u>Creazione e gestione Banca dati immobiliare</u> • <u>Creazione e gestione archivi tecnici:</u><ul style="list-style-type: none">- Documentazione sul patrimonio- Documentazione su interventi- Conti economici degli immobili- Elementi supporto per valutazione esperti indipendenti			

PROPERTY MANAGEMENT-> GESTIONE AMMINISTRATIVA

SERVIZI		AS/FEDER.	FONDO FIS
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Gestione affitti:</u> <ul style="list-style-type: none"> -Predisposizione/cessazione contratti -Calcolo e indicizzazione canoni -Fatturazioni e gestione incassi (+ insolvenze) -Gestione cauzioni -Calcoli e modulistica fiscale • <u>Gestione unità immobiliari:</u> <ul style="list-style-type: none"> -Gestione utenze (vulture, letture contatori..) -Anagrafiche Fornitori -Assicurazioni unità immobiliari • <u>Gestione spese condominiali:</u> <ul style="list-style-type: none"> -Budget , preventivi e consuntivi (reporting) -Ripartizione spese • <u>Gestione tesoreria correlata</u> 			

PROPERTY MANAGEMENT-> GESTIONE TECNICA

SERVIZI		AS/FEDER.	FONDO FIS
<ul style="list-style-type: none">• <u>Manutenzione riparativa:</u><ul style="list-style-type: none">- Immobili (compresi interventi di pronto intervento)- Impianti ad uso comune (ovvero gestione e monitoraggio servizi di Facility- vedi infra) • <u>Manutenzione straordinaria e/o programmata:</u><ul style="list-style-type: none">- Preparazione Piani di manutenzione- Organizzazione gare di appalto e selezione appaltatori- Predisposizione contratti- Controllo esecuzione			

4. Definizione dei servizi di “Facility Management” svolti da SGR per conto dei Fondi

(Selezione ASR / FS o FIS)

DEFINIZIONE DEI SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT

GESTIONE DEGLI IMPIANTI E DEI SERVIZI ALLE PERSONE CHE LAVORANO NEGLI IMMOBILI

***MANUTENZIONE
IMPIANTI***

***PULIZIA ED
IGIENE
AMBIENTALE***

SERVIZI VARI

FACILITY MANAGEMENT -> MANUTENZIONI

<i>Servizi/impianti</i>		AS/FEDER.	FONDO FIS
<ul style="list-style-type: none"> •Elettrico •Idrico-sanitario •Riscaldamento/climatizzazione •Elevatori •Antincendio •Sicurezza e controllo accessi •Reti •Reperibilità •Circuiti gas medicali •Diagnostica bassa tecnologia •Diagnostica Alta tecnologia 			

FACILITY MANAGEMENT-> PULIZIA ED IGIENE

<i>Servizi</i>		AS/FEDER.	FONDO FIS
<ul style="list-style-type: none">• Pulizia• Sanificazione / Disinfestazione• Sterilizzazione• Raccolta e smaltimento rifiuti speciali• Giardinaggio• Filtrazione aria• Lavanderia /teleria			

FACILITY MANAGEMENT-> VARI

<i>Servizi</i>		AS/FEDER.	FONDO FIS
<ul style="list-style-type: none"> • Custodia/Vigilanza e Portierato (reception) • Facchinaggio e traslochi • Posta interna • CUP (Centro Unico Prenotazioni) • Gestione spazi commerciali (bar...) 			

PARTECIPAZIONE SANITA' ALLA GESTIONE DEI FONDI

Assemblea quotisti



1. Scelta /revoca della SGR

2. Definizione/Modifica del Regolamento del Fondo (1/2 Bando):

- Durata e liquidazione (anche anticipata)
- Emissione nuove quote
- Caratteristiche degli investimenti immobiliari
- Limiti all'investimento e all'indebitamento
- Proventi distribuibili
- Istituzione e funzionamento Comitato consultivo SGR
 - Pareri su acquisizioni, cessioni, finanziamenti...
- Operazioni con parti correlate

3. Approvazione del Business Plan proposto da SGR (1/2 Bando):

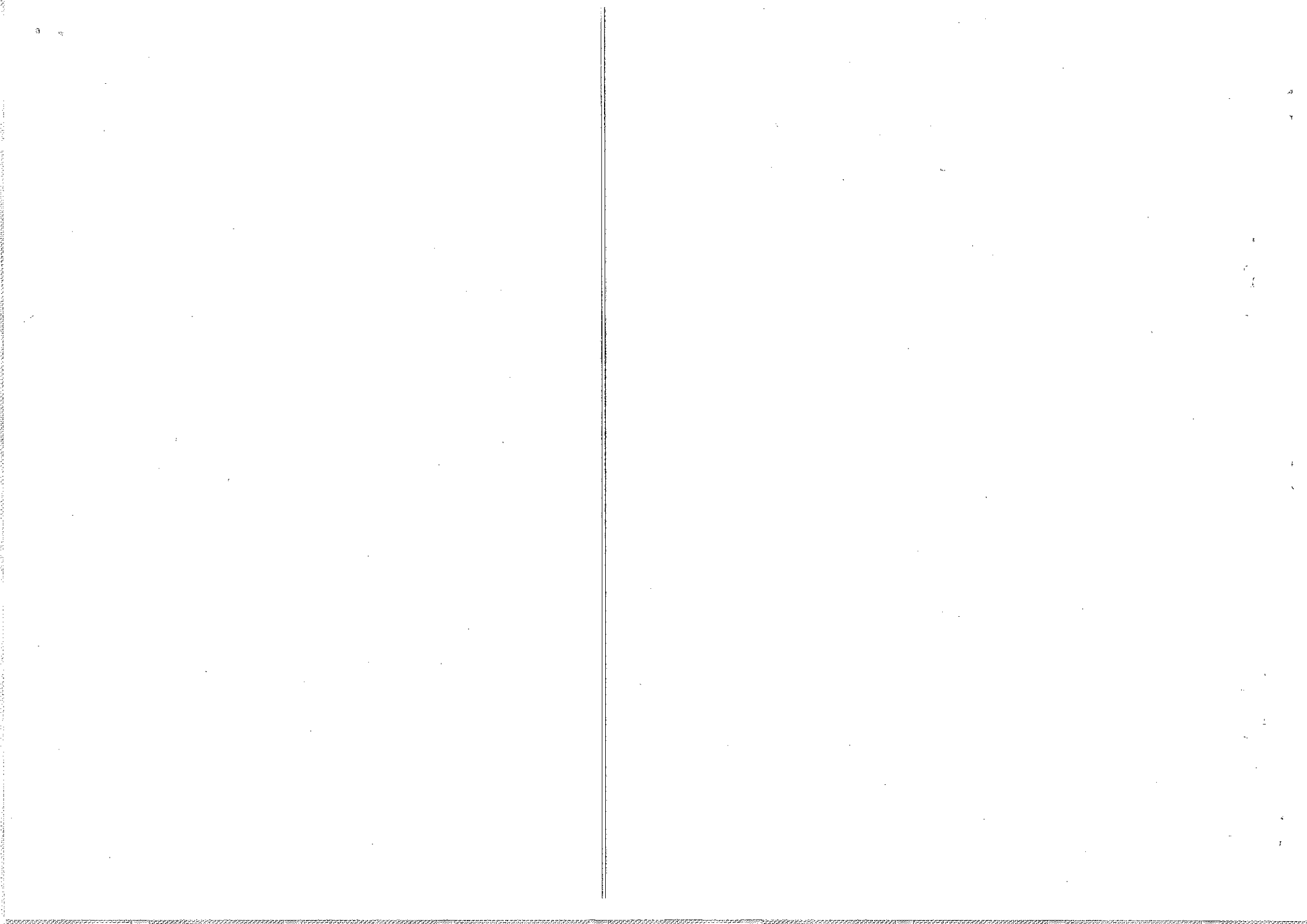
- Situazione locativa e oneri gestione di ogni immobile
- Previsione operazioni di valorizzazione (sviluppo, ristrutturazione..) e modalità/valori di uscita
- Previsione capex
- Previsione spese generali

TEMPI DI REALIZZAZIONE

COSA		QUANDO
Individuazione beni totali		Fatto
Selezione beni "idonei"		Ottobre '12
Due diligence "tecnica" (Bando)		Novembre '12
Due diligence "legale" (Bando)		Novembre '12
Scelta della SGR (Bando)		Dic '12 -> Marzo '13
Creazione dei Fondi		Aprile '13
Finanziamenti bancari a Fondi		Da Giugno '13
Cessione quote ad Investitori		Lug '13 -> Dic.'15

COSA CI ATTENDIAMO ORA DALLA FEDERAZIONE E DALLE SUE A.S.

Cosa	Quando
1. Validazione/integrazione lista immobili apportabili ai due Fondi	15/11/12
2. Piena collaborazione per l'esecuzione delle Due Diligence (legale + tecnica)	Fine 2012
3. Contributo alla definizione del contratto di affitto degli immobili Sanità (FIS)	Novembre 2012
4. Contributo alla definizione del perimetro servizi di property e facility management	Novembre 2012
5. Contributo alla scelta della SGR (Bando)	Febbraio 2013
6. Disponibilità documenti necessari al trasferimento degli immobili	Marzo 2013



Regione Piemonte
Fondi Sanità
Meeting con Federazione