

## Strumenti finanziari alternativi per la pubblica amministrazione XIII Edizione OPPAL

Osservatorio Permanente sulla Pubblica Amministrazione Locale

A cura di Emanuele Dell'Oca, borsista PoliS-Lombardia



**Data** 26 novembre 2020

**Promotori** Osservatorio Permanente sulla Pubblica Amministrazione Locale | **OPPAL**  
Dipartimento ABC | **Politecnico di Milano**  
Real Estate Centre | **REC**

**Relatori**

*Stefano Capolongo*, Politecnico di Milano, Dip. ABC | Direttore

*Alessandro Cattaneo*, Intergruppo Parlamentare sulla Rigenerazione Urbana | Presidente

*Massimiliano Pulice*, Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) | Presidente

*Silvia Rovere*, Assoimmobiliare | Presidente

*Oliviero Tronconi*, Politecnico di Milano, Dip. ABC | Professore ordinario

*Antonio Invernale*, Politecnico di Milano, Dip. ABC | Real Estate Centre (REC)

*Riccardo Bianchi*, EY Advisory S.p.A. | Senior Manager Strategy and Transactions RE

*Federico Giannassi*, Comune di Firenze | Assessorato al Bilancio

*Stefano Mantella*, Agenzia del Demanio | Direttore Strategie Immobiliari e Innovazione

*Piero Pellizzaro*, Comune di Milano | Transizione Ambientale e Direttore Città Resilienti

*Filippo Salucci*, Comune di Milano | Transizione Ambientale

*Niccolò Pravettoni*, Crowdestate | Country Manager Italy

Sintesi

L'Osservatorio Permanente sulla Pubblica Amministrazione Locale (OPPAL) in collaborazione con il Real Estate Center e il Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito del Politecnico di Milano, ha promosso un incontro focalizzato sul tema del crowdfunding immobiliare e del suo utilizzo presso le amministrazioni pubbliche locali.

Il crowdfunding è stato utilizzato per la prima volta in ambito immobiliare negli USA durante gli anni duemila, ed ha visto un crescente utilizzo anche in ambito italiano a partire dal 2015. Il Politecnico di Milano ha attivato negli ultimi anni un osservatorio destinato a studiare le dinamiche di questo fenomeno che ha visto livelli di crescita molto importanti negli ultimi anni legati anche alla crisi delle linee di finanziamento tradizionali (istituzioni bancarie, strumenti ordinari di finanziamento, ecc.). Il meccanismo sotteso al crowdfunding, nato come strumento di raccolta di fondi senza scopo di lucro finalizzato a sostenere iniziative di carattere benefico, è stato impiegato per fornire una modalità di finanziamento ad iniziative economiche di carattere immobiliare con un duplice vantaggio:

- garantisce una fonte di finanziamento più veloce rispetto a quella dei canali tradizionali,
- permette una gestione più decentralizzata e meno gerarchica dell'iniziativa nella quale i finanziatori possono svolgere anche il ruolo di indirizzo del progetto.

Il crowdfunding con scopo di lucro assume le caratteristiche di una fonte finanziaria e viene soprannominato *crowdfinancing* e può assumere le seguenti forme:

- *equity-based*, in cui gli investitori sono titolari di quote di partecipazioni delle società finanziate,
- *lending-based*, in cui gli investitori ottengono titoli di debito delle società finanziate,
- *invoice trading*, in cui gli investitori finanziano a breve termine le imprese coinvolte nel progetto tramite anticipi su fatture commerciali.

Queste diverse modalità si prestano in maniera alternativa ad iniziative economiche di carattere differente per dimensioni, natura dei progetti e contesto istituzionale.

Negli ultimi anni il modello del *crowdfinancing* ha visto per la prima volta un'applicazione da parte di pubbliche amministrazioni che, in accordo con operatori del settore e soggetti privati, hanno utilizzato questa linea di finanziamento per realizzare interventi di interesse collettivo. Tali iniziative,

classificate sotto la categoria di “*civic crowdfunding*” e riferibili a contesti in grado di gestire procedure di concertazione tra soggetti privati e PA con il fine di facilitare il raggiungimento di un obiettivo di rilievo pubblico, hanno permesso di superare la difficoltà di reperimento di finanziamenti attraverso i canali tradizionali. Inoltre, l’interazione tra i soggetti coinvolti durante tutta la durata del processo ha determinato, nei casi di progetti legati alla soddisfazione di particolari esigenze/bisogni emersi a livello territoriale, una miglior capacità di adattamento del progetto alle necessità dei suoi destinatari. La maggior flessibilità degli strumenti di finanziamento si riflette infatti anche in una maggiore capacità dell’intero processo di recepire le istanze provenienti dai soggetti territoriali e di adattarsi ai cambiamenti, anche “in corso d’opera”.

Un approfondimento è stato, inoltre, dedicato a *green bond*, *social bond* e *sustainability bond*, cioè un insieme di strumenti finanziari di carattere obbligazionario destinati a supportare iniziative ricadenti all’interno di particolari ambiti tematici afferenti al macro-concetto di “sostenibilità”.

Questi strumenti, utilizzati per la prima volta in contesto europeo a seguito dell’emissione di 28 miliardi di euro di *green bond* da parte della Banca Europea degli Investimenti sono comparsi in ambito italiano con un’emissione da parte della municipalizzata Hera nel 2014.

OPPAL ha promosso uno studio riguardante la diffusione di questi strumenti presso le pubbliche amministrazioni locali attraverso la diffusione di un questionario. I dati rilevati hanno messo in evidenza che:

- gli strumenti legati al *civic crowdfunding* e ai *green bond* sono ancora utilizzati in un numero limitato di realtà,
- le opinioni riguardo le possibilità di impiego presso le PA sono difformi, circa metà dei soggetti ritiene che potrebbero essere impiegati in maniera proficua in prospettiva mentre il restante 50 per cento ritiene che essi non trovino modalità di applicazione vantaggiose presso le pubbliche amministrazioni locali,
- le pubbliche amministrazioni che sostengono l’impiego di questi strumenti riferiscono la sensibilità dei cittadini verso specifici temi come la chiave per loro successo,
- tra le principali difficoltà segnalate che ostacolano un possibile impiego vi sono i problemi burocratici, i problemi gestionali e la scarsa conoscenza di questi strumenti da parte dei cittadini.

## Elementi di interesse

- La crescita dello strumento del crowdfunding in ambito immobiliare legato alla crisi di alcuni canali di finanziamento tradizionale può rappresentare una prospettiva anche per il finanziamento di progetti di interesse delle PAL;
- Gli strumenti come il *civic crowdfunding* e i green bond rappresentano uno strumento utile per sostenere i progetti delle PAL finalizzati all'incremento della sostenibilità e all'efficientemente nell'utilizzo delle risorse;
- Questi strumenti permettono strutturare gli interventi in maniera meno gerarchica, integrando il punto di vista dei "cittadini-finanziatori";
- In alcuni contesti esteri si sono già registrate sperimentazione di questi strumenti per la realizzazione di progetti socialmente rilevanti attraverso iniziative congiunte PA-società di investimento;
- Criticità: permangono ancora grandi limitazioni nell'impiego di questi strumenti a livello nazionale, da parte delle PAL, legate a difficoltà di carattere burocratico e gestionale oltre che alla scarsa informazione sia dei soggetti istituzionali che dei possibili finanziatori.

## Per approfondire

Presentazione del XIII rapporto OPPAL: [https://www.rec.polimi.it/wp-content/uploads/2020/10/PROGRAMMA-CONVEGNO-OPPAL-2020\\_291020-1.pdf](https://www.rec.polimi.it/wp-content/uploads/2020/10/PROGRAMMA-CONVEGNO-OPPAL-2020_291020-1.pdf)

XIII rapporto OPPAL: <https://www.rec.polimi.it/wp-content/uploads/2020/11/Rapporto-OPPAL-2020.pdf>

Rapporto sul crowdfunding in Italia: <https://www.crowdfundingreport.it/#piattaforme>

Mercato europeo dei green bond Il Sole 24 Ore: [https://www.ilsole24ore.com/art/green-bond-mercato-pronto-deal-europeo-AC2ae11?refresh\\_ce=1](https://www.ilsole24ore.com/art/green-bond-mercato-pronto-deal-europeo-AC2ae11?refresh_ce=1)