

urban 20 promo 10

città trasformazioni investimenti

VII edizione, 27 - 30 ottobre 2010

Fondazione Giorgio Cini, Isola di S. Giorgio Maggiore - Venezia

URBIT Srl | Sede operativa: via Castiglione 41, 40124 Bologna - t. 051 648 68 86 f. 051 656 29 84 | Sede legale: piazza Farnese 44, 00186 Roma - t. 06 681 929 47 f. 06 682 147 73 | www.urbanpromo.it



Fondazione di Venezia



LE FONDAZIONI PER LO SVILUPPO DELLE CITTA'

Ottobre 2010

INDICE

1 OBIETTIVI, METODO E SINTESI DEI RISULTATI	3
1.1 Gli obiettivi del lavoro	3
1.2 Caratteristiche e modalità dell'indagine	4
1.3 Il quadro di sintesi.....	7
1.4 Considerazioni conclusive	9
2 IL RUOLO E L'OPERATIVITÀ DELLE FONDAZIONI DI ORIGINE BANCARIA	11
3 PROGETTI E INTERVENTI DELLE FONDAZIONI PER LO SVILUPPO DELLE CITTÀ.....	13
3.1 Le logiche di investimento delle Fondazioni	13
3.2 Caratteri e dimensioni delle attività immobiliari e del contesto urbano in cui intervengono le Fondazioni.....	20
3.3 I processi di governance che regolano le attività immobiliari delle Fondazioni	27

A cura di

Antonio Rigon (Fondazione di Venezia)

Francesco Sbeti e Francesco Palazzo (Sistema)

1 OBIETTIVI, METODO E SINTESI DEI RISULTATI

1.1 Gli obiettivi del lavoro

Negli ultimi anni le Fondazioni di origine bancaria hanno dimostrato un interesse sempre crescente verso il settore immobiliare, avviando e sostenendo progetti che possiamo definire come vere e proprie politiche e interventi per la riqualificazione e lo sviluppo delle città.

Sono diverse le iniziative che si possono citare in favore del recupero di immobili e di aree urbane dismesse o del restauro di beni di valore storico e architettonico, così come le attività nel campo della promozione culturale attraverso il sostegno di progetti destinati alla realizzazione di spazi espositivi e museali. Il social housing è l'ulteriore ambito a cui le Fondazioni più recentemente hanno rivolto particolare attenzione attraverso il sostegno ad interventi di edilizia residenziale destinati a particolari categorie sociali o comunque a soggetti che vivono una condizione di disagio abitativo.

L'indagine promossa da Fondazione di Venezia e ACRI per Urbanpromo 2010 mira a fornire una lettura in profondità di tali interventi, con particolare attenzione alla loro natura, consistenza e modalità di attuazione; l'indagine intende inoltre proporre una verifica dell'impatto sulle città di tali interventi, riprendendo e approfondendo alcuni aspetti di una precedente ricerca promossa per Urbanpromo 2006, dedicata agli interventi immobiliari delle Fondazioni di origine bancaria nell'ambito dei progetti per lo sviluppo locale.

La ricerca realizzata per Urbanpromo 2010 ha cercato di verificare l'evoluzione più recente di alcune dinamiche, già emerse nel 2006, che mettevano in risalto una crescente diversificazione dell'azione delle Fondazioni, rispetto ai campi e alle modalità di intervento in progetti destinati alla valorizzazione e allo sviluppo dei territori. Tali dinamiche fanno riferimento, ad esempio, ad una crescente propensione delle Fondazioni a destinare sempre maggiori risorse a progetti che hanno origine interna e che vengono poi sviluppati da altri soggetti o dalla stessa fondazione¹: una "progettualità diretta" che contribuisce ad accentuare il ruolo delle Fondazioni quali attori del cambiamento, o *change maker*². A fianco delle più tradizionali attività erogative, le Fondazioni stanno sviluppando forme di intervento capaci di creare sinergie di lungo periodo con altri attori territoriali. In tal senso si può cogliere nell'azione delle Fondazioni una tendenza ad agire attraverso una progettualità connotata da un forte carattere sperimentale e strategico.

¹ Antonio Fassone, Angelo Miglietta "Gli interventi a sostegno dello sviluppo del territorio. L'esperienza della Fondazione CRT", in *Fondazioni, politiche immobiliari e investimenti nello sviluppo locale*, a cura di Antonio Rigon e Francesco Sbeti, Marsilio, Venezia, 2007.

² *Ibidem*

In sintesi l'obiettivo del lavoro si articola nel:

- fornire un quadro di riferimento degli interventi effettuati dalle Fondazioni di origine bancaria in relazione al patrimonio immobiliare;
- evidenziare le linee guida di tali interventi;
- valutarne la dinamica nel medio termine;
- analizzare il dialogo fra i diversi attori.

Obiettivi che per ottenere risposta hanno reso necessario sviluppare una specifica indagine conoscitiva in quanto le informazioni necessarie non sono direttamente disponibili poichè:

- gli interventi nel comparto immobiliare sono caratterizzati da "finalità" diverse;
- tali "finalità" sono stabilite dalla normativa di settore che regola l'attività delle fondazioni;
- esistono modalità diverse di intervento che complicano la rilevazione contabile.

1.2 Caratteristiche e modalità dell'indagine

L'indagine è stata effettuata attraverso il coinvolgimento diretto delle 88 Fondazioni di origine bancaria alle quali è stato inviato un questionario strutturato in due parti:

- la prima chiede alle Fondazioni una ricognizione generale sulle attività immobiliari realizzate nel periodo 2005-2008 in termini di erogazioni e di acquisizioni patrimoniali nei confronti dei seguenti ambiti:
 - attività immobiliari (erogazioni e acquisizioni patrimoniali) suddivise per interventi di nuova costruzione o ristrutturazione;
 - attività immobiliari (erogazioni e acquisizioni patrimoniali) suddivise per dimensione delle città in cui sono stati realizzati gli interventi.
- la seconda chiede alle Fondazioni di selezionare e descrivere nel dettaglio i principali interventi per lo sviluppo delle città realizzati e previsti nei prossimi 3-5 anni. Per ogni progetto selezionato si richiedeva la compilazione di una scheda con le seguenti specifiche:
 - Denominazione progetto
 - Descrizione progetto
 - Dimensioni (superfici e/o volumi interessati)
 - Costo complessivo dell'intervento
 - Fonte di finanziamento per la Fondazione (erogazione/ acquisizione patrimoniale)
 - Quota di partecipazione della Fondazione
 - Stato di attuazione (realizzato, in fase di realizzazione, da realizzare)
 - Altri soggetti coinvolti
 - Tipologia investimento (annuale, pluriennale)

Le 88 Fondazioni di origine bancaria sono state suddivise in tre gruppi in base alla loro dimensione patrimoniale, avendo come riferimento i dati riportati nel XIV° Rapporto sulle Fondazioni di origine bancaria dell'ACRI³:

- Fondazioni grandi: > 750 milioni di euro
- Fondazioni medio-grandi: 250-750 milioni di euro
- Fondazioni medie: < 250 milioni di euro

Le Fondazioni che hanno partecipato all'indagine sono state complessivamente 37, delle quali 12 hanno dichiarato di non avere attività nel settore immobiliare. Le Fondazioni che quindi hanno risposto al questionario sono 25, ovvero il 67,6% del campione e il 28,4% del totale delle Fondazioni di origine bancaria.

La composizione del campione presenta una distribuzione abbastanza omogenea all'universo per quanto attiene alla dimensione misurata in termini di patrimonio netto.

Struttura del campione di indagine

Fondazioni	v.a.	%	% Fondazioni che hanno partecipato all'indagine su totale 88 Fondazioni
Che hanno partecipato all'indagine	37	100,0	42,0
Che hanno effettuato investimenti immobiliari	25	67,6	28,4
Che non hanno effettuato investimenti immobiliari	12	32,4	13,6

Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

Composizione del campione di indagine

Dimensione	Campione	Universo
Medie	59,5	63,6
Medio-Grandi	21,6	18,2
Grandi	18,9	18,2

Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

³ Fonte: ACRI, XIV Rapporto sulle fondazioni di origine bancaria, Roma, edizione 2010

Le Fondazioni che hanno partecipato all'indagine

Denominazione	Consistenza del patrimonio (mln di €)	Ripartizione geografica
Fondazione CR Torino	> 750	Nord Ovest
Fondazione CR Cuneo	> 750	Nord Ovest
Fondazione CR Verona Vicenza B.A.	> 750	Nord Est
Fondazione CR Parma	> 750	Nord Est
Fondazione CR Padova e Rovigo	> 750	Nord Est
Fondazione Monte dei Paschi di Siena	> 750	Centro
Fondazione Banco di Sardegna*	> 750	Isole
Fondazione Banca del Monte di Lombardia	tra 250 e 750	Nord Ovest
Fondazione CR di Alessandria	tra 250 e 750	Nord Ovest
Fondazione CR Forlì	tra 250 e 750	Nord Est
Fondazione di Venezia	tra 250 e 750	Nord Est
Fondazione CR Udine e Pordenone	tra 250 e 750	Nord Est
Fondazione CR di Trieste	tra 250 e 750	Nord Est
Fondazione CR Bolzano*	tra 250 e 750	Nord Est
Fondazione CR Pistoia e Pescia	tra 250 e 750	Centro
Fondazione Cr Savigliano*	< 250	Nord Ovest
Fondazione CR Savona*	< 250	Nord Ovest
Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna	< 250	Nord Est
Fondazione Monte di Pietà di Vicenza*	< 250	Nord Est
Fondazione BM Rovigo*	< 250	Nord Est
Fondazione CR Ferrara*	< 250	Nord Est
Fondazione CR San Miniato	< 250	Centro
Fondazione CR di Livorno	< 250	Centro
Fondazione BM e CR di Faenza	< 250	Centro
Fondazione CR Chieti	< 250	Centro
Fondazione CR Fabriano e Cupramonta	< 250	Centro
Fondazione CR Cento	< 250	Centro
Fondazione CR Viterbo	< 250	Centro
Fondazione CR Fano	< 250	Centro
Fondazione CR Rieti	< 250	Centro
Fondazione Cr Civitavecchia	< 250	Centro
Fondazione Cr Prato*	< 250	Centro
Fondazione CR Spoleto*	< 250	Centro
Fondazione CR Carrara*	< 250	Centro
Fondazione CR Fermo*	< 250	Centro
Fondazione CR Loreto*	< 250	Centro
Fondazione CR PugliaL	< 250	Sud

* *Fondazioni che non hanno effettuato interventi immobiliari*

Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

1.3 Il quadro di sintesi

I processi di *governance* alla base di numerosi progetti di sviluppo e riqualificazione delle città diventano sempre più spesso laboratori dove si mettono alla prova pratiche di partenariato del tutto o in parte inedite, come dimostrano le esperienze e i casi sviluppati in questi anni. Le Fondazioni, così come si evince dall'indagine promossa dalla Fondazione di Venezia, con sempre maggiore frequenza attivano iniziative in cui, oltre alla qualità dei progetti, il fattore rilevante diventa la creazioni di reti territoriali tra soggetti interessati allo sviluppo culturale, sociale ed economico delle città. Importante diventa in questo senso la dimensione strategica di numerosi interventi sostenuti dalle Fondazioni in quanto si tratta di progetti strettamente legati ad un'idea generale, condivisa e partecipata di sviluppo delle città. L'indagine conferma quindi che esistono e si stanno allargando le iniziative delle Fondazioni ideate, progettate e realizzate nell'ambito di percorsi partenariali con altri soggetti pubblici e privati⁴

Questo tema mette in evidenza un crescente protagonismo delle Fondazioni nella promozione dello sviluppo locale con l'attivazione di "progetti a regia diretta" che favoriscono le logiche di sistema e diventano spazi in cui sperimentare interventi innovativi⁵.

Nel panorama italiano si registra da parte delle Fondazioni una sempre più marcata tendenza a diversificare ed articolare le modalità di intervento nel settore immobiliare: anche se continuano a prevalere le erogazioni e le acquisizioni patrimoniali dirette, si intensificano infatti gli interventi immobiliari realizzati attraverso società strumentali e la partecipazione delle Fondazioni a fondi immobiliari.

Tra gli interventi realizzati attraverso società strumentali si possono citare:

- acquisto della Casa della Rampa Carrarese da parte della società strumentale della Fondazione CAPIPARO, per la creazione di un centro culturale;
- costruzione di strutture sportive in provincia di Padova da parte della società strumentale della Fondazione CAPIPARO;
- promozione e gestione di un interporto merci a Mortara da parte della società strumentale della Fondazione Banca del Monte di Lombardia;
- acquisto e restauro di Palatium Vetus da parte di una società strumentale della CR di Alessandria da destinare a sede della Fondazione e in parte per la fruizione pubblica;
- realizzazione del polo culturale M9 a Mestre da parte della Fondazione di Venezia.

⁴ Stefano Stanghellini "Un nuovo protagonista della riqualificazione urbana: le fondazioni", in *Fondazioni, politiche immobiliari e investimenti nello sviluppo locale*, a cura di Antonio Rigon e Francesco Sbeti, Marsilio, Venezia, 2007.

⁵ Antonio Fassone, Angelo Miglietta "Gli interventi a sostegno dello sviluppo del territorio. L'esperienza della Fondazione CRT", in *Fondazioni, politiche immobiliari e investimenti nello sviluppo locale*, a cura di Antonio Rigon e Francesco Sbeti, Marsilio, Venezia, 2007.

Si veda anche il progetto M9 della Fondazione di Venezia realizzato attraverso un coinvolgimento diretto di attori istituzionali locali.

Per quanto riguarda i fondi immobiliari sono significativi i casi del fondo immobiliare etico "Veneto Casa" a cui partecipano la Regione Veneto, Fondazione CARIPARO, Fondazione di Venezia e Intesa San Paolo e il fondo immobiliare etico per l'housing sociale in Emilia Romagna, ancora in fase di definizione, promosso dalla Regione e da sei Fondazioni di origine bancaria (Fondazione Carisbo, Fondazione Cassa di Risparmio di Forlì, Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna, Fondazione Cassa di Risparmio di Modena, Fondazione CR Piacenza e Vigevano, Fondazione Cassa di Risparmio di Rimini), per il quale è stato sottoscritto un protocollo di collaborazione che vale complessivamente circa 100 milioni di euro. Oltre ai casi menzionati riferibili alle Fondazioni che hanno aderito all'indagine, a livello nazionale si stanno realizzando intese per la costituzione di fondi immobiliari etici, mentre altri sono già diventati operativi, come il Fondo "Abitare Sociale 1" promosso da Fondazione Housing Sociale costituita nel 2004 per realizzare il progetto di housing sociale della Fondazione Cariplo. Si tratta di un Fondo immobiliare a cui oltre alla Fondazione Cariplo hanno aderito altri investitori istituzionali, tra cui Intesa San Paolo, Cassa Depositi e Prestiti e Regione Lombardia, per un investimento totale pari a 85 milioni di euro.

Considerando gli anni 2005 e 2008 crescono gli importi impegnati nel comparto immobiliare sia nel caso delle erogazioni che delle acquisizioni patrimoniali.

Nel 2008 sono state effettuate erogazioni per un importo complessivo di circa 187 milioni di euro, per 843 interventi (dimensione media di circa 222 mila euro). L'importo delle acquisizioni patrimoniali ammonta a quasi 80 milioni di euro per 17 interventi realizzati (dimensione media di circa 4,7 milioni di euro).

Consistenza delle erogazioni e delle acquisizioni patrimoniali per attività immobiliari, anni 2005 e 2008 (importi in euro)

Anno	Erogazioni		Acquisizioni patrimoniali	
	Importi	N° interventi	Importi	N° interventi
2005	146.947.091	699	20.684.795	11
2008	187.152.754	843	79.240.260	17
Dimensione media importi al 2008	222.008		4.661.191	

Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

Considerando la consistenza complessiva degli importi delle erogazioni e delle acquisizioni patrimoniali, risulta che le Fondazioni si orientano prevalentemente verso progetti di ristrutturazione e recupero immobiliare (61%) e in misura minore verso le nuove costruzioni (39%). Sia per le attività erogative che per le acquisizioni patrimoniali sono decisamente più numerosi gli interventi pluriennali rispetto a quelli annuali, anche se tale dinamica è valida soprattutto per le acquisizioni patrimoniali. Gli interventi con erogazioni pluriennali sono il 74% del totale, mentre per le acquisizioni patrimoniali tale valore è più elevato e pari al 95%.

Nel caso delle acquisizioni patrimoniali è decisamente elevato il numero degli interventi immobiliari in cui le Fondazioni partecipano con una quota del 100% (75%). Anche nel caso delle erogazioni prevalgono gli interventi con una partecipazione delle Fondazioni del 100%, ma in questo caso la percentuale si attesta sul 45%.

Attraverso una lettura più selettiva delle principali attività immobiliari in cui le Fondazioni hanno partecipato con una quota superiore al milione di euro, si osserva che nel caso delle erogazioni le Fondazioni hanno sostenuto principalmente progetti destinati ad attività culturali, sportive e all'istruzione, mentre per le acquisizioni patrimoniali gli interventi più numerosi riguardano il recupero e la valorizzazione di beni storico-architettonici.

L'indagine permette di osservare che le principali attività immobiliari a cui partecipano le Fondazioni sono prevalentemente realizzate nelle città capoluogo (61%) e riguardano in particolare progetti destinati a funzioni culturali (33,8%), socio-sanitarie (26,8%) e al settore abitativo (19,7%). Le Fondazioni, inoltre, intervengono quasi con la stessa intensità in città medio-piccole, medio-grandi e medie, con una leggera prevalenza delle città medio-piccole.

Le informazioni raccolte oltre ad affermare il grande contributo delle Fondazioni nei confronti dei progetti di riqualificazione urbana, permettono di evidenziare che le attività immobiliari sul patrimonio esistente riguardano principalmente interventi su immobili di valore storico-architettonico (64,4%) rispetto ai progetti realizzati per il recupero di immobili in uso ma privi di valore storico-architettonico (24,4%) e per il recupero di aree/immobili dismessi (11,1%).

In linea generale le attività delle Fondazioni vedono soprattutto un coinvolgimento di soggetti pubblici. Nel caso delle erogazioni circa la metà dei soggetti coinvolti nelle attività delle Fondazioni sono istituzioni pubbliche, mentre nel caso delle acquisizioni tale valore è più basso e si attesta sul 33%. In questo secondo caso, infatti, prevalgono le attività dove sono contemporaneamente coinvolti soggetti pubblici, privati e no profit.

1.4 Considerazioni conclusive

Dalla data di nascita, con la Legge Amato 218 del 1990, le Fondazioni di origine bancaria sono diventate delle istituzioni importanti nel panorama italiano non solo per il patrimonio che custodiscono e gestiscono, ma anche per il loro ruolo di sostegno allo sviluppo locale. Attraverso attività di erogazione e di investimento sono sicuramente uno degli attori più importanti nel settore del no profit. Più recentemente, a partire dal 2004 le Fondazioni possono a fianco della loro attività di erogazione intervenire anche nel settore immobiliare.

Sul ruolo delle Fondazioni come attori dello sviluppo locale molto si è discusso in ambito finanziario, anche in relazione alla necessità di trovare risorse per realizzare le grandi infrastrutture, ma ridotto interesse vi è stato anche da parte degli enti locali, che troppo spesso vedono questi

soggetti come un interlocutore per sostenere tanti piccoli interventi (restauri, scuole, sociale) senza una strategia.

La presenza delle Fondazioni nel sistema sociale e territoriale italiano disegna uno scenario caratterizzato da una progressiva presa di responsabilità e affermazione di ruolo che si evidenzia in particolare attraverso quattro segnali:

- il comparto immobiliare, che assorbe una quota significativa delle risorse disponibili delle fondazioni di origine bancaria;
- la capacità da parte delle Fondazioni di interagire con gli operatori pubblici;
- l'eterogeneità delle modalità di intervento;
- lo sviluppo di iniziative con finalità diverse che assumono il comparto immobiliare a comune denominatore.

Il comparto immobiliare e le modalità di intervento attraverso acquisizioni patrimoniali dirette e indirette rappresentano, anche se la quota è ancora minoritaria, da un lato la direzione verso cui si stanno orientando molte Fondazioni, dall'altro l'affermazione di un nuovo soggetto a cavallo tra pubblico e privato.

Se nella realtà italiana si è ormai consolidata una presenza quantitativamente e qualitativamente importante nel sociale, dall'assistenza alla sanità, e nella cultura, da parte di realtà economiche riferibili al settore del no profit, nel comparto immobiliare il cosiddetto terzo settore rappresenta ancora una novità.

Novità percepita semplicemente come concorrenza da parte del settore privato, mentre risulta spesso una "presenza" non compresa dalle amministrazioni pubbliche che "preferiscono" mettersi in lista per ottenere erogazioni piuttosto che doversi attrezzare per collaborare con un attore autonomo portatore di una propria strategia.

Co-progettare, co-programmare tra attori diversi e tra attori con finalità diverse come gli operatori pubblici, quelli privati e quelli del no profit rappresenta invece probabilmente la sfida dei prossimi anni.

In questa logica diventa quindi importante conoscere e capire quali caratteri contraddistinguono l'operatività delle Fondazioni quando si apprestano a promuovere azioni e interventi per lo sviluppo delle città.

Gli operatori pubblici, e gli enti locali in primo luogo, devono in questo scenario in progress, essere in grado di definire e programmare attentamente i progetti che intendono sviluppare per essere pienamente in grado di sfruttare le potenzialità offerte dalle Fondazioni.

2 IL RUOLO E L'OPERATIVITÀ DELLE FONDAZIONI DI ORIGINE BANCARIA

I dati contenuti nel XIV Rapporto sulle Fondazioni di origine bancaria⁶, relativi all'esercizio 2008, evidenziano che le 88 Fondazioni hanno principalmente concentrato le proprie attività in iniziative di carattere culturale (30,6%) ed in misura minore in interventi legati al mondo della ricerca (15,0%) e dell'educazione (12,9%). Rispetto ai principali tipi di intervento le attività risultano prevalentemente concentrate in progetti specifici (28,9%) e in costruzioni e ristrutturazioni di immobili (23,7%). Tra le modalità di intervento prevale il sostegno di opere e servizi (89,5%) mentre sono assolutamente più contenuti gli interventi realizzati attraverso la realizzazione diretta (3,8%) e tramite imprese strumentali (6,7%).

Le attività sostenute dalla Fondazioni sono realizzate per il 26,4% dei casi insieme ad altre Fondazioni e per il 21,1% con il concorso degli enti locali.

Nel comparto immobiliare l'operatività delle Fondazioni di origine bancaria si articola attraverso alcune modalità di intervento, ognuna delle quali ha caratteristiche specifiche e risponde ad esigenze diverse:

- Erogazione: è la modalità più tradizionale di intervento, solitamente orientata a dare una risposta celere ad emergenze locali. Le erogazioni hanno un effetto leva ridotto e un livello di leadership per le Fondazioni basso, in quanto progettazione e realizzazione degli interventi sono a cura del beneficiario;
- Acquisizione patrimoniale diretta: ha un utilizzo occasionale per immobili di particolare rilevanza ed utilizzo. Le Fondazioni sviluppano e gestiscono le iniziative attraverso le strutture interne;
- Acquisizione patrimoniale indiretta (società strumentali): modalità in rapida ascesa destinata ad assumere un ruolo importante nel prossimo futuro. Le Fondazioni sviluppano e gestiscono le iniziative attraverso una propria struttura operativa specializzata che segue il destino degli interventi. Per questa modalità è possibile conseguire redditi da gestione;
- Partecipazione a strumenti finanziari: modalità consolidata in altri ambiti di intervento che tuttavia è in fase sperimentale per il comparto immobiliare. Il ruolo delle Fondazioni consiste nella condivisione delle linee guida che contraddistinguono gli interventi; le iniziative sono guidate da strutture specializzate indipendenti.

⁶ Fonte: ACRI, XIV Rapporto sulle fondazioni di origine bancaria, Roma, edizione 2010

Caratteristiche delle modalità di intervento delle Fondazioni nel comparto immobiliare

Caratteristiche modalità di intervento	Modalità di intervento			
	Erogazione	Acquisizione patrimoniale diretta	Acquisizione patrimoniale indiretta	Partecipazione a strumenti finanziari
Fonte di finanziamento	Reddito di esercizio	Trasformazioni patrimoniali, immobilizzazioni	Trasformazioni patrimoniali, immobilizzazioni	Trasformazioni patrimoniali, immobilizzazioni/reddito di esercizio
Orizzonte temporale	Prevalentemente annuale (anche se il progetto si sviluppa su più esercizi)	Lungo periodo	Lungo periodo	Lungo periodo
Finalità prevalente	Realizzazione di strutture che accolgono attività culturali, sportive, istruzione	Acquisizione della sede, cespiti strumentali	Recupero di immobili e promozione di attività culturali, ricerca e sviluppo	Housing sociale...
Dimensione	220 mila Euro	Qualche milione di Euro	Diversi milioni di Euro	Diversi milioni di Euro
Effetto leva	Ridotto	Nessuno	Elevato. Possibilità di co-finanziare l'iniziativa con la cessione di servizi	Elevato
Livello di leadership	Basso, intervento a cura del beneficiario	...	Elevato	Ridotto
Ruolo	Risposta celere ad emergenze locali Definizione delle linee guida del <i>granting</i>	Gestione diretta dell'iniziativa	Sviluppatore e gestore dell'iniziativa attraverso una propria struttura operativa specializzata che segue il destino dell'intervento	Condivisione delle linee guida che contraddistinguono l'intervento. Iniziativa guidata da strutture specializzate indipendenti
Prospettive	Modalità tradizionale di intervento che nel medio periodo verrà ridimensionata	Utilizzo occasionale/straordinario per immobili di particolare rilevanza funzionale e pregio storico-architettonico	Modalità in rapida ascesa destinata ad assumere un ruolo importante nel prossimo futuro	Modalità innovativa, consolidata in altri ambiti di intervento. Richiede la cooperazione fra diverse realtà locali

Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

3 PROGETTI E INTERVENTI DELLE FONDAZIONI

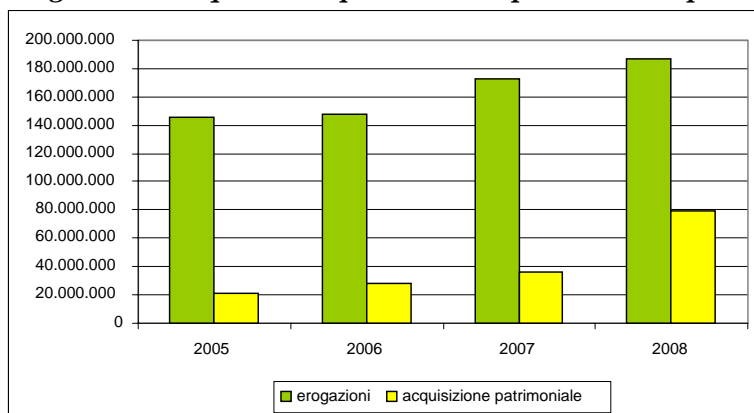
Le informazioni raccolte ed elaborate attraverso l'indagine sono state strutturate rispetto a tre temi principali:

- le logiche di investimento delle Fondazioni rispetto alla natura dell'intervento: erogazioni, acquisizioni patrimoniali dirette e indirette (società strumentali, partecipazione a fondi immobiliari);
- i caratteri e le dimensioni delle attività immobiliari e del contesto urbano in cui intervengono le Fondazioni;
- i processi di *governance* che regolano le attività immobiliari delle Fondazioni.

3.1 Le logiche di investimento delle Fondazioni

Le Fondazioni che hanno partecipato o direttamente promosso attività immobiliari dal 2005 al 2008, hanno incrementato sia le erogazioni che le acquisizioni patrimoniali. Nel 2008 sono state effettuate erogazioni per un importo complessivo di circa 187 milioni di euro, per 843 interventi (dimensione media di circa 222 mila euro). L'importo delle acquisizioni patrimoniali ammonta a quasi 80 milioni di euro per 17 interventi realizzati (dimensione media di circa 4,7 milioni di euro).

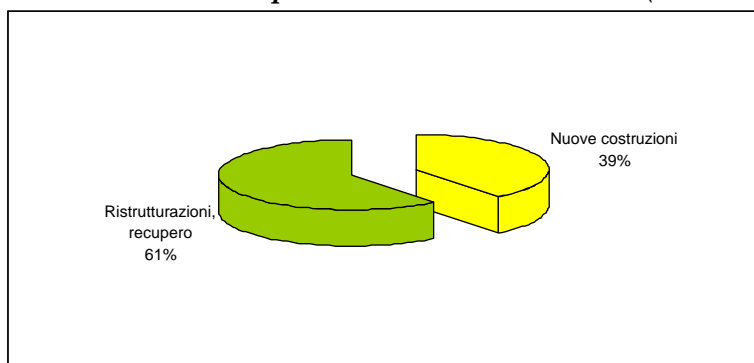
Erogazioni e acquisizioni patrimoniali per anno nel periodo 2005-2008 (importi in euro)



Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

Tra il 2005 e il 2008 gli interventi immobiliari hanno interessato prevalentemente progetti di ristrutturazione/recupero di immobili, con una quota del 61% sugli importi totali riferiti alle erogazioni e alle acquisizioni patrimoniali. L'orientamento prevalente è quindi quello di intervenire sulla città esistente, attraverso progetti che mirano alla riqualificazione e alla valorizzazione urbana.

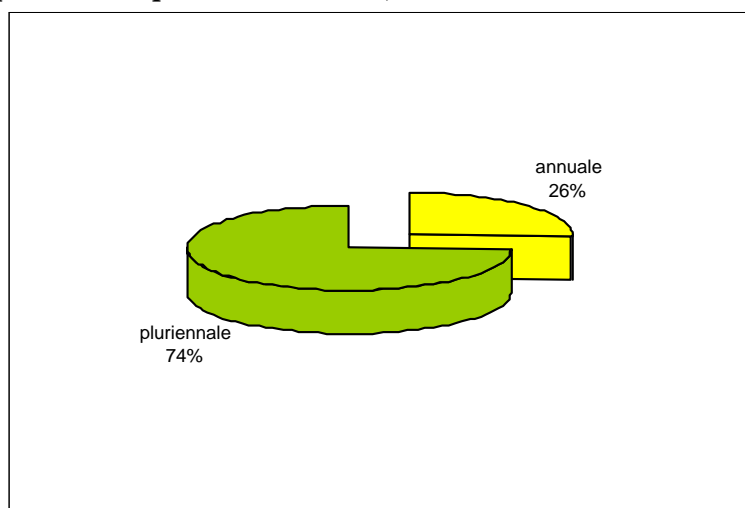
Erogazioni e acquisizioni patrimoniali effettuate nel periodo 2005-2008 per interventi di ristrutturazione/recupero e di nuova costruzione (% su importi)



Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

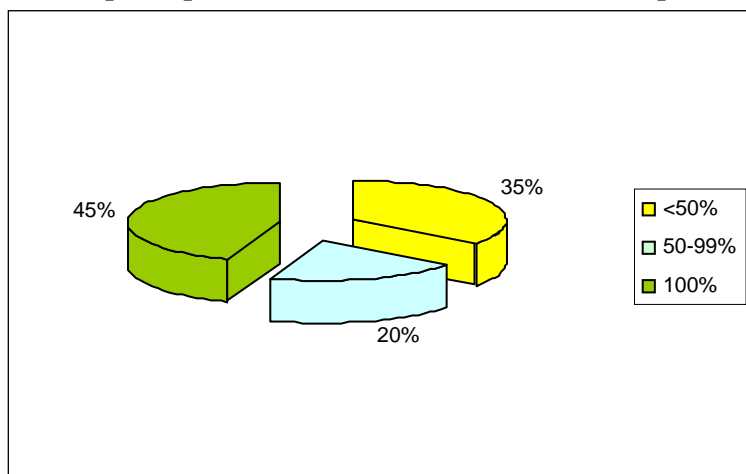
Considerando le erogazioni per i principali interventi realizzati e previsti nei prossimi 3-5 anni, si osserva che una porzione rilevante di attività ha carattere pluriennale e che le Fondazioni contribuiscono nella maggioranza dei casi con una quota del 100%.

Erogazioni per tipologia investimento (% su numero principali attività immobiliari realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni)



Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

Erogazioni per quota di partecipazione delle Fondazioni su costo totale degli interventi (% su numero principali attività immobiliari realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni)



Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

Per le principali attività immobiliari delle Fondazioni, quelle cioè dove state effettuate erogazioni superiori al milione di euro, è possibile evidenziare che il maggior numero di interventi si concentra su progetti per strutture destinate ad attività culturali, sportive e all'istruzione, a cui fanno seguito i progetti per il recupero e la valorizzazione di beni storico architettonici.

Erogazioni per principali attività immobiliari realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni con partecipazione delle Fondazioni superiore al milione di euro (tipologia progetti, numero interventi, costi - sintesi)

Tipologia progetto	N. interventi	Costi intervento (euro)	Costo medio
Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione	11	46.580.198,20	4.234.563,40
Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici	10	43.872.003,23	4.387.200,30
Realizzazione strutture socio-sanitarie	7	51.344.647,57	7.334.949,60
Social housing	5	104.803.960,00	20.960.792,00
Recupero/riconversione beni immobiliari	3	17.474.000,00	5.824.666,60

Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

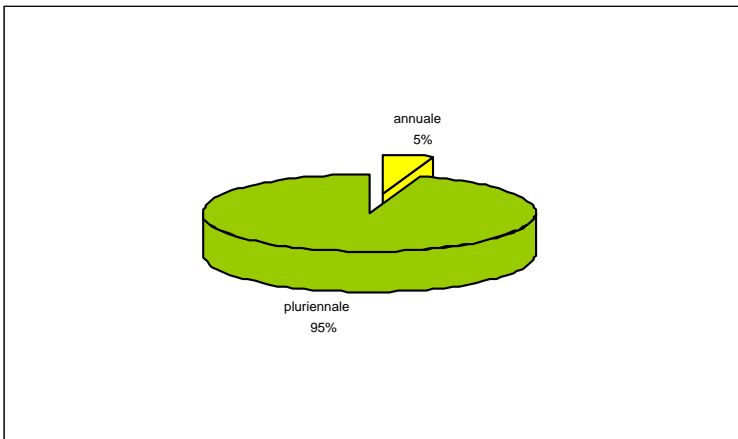
Erogazioni per principali attività immobiliari realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni con partecipazione delle Fondazioni superiore al milione di euro (tipologia progetti, numero interventi, costi e quota di partecipazione delle Fondazioni)

	Tipologia progetto	n. interventi	Costi intervento(euro)	Quota di partecipazione della Fondazione (%)
Fondazione Monte dei Paschi Siena	Social housing:	1	4.000.000,00	37,5
	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici:	1	4.074.978,00	39,4
Fondazione CARIPARMA	Social housing	1	9.513.960,00	68,3
	Realizzazione strutture socio-sanitarie	1	29.800.000,00	25,1
Fondazione CARIPARO	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici	1	5.022.205,23	100,0. Per la società strumentale si tratta di acquisizione patrimoniale, effettuata con risorse versate dal socio in c/futuri aumenti di capitale
	Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione	6	15.000.000,00	100,0. Per la società strumentale si tratta di acquisizione patrimoniale, effettuata con risorse versate dal socio in c/futuri aumenti di capitale
	Social housing:	2	60.000.000,00	16,6
			28.420.000,00	26,3
Fondazione CR Cuneo	Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione	1	10.000.000,00	35,0
	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici	1	5.700.000,00	22,8
Fondazione CARIVERONA	Realizzazione strutture socio-sanitarie	3	2.800.000,00	100,0
			8.800.000,00	100,0
			(punto operativo Croce Verde realizzato insieme ad intervento di social housing)	100,0
	Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione	2	7.800.000,00	100,0
			8.000.000,00	100,0
	Social housing	1	2.870.000 (include anche realizzazione punto operativo Croce Verde)	100,0
	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici	2	5.100.000,00	100,0
			2.700.000,00	100,0
Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia	Realizzazione strutture socio-sanitarie	1	4.426.647,57	100,0
	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici	1	1.400.000,00	100,0
Fondazione Cassa di Risparmio di Trieste	Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione	2	4.231.726,70	100,0
			1.548.471,50	72,8
	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici	1	9.739.820,00	70,8
Fondazione CR Fabriano e Cupramontana	Recupero/riconversione beni immobiliari	1	12.000.000,00	37,9
	Recupero/riconversione beni immobiliari	1	3.400.000,00	87,0
Fondazione CR di Cento	Recupero/riconversione beni immobiliari	1	2.074.000,00	59,6
Fondazione CR di Fano	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici	3	2.200.000,00	100,0
			6.135.000,00	100,0
			1.800.000,00	100,0
	Realizzazione strutture socio-sanitarie	2	2.148.000,00	100,0
			3.370.000,00	100,0

Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

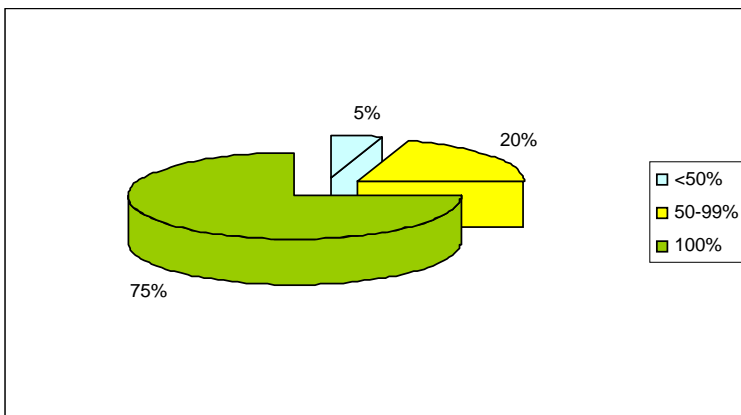
Per i principali interventi immobiliari realizzati attraverso acquisizioni patrimoniali è particolarmente accentuata la tendenza ad effettuare investimenti pluriennali con una quota di partecipazione delle Fondazioni quasi sempre uguale o vicina al 100%.

Acquisizioni patrimoniali per tipologia investimento (% su numero principali attività immobiliari realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni)



Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

Acquisizioni patrimoniali per quota di partecipazione delle Fondazioni su costo totale degli interventi (% su numero principali attività immobiliari realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni)



Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

Per le acquisizioni patrimoniali superiori al milione di euro, le Fondazioni hanno prevalentemente svolto attività nel campo del recupero e valorizzazione di beni storico-architettonici e del recupero/riconversione di beni immobiliari dismessi.

Principali acquisizioni patrimoniali realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni con partecipazione delle Fondazioni superiore al milione di euro (tipologia progetti, numero interventi, costi - sintesi)

Tipologia progetto	n. interventi	Costi intervento (euro)	Costo medio
Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici	7	90.462.479,44	12.923.211,30
Recupero/riconversione beni immobiliari	4	65.237.044,50	16.309.261,00
Social housing	3	21.050.000,00	7.016.666,60
Realizzazione infrastrutture, spazi per la produzione e lo sviluppo tecnologico	2	42.212.250,00*	/
Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione	2	105.000.000,00	52.500.000,00
Realizzazione strutture socio-sanitarie	1	2.000.000,00	2.000.000,00

* non è disponibile importo per intervento Fondazione CR Udine e Pordenone

Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

Principali acquisizioni patrimoniali realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni con partecipazione delle Fondazioni superiore al milione di euro (tipologia progetti, numero interventi, costi e partecipazione delle Fondazioni)

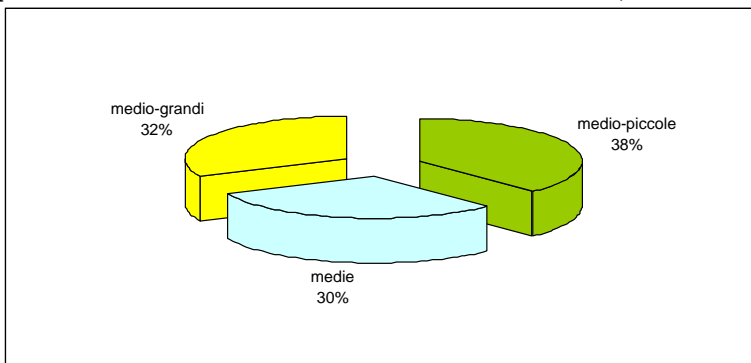
	Tipologia progetto	n. interventi	Costi intervento(euro)	Quota di partecipazione della Fondazione (%)
Fondazione CR Torino	Social housing	1	15.000.000,00	91,0
Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia	Realizzazione strutture socio-sanitarie	1	2.000.000,00	100,0
	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici	1	4.386.157,44	100,0
Fondazione Banca del Monte di Lombardia	Realizzazione infrastrutture, spazi per la produzione e lo sviluppo tecnologico	1	42.212.350,00	99,6
	Recupero/riconversione beni immobiliari	1	32.256.983,00	100,0
Fondazione CR di Forlì	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici	1	24.000.000,00	100,0
Fondazione di Venezia	Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione	1	100.000.000,00	100,0
Fondazione Cassa di Risparmio di Trieste	Recupero/riconversione beni immobiliari	1	21.571.543,35	100,0
Fondazione Cassa di Risparmio di Livorno	Recupero/riconversione beni immobiliari	1	4.512.990,00	100,0
Fondazione CARICHIETI	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici	1	16.500.000,00	100,0
Fondazione CARIVIT	Recupero/riconversione beni immobiliari	1	6.895.528,00	60,0
Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici		10.000.000,00	100,0
	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici:	1	4.983.218,00	100,0
Fondazione Varrone CR di Rieti	Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione	1	5.000.000,00	100,0
Fondazione CR Civitavecchia	Social housing	1	2.550.000,00	100,0
Fondazione CR di Alessandria	Social housing	1	3.500.000,00 euro per il primo dei due lotti previsti	74,7
	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici:	1	22.700.000,00	100,0
Fondazione CR Udine e Pordenone	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici	1	7.893.104,00	100,0
	Realizzazione infrastrutture, spazi per la produzione e lo sviluppo tecnologico	1		1.200.000,00 per concessione novantennale di circa 30 posti auto

Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

3.2 Caratteri e dimensioni delle attività immobiliari e del contesto urbano in cui intervengono le Fondazioni

In rapporto alla dimensione delle città in cui sono stati realizzati gli interventi immobiliari, prevalgono le città medio-piccole (36%), seguite da quelle medio-grandi (32%) e medie (30%). In linea di massima si può comunque affermare che gli interventi immobiliari si spalmano abbastanza uniformemente tra le tre categorie di città considerate.

*Attività immobiliari per dimensione delle città (% su importi erogazioni e acquisizioni patrimoniali sul totale delle attività immobiliari, 2005-2008)**

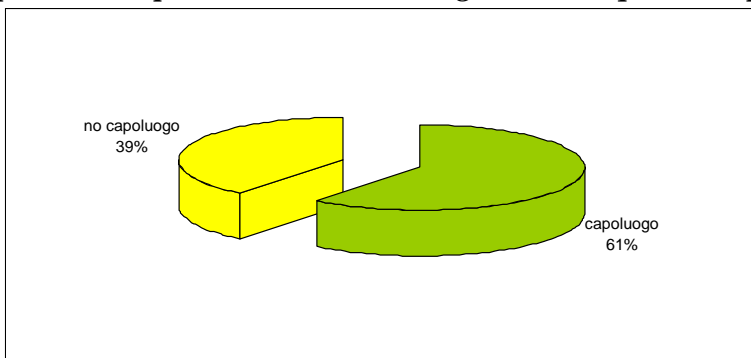


* città medio-piccole (fino a 50.000 abitanti), medie (tra 50.000-100.000 abitanti), medio-grandi (superiori a 100.000 abitanti)

Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

Rispetto alle principali attività immobiliari sostenute dalle Fondazioni, gran parte sono state realizzate in città capoluogo (61%) e si concentrano in progetti per strutture destinate ad attività culturali (33,8%), socio-sanitarie (26,8%) e per abitazioni, in particolare residenze sociali (19,7%).

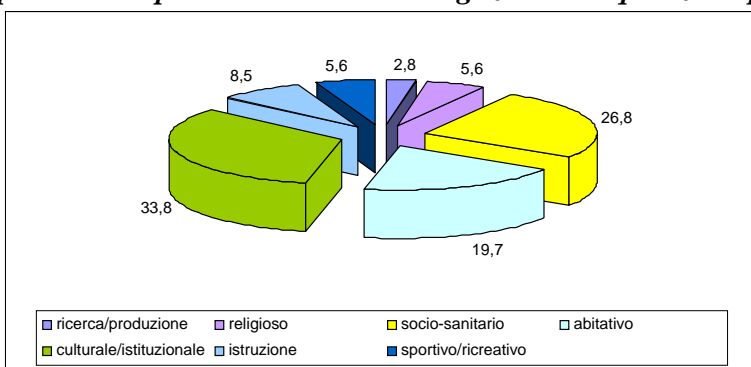
Attività immobiliari per tipo di città (% su numero principali attività immobiliari realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni - erogazioni e acquisizioni patrimoniali)



Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

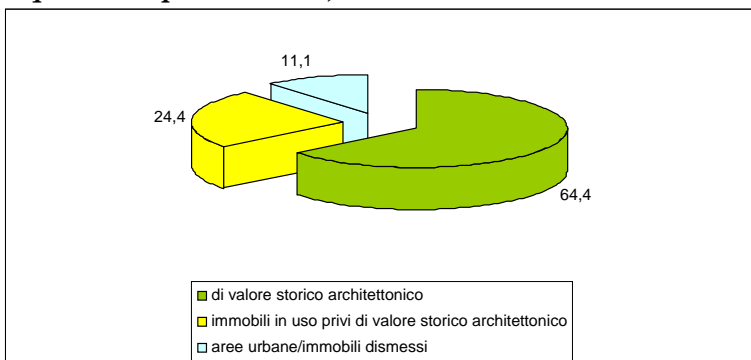
Tra i diversi campi di intervento in cui si articolano le attività delle fondazione, assume grande rilievo l'impegno verso il recupero urbano. Le attività immobiliari sul patrimonio esistente investono in particolare immobili di valore storico-architettonico (64,4%) ed in misura minore fabbricati in uso privi di valore storico-architettonico (24,4%) e aree/immobili dismessi (11,1%).

Attività immobiliari per funzione (% su numero principali attività immobiliari realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni - erogazioni e acquisizioni patrimoniali)



Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

Attività immobiliari su patrimonio esistente per caratteristiche del patrimonio (% su numero principali attività immobiliari realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni - erogazioni e acquisizioni patrimoniali)



Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

Di seguito si riporta una sintesi dei principali interventi immobiliari sostenuti dalle Fondazioni attraverso attività erogative superiori al milione di euro, derivante dall'elaborazione della scheda sottostante in cui è riportata invece la descrizione dei singoli interventi.

La sintesi è stata strutturata secondo le diverse tipologie progettuali considerate:

- Social housing: i progetti di social housing comprendono la realizzazione di alloggi a canone concordato, di alloggi temporanei, di residenze universitarie e la partecipazione a fondi immobiliari;
- Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: si tratta di interventi per il recupero di importanti complessi di valore storico architettonico, nella maggior parte dei casi destinati a spazi museali ed espositivi;
- Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione: i progetti sostenuti dalle Fondazioni riguardano principalmente la realizzazione di nuove strutture sportive (piscine e palestre), di poli scolastici e di spazi museali;
- Realizzazione strutture socio-sanitarie: gli interventi riguardano solitamente la realizzazione di strutture per la cura e l'assistenza degli anziani e di strutture sanitarie specializzate;
- Recupero/riconversione beni immobili dismessi: i progetti intervengono in genere su immobili dismessi per la loro riconversione in spazi culturali, per l'istruzione e in residenze sociali.

Erogazioni per principali attività immobiliari realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni con partecipazione delle Fondazioni superiore al milione di euro (descrizione e dimensione degli interventi immobiliari)

	Tipologia progetto	Dimensioni intervento
Fondazione Monte dei Paschi Siena	Social housing: acquisizione di 23 unità immobiliari da cedere in locazione a canone concordato	23 unità abitative di varia metratura
Fondazione CARIPARMA	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: Recupero dell'Auditorium del Carmine da destinare a spazio per la musica Social housing: progetto per la realizzazione di alloggi temporanei (CASADESSO)	
	Realizzazione strutture socio-sanitarie: nuovo Ospedale dei Bambini di Parma	12.220 mq
Fondazione CARIPARO	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: acquisto della Casa della Rampa Carrarese per la creazione di un centro culturale Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione: costruzione di 6 strutture sportive (Progetto Palestre)	814,50 mq varie
	Social housing: partecipazione a fondo immobiliare chiuso di natura etica "Veneto Casa"	Oltre 30.000 mq per edilizia abitativa e per studenti
	Social housing: costruzione casa dello studente, centro linguistico, aule studio.	59.000 mq
Fondazione Cr Cuneo	Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione: realizzazione della nuova piscina olimpionica Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: realizzazione del Museo del vino nel Castello Falletti di Barolo	2.000 mq
	Realizzazione strutture socio-sanitarie: realizzazione di un centro per anziani a Verona	885 mq
Fondazione CARIVERONA	Realizzazione strutture socio-sanitarie: ristrutturazione di immobile per punto operativo Croce Verde Realizzazione strutture socio-sanitarie: acquisto e restauro di immobile per attività ULSS 6 di Vicenza e uffici Fondazione	1.600 mq (comprendono anche 14 appartamenti per social housing) 2.500 mq
	Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione: realizzazione di un polo scolastico ad Agordo (BL)	7.100 mq
	Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione: realizzazione di un polo scolastico denominato "Cittadella degli studi di Vicenza"	7.660 mq (parte di proprietà Fondazione CARIVERONA)
Fondazione CARIVERONA	Social housing: ristrutturazione di immobile per appartamenti di social housing a Verona Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: acquisto immobile storico ad Ancona per attività Comune di Ancona	(vedi ristrutturazione di immobile per punto operativo Croce Verde) 2.200 mq
	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: ristrutturazione di un edificio storico di Calalzo per nuova sede Comunità montana Centro di Cadore	1.250 mq

Erogazioni per principali attività immobiliari realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni con partecipazione delle Fondazioni superiore al milione di euro (descrizione e dimensione degli interventi immobiliari) ...segue

	Tipologia progetto	Dimensioni intervento
Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia	Realizzazione strutture socio-sanitarie: costruzione del nuovo padiglione di emodialisi di Pistoia	1.578 mq
	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: restauro complessivo della Basilica dell'Umiltà di Pistoia	1.575 mq
	Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione: costruzione di una piscina terapeutica ad uso pubblico.	Dimensioni: 9.990 mc
Fondazione Cassa di Risparmio di Trieste	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: riqualificazione dell'edificio della Pescheria Vecchia di Trieste da adibire a polo espositivo e congressuale	Dimensioni: 2.667 mq
	Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione: costruzione di un museo di arte contemporanea	Dimensioni: 1.350 mc
	Recupero/riconversione beni immobiliari: riconversione dell'ex Ospedale Militare di Trieste da adibire a residenza universitaria con servizi di supporto alla didattica e alla ricerca	Dimensioni: 18.000 mq
Fondazione CR Fabriano e Cupramontana	Recupero/riconversione beni immobiliari: risanamento del complesso edilizio denominato "Le Conce" per polo culturale	Dimensioni: 2.300 mq
Fondazione CR di Cento	Recupero/riconversione beni immobiliari: ristrutturazione dell'immobile sede storica del Liceo "Cevolani" di Cento	Dimensioni: 3.000 mq
	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: restauro della Chiesa di San Domenico per museo di arte religiosa	
Fondazione CR di Fano	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: recupero del complesso monumentale "San Michele" per corsi di laurea dell'Università di Urbino	
	Realizzazioni strutture socio-sanitarie: acquisto e completamento di una struttura socio-sanitaria	
	Realizzazioni strutture socio-sanitarie: costruzione di una struttura per anziani a Fano in località San Lazzaro	
	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: recupero di un palazzo storico nel comune di San Costanzo per attività museali	

Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

Di seguito si riporta una sintesi dei principali interventi immobiliari sostenuti dalle Fondazioni attraverso acquisizioni patrimoniali superiori al milione di euro, derivante dall'elaborazione della scheda sottostante in cui è riportata invece la descrizione dei singoli interventi.

La sintesi è stata strutturata secondo le diverse tipologie progettuali considerate:

- Social housing: i progetti sono molto innovativi e riguardano in particolare la realizzazioni di residenze temporanee e di alloggi per giovani coppie;
- Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: si tratta di interventi che riguardano il recupero di importanti complessi di valore storico architettonico, nella maggior parte dei casi destinati ad attività culturali e istituzionali (immobili destinati alle attività delle Fondazioni);
- Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione: i casi riguardano la realizzazioni di poli culturali, con spazi espositivi, museali e congressuali;
- Realizzazione strutture socio-sanitarie: l'unico intervento presente fa riferimento alla realizzazione di una farm community per soggetti autistici adulti della Fondazione CR di Pistoia e Pescia;
- Recupero/riconversione beni immobili dismessi: i progetti intervengono in genere su aree produttive dismesse per la loro riconversione in spazi culturali e polifunzionali;
- Realizzazione infrastrutture, spazi per la produzione e lo sviluppo tecnologico: i due interventi presenti riguardano la gestione dell'interporto merci di Mortara (Fondazione Banca del Monte di Lombardia) e la realizzazione e gestione di parcheggi nella città di Udine (Fondazione CR Udine e Pordenone).

Principali acquisizioni patrimoniali realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni con partecipazione delle Fondazioni superiore al milione di euro (descrizione e dimensione degli interventi immobiliari)

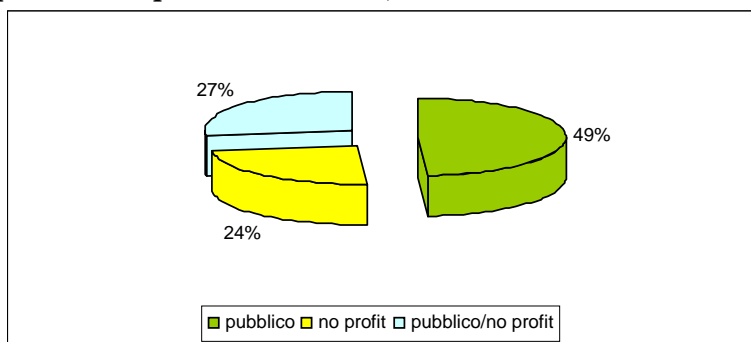
	Tipologia progetto	Dimensioni
Fondazione CR Torino	Social housing: realizzazione di residenze temporanee a canone calmierato	183 unità residenziali temporanee, oltre ad attività commerciali e servizi
Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia	Realizzazione strutture socio-sanitarie: farm community per soggetti autistici adulti	900 mq
Fondazione Banca del Monte di Lombardia	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: restauro del Palazzo Dè Rossi da adibire a spazi culturali e nuovi uffici della Fondazione	2.831,76 mq
Fondazione Banca del Monte di Lombardia	Realizzazione infrastrutture, spazi per la produzione e lo sviluppo tecnologico: promozione e gestione di un interporto merci (Polo Logistico Integrato di Mortara SpA)	500.000 mq
Fondazione Banca del Monte di Lombardia	Recupero/riconversione beni immobiliari: acquisizione e recupero area "ex NECA"	80.000 mq
Fondazione CR di Forlì	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: rifunionalizzazione di Palazzo Talenti_Framonti a Forlì	3.200 mq
Fondazione di Venezia	Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione: creazione polo culturale M9 a Mestre	
Fondazione Cassa di Risparmio di Trieste	Recupero/riconversione beni immobiliari: riqualificazione dell'ex Magazzino Vini di Trieste per centro polifunzionale	5.650 mq
Fondazione Cassa di Risparmio di Livorno	Recupero/riconversione beni immobiliari: restauro e valorizzazione dei "Magazzini" per sede espositiva e museale	1.130 mq
Fondazione CARICHIETI	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: riqualificazione architettonica del complesso edilizio denominato "Palazzo De Mayo" per sede Fondazione e centro culturale	4.000 mq
Fondazione CARIVIT	Recupero/riconversione beni immobiliari: recupero Ex-Mattatoio in per centro promozione culturale e imprenditoriale	4.104 mq
Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: restauro e valorizzazione di Palazzo Rasponi dalle Teste a Ravenna per sede attività artistiche, espositive, culturali, convegnistiche	5.303 mq
Fondazione Varrone CR di Rieti	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: restauro di Palazzo Dosi concesso in locazione ad un Ente Istituzionale	1.600 mq
Fondazione Varrone CR di Rieti	Realizzazione strutture per attività culturali, sportive e istruzione: realizzazione del centro culturale San Giorgio	2.500 mq
Fondazione CR Civitavecchia	Social housing: realizzazione di alloggi da cedere in comodato d'uso a giovani coppie	840 mq
Fondazione CR di Alessandria	Social housing: realizzazione di residenze per cittadini italiani stranieri residenti nel comune di Alessandria	5.000 mq (residenze, box, spazio commerciale)
Fondazione CR di Alessandria	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: restauro di Palatium Vetus, per futura sede Fondazione e fruizione pubblica	3.000 mq
Fondazione CR Udine e Pordenone	Recupero e valorizzazione beni storico-architettonici: acquisto di quattro fabbricati (palazzi ex Contarini, ex Braida Caratti, ex Pividori Gori, ex Gori Caratti) nel centro storico di Udine. Ad oggi è stato deciso di procedere alla ristrutturazione di Palazzo Contarini	
Fondazione CR Udine e Pordenone	Realizzazione infrastrutture, spazi per la produzione e lo sviluppo tecnologico: partecipazione alla realizzazione del parcheggio sotterraneo di Piazza I Maggio a Udine	

Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

3.3 I processi di governance che regolano le attività immobiliari delle Fondazioni

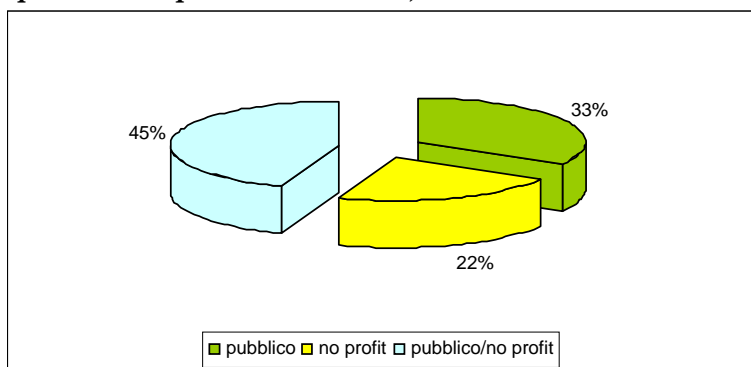
L'azione delle fondazione trova in molti casi come interlocutore privilegiato il soggetto pubblico, ma si intensificano i progetti che vedono la partecipazione di privati e organizzazioni no profit. Vi sono tuttavia delle differenze tra quello che accade nel caso delle erogazioni e delle acquisizioni patrimoniali. Nel primo caso circa la metà dei soggetti coinvolti nelle attività delle Fondazioni sono istituzioni pubbliche, mentre nel caso delle acquisizioni tale valore è più basso e si attesta sul 33%. In questo secondo caso, infatti, prevalgono le attività dove sono contemporaneamente coinvolti soggetti pubblici, privati e no profit.

Coinvolgimento di altri soggetti nei principali interventi immobiliari a cui partecipano le Fondazioni con attività erogative (% su numero principali attività immobiliari realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni)



Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

Coinvolgimento di altri soggetti nei principali interventi immobiliari a cui partecipano le Fondazioni con acquisizioni patrimoniali (% su numero principali attività immobiliari realizzate e previste nei prossimi 3-5 anni)



Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010

Interlocutori delle Fondazioni per modalità di intervento

Modalità di intervento	Interlocutori e relazioni
Erogazioni	<ul style="list-style-type: none">- Enti e istituzioni locali- Razionalizzazione delle emergenze- L'ambito di riferimento è comunale
Acquisizioni dirette
Acquisizioni indirette	<ul style="list-style-type: none">- Gli enti pubblici devono essere in grado di pianificare/programmare attentamente progetti significativi di riqualificazione per sfruttare le potenzialità offerte dalla Fondazione di riferimento.- L'ambito di riferimento è sovracomunale
Strumenti finanziari	<ul style="list-style-type: none">- Partner istituzionali in grado di raccogliere le risorse richieste per ottimizzare il potenziale impatto del fondo immobiliare- Gli enti pubblici devono essere in grado di pianificare/programmare attentamente progetti significativi di riqualificazione per essere competitivi.- L'ambito di riferimento è quello regionale

Fonte: indagine Fondazione di Venezia 2010