



FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA  
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO

## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 60

SEDUTA DEL 11-01-2013

Presidente : Giancarlo Cesana

Consiglieri  
Stefano Cecchin  
Marco Giachetti  
Adelmo Grimaldi  
Gabriele Perossi  
Paola Pessina  
Roberto Satolli  
Bruno Simini

Con l'assistenza del Segretario Massimo Aliberti

Oggetto: COPERTURA FINANZIARIA DEL NUOVO OSPEDALE: FONDO SOCIAL HOUSING

Il Direttore Amministrativo Osvaldo Basilico

L'atto si compone di n. 14 pagine di cui n. 11 pagine di allegati parte integrante

Il presente provvedimento è soggetto a pubblicazione in base alle linee guida del Direttore Generale.

[ Atti n. .... / ..... all. ....



ISTITUTO DI RICOVERO E CURA A CARATTERE SCIENTIFICO DI NATURA PUBBLICA D.M. 29-12-2004  
via Francesco Sforza, 28 - 20122 Milano - Telefono 02 5503.1 - Fax 02 58304350  
Codice Fiscale e Part. IVA 04724150968

1



## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

### PREMESSO

- che la Fondazione IRCCS Ca' Granda - Ospedale Maggiore Policlinico ha assunto, con la sottoscrizione in data 5 dicembre 2004 dell'Atto Integrativo all'Accordo di programma del 25 settembre 2000, il ruolo di garante della copertura finanziaria relativamente alla quota di propria competenza per l'attuazione dell'Accordo di Programma stesso;
- che il lungo e articolato processo di attuazione dell'Accordo è giunto, nella fase attuale, all'approvazione del progetto definitivo e alla indizione della conferenza di servizi delle Amministrazioni interessate alla realizzazione del progetto; in conseguenza di tali atti, la Fondazione è ora nelle condizioni di definire l'impegno finanziario richiesto dalla realizzazione del nuovo ospedale;
- che rispetto all'esigenza di reperire una provvista finanziaria adeguata ad assolvere all'anzidetto onere di copertura, le caratteristiche dell'impegno finanziario, e i connotati del contesto istituzionale ed economico nel quale esso si colloca, rendono non sostenibile il ricorso alle forme tradizionali di finanziamento, come per esempio la stipula di un mutuo,

**RICHIAMATA** la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 46 del 13 novembre 2006 con cui si approva il documento preliminare alla progettazione stabilendo di prevedere la copertura finanziaria in autofinanziamento attraverso alienazioni di patrimonio non strumentale e mutui;

**RICHIAMATA** la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 6 del 9 ottobre 2009 con cui si approva il progetto preliminare del nuovo ospedale ed il quadro economico generale per un costo complessivo di 235,7 milioni di euro;

**VISTA** la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 50 del 10 dicembre 2010 che approva il progetto definitivo del nuovo ospedale e demanda al Direttore Generale il compito di avviare la procedura circa il finanziamento, il permesso di costruire e le procedure di gara per l'appalto di costruzione;

**RICHIAMATO** il verbale nr. 3 della seduta del Consiglio di Amministrazione del 9 marzo 2012, in cui nel richiamare lo studio di Fondazione Fiera Milano circa le modalità di vendita del patrimonio, si comunica, che a fronte della necessità di recuperare le pregette risorse per il nuovo ospedale, viene chiesto un parere legale congiunto a due Studi legali, in merito ai profili giuridici legati al finanziamento della costruzione del nuovo Ospedale;

**PRESO ATTO** che il predetto parere è stato presentato e dibattuto nel Consiglio di Amministrazione del 30 marzo 2012, di cui al verbale n. 4, alla presenza dell'avvocato Guffanti dello Studio Sciumè, Zaccheo & Associati e dell'avv. Carlo Cerami dello Studio Cerami redattori del parere congiunto;

**RICHIAMATA** la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 17 del 19 aprile 2012 con cui, in considerazione delle condizioni definite dal predetto parere legale, e quindi a partire dal ruolo di stazione appaltante che viene assunto dalla Fondazione, si dà mandato al Direttore Generale:

- a) di procedere verso la prospettiva di una gara per servizi finanziari, volta al reperimento delle risorse economiche necessarie alla costruzione del nuovo polo ospedaliero;
- b) in tal senso, di esplorare la disponibilità e la competenza di Finlombarda SpA per il ruolo di advisory a cui affidare le funzioni - così come descritte nel parere legale - a supporto della Fondazione, per le attività relative alla definizione del bando di gara, nonché di verificare le condizioni economiche poste da Finlombarda per la prestazione richiesta.





## IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

**RICHIAMATA** la deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 30 del 22 giugno 2012, che approva lo schema di convenzione, tra la Fondazione IRCCS "Cà Granda" e Finlombarda spa, per il ruolo di Advisory a supporto della Fondazione quale stazione appaltante, anche nell'espletamento di un preliminare test di mercato;

**RILEVATO** che il test di mercato, i cui esiti sono stati esposti al Consiglio di Amministrazione del 26 ottobre 2012 di cui al verbale nr. 11, ha identificato diverse possibili modelli di operazione finanziaria (*vendita in blocco; vendita frazionata diretta; frazionata con Fondo tradizionale; o frazionata con Fondo Social Housing*) e che tutte sarebbero in grado di coniugare le esigenze di pagamento del nuovo Ospedale con la contemporanea valorizzazione del Patrimonio.

**RICHIAMATO** il Consiglio di Amministrazione del 23 novembre 2012, di cui al verbale n. 12, da cui è emerso un sostanziale giudizio positivo sul progetto di costituire un Fondo Social Housing, in quando in grado di garantire la maggior probabilità di successo, la garanzia dei flussi finanziari, la tutela del valore del patrimonio e la tutela degli attuali inquilini. Garanzia, data proprio dalla possibilità di coinvolgere investitori come Cassa Depositi e Prestiti e Fondazioni Bancarie.

**VISTO** che nella medesima seduta, il Consiglio di Amministrazione, all'unanimità, ha dato mandato alla Direzione Strategica di esplorare il percorso più adeguato per l'attuazione dell'opzione di "Fondo Social Housing" verificandone la fattibilità;

**VISTO** l'esito positivo della verifica preliminare economico-finanziaria circa la fattibilità del Fondo Social Housing presentata da Finlombarda Spa nel Consiglio di Amministrazione del 21 dicembre 2012, di cui al verbale n. 13 e la lettera del 9 gennaio 2013, con la quale CDP Investimenti Sgr, conferma che il progetto risulta essere coerente con le strategie di investimento del proprio Fondo Investimento per l'Abitare (FIA) gestito dalla stessa società;

**RILEVATA** l'importanza e la portata sociale e storica che avrebbe un progetto di Social Housing specie per la città e la cittadinanza milanese;

**PREVIA VOTAZIONE** resa ai sensi di legge, da cui risultano n. 8 voti favorevoli su n. 8 votanti;

### DELIBERA

1. di prendere atto dello studio preliminare di fattibilità del progetto di "Fondo Social Housing", allegato al presente provvedimento di cui parte integrante e sostanziale, e della lettera di interesse di Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr e quindi di dare avvio alle procedure per l'attuazione del progetto;
2. di demandare al Presidente l'invio di una nota ai soci fondatori che dia informazione della volontà del Consiglio di Amministrazione chiedendo di stringere una fattiva collaborazione istituzionale per l'attuazione del progetto anche a partire dalla designazione degli esperti che andranno a comporre la commissione giudicatrice per la selezione della SGR del Fondo.

Il Segretario  
Massimo Alberti

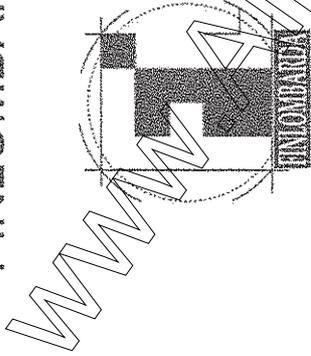
Il Presidente  
Giancarlo Cesana

REGISTRATA NEL VERBALE DELLE DELIBERAZIONI

IN DATA 11 GEN. 2013, N. 60



FINLOMBARDA



UO PATRIMONIO

Fondazione IRCCS Ca' Granda



FONDAZIONE IRCCS CA' GRANDA  
OSPEDALE MAGGIORE POLICLINICO



Sistema Sanitario  
Regione Lombardia

# Approfondimento ipotesi fondo di social housing

Milano, 21 dicembre 2012

76/01/13

16

# Considerazioni introduttive



- Nella precedenti sedute, il CdA della Fondazione Ca' Granda:
  - ha esaminato le possibili opzioni strategiche per il finanziamento del nuovo ospedale mediante valorizzazione del patrimonio immobiliare;
  - manifestato la preferenza per il Fondo Social Housing;
  - richiesto una simulazione economica preliminare di fattibilità.

	Vendita frazionata allo stato attuale		
	Vendita in blocco allo stato attuale	Vendita diretta	Fondo tradizionale
Probabilità di successo			
Garanzia dei flussi			
Tutela del valore			
Tutela degli inquilini			



## Vantaggi di un Fondo Social Housing

- Soluzione per ogni tipologia di inquilino:
  - interessati all'acquisto con capacità finanziaria → vendita immediata
  - interessati all'acquisto senza capacità finanziaria → affitto con riscatto
  - non interessati all'acquisto → affitto calmierato
- “Eleggibile” per investitori come **Gdp Investimenti SGR e Fondazioni Bancarie**:
  - Vendita quote > Riduzione della necessità di indebitamento bancario
- Conservazione ed aumento del valore patrimoniale
  - riqualificazione del patrimonio degli stabili conservati in locazione
  - possibile liberare e ristrutturare immobili di pregio attraverso un piano di mobilità degli inquilini

# Condizioni & opportunità



**Situazione della Fondazione  
Policlinico**

**Valorizzazione tramite social  
housing**

**Potenziale vendita:**

300 milioni di euro

(netto manutenzione e sconto occupato)

**Costo nuovo ospedale:**

200 milioni di euro in 8 anni

**Vendita 40% quote a Fondo di CDPI:**

circa 110 milioni di euro

→ Immediata disponibilità di cassa  
senza la necessità del debito

**Famiglie fragili:**

259 nuclei

**Destinazione Social housing:**

almeno il 51% dei mq totali

(in locazione o con patto futura vendita)

→ tutela degli inquilini

## La strategia



Su queste premesse (almeno 51% mq a S.H.), è stata elaborata un'ipotesi di Piano Economico Finanziario basata sulla seguente **strategia**:

- **Vendita a prezzi di mercato degli stabili di maggior valore (ristrutturati) con offerta preliminare agli inquilini attuali e piano di mobilità per gli inquilini "fragili"**
- **Destinazione degli altri stabili (ristrutturati) per social housing mediante la modalità dell'affitto calmierato e del patto di futura vendita**

WWW.COPROLINE.IT 16/01/13

17



# Suddivisione del portafoglio immobiliare

Il portafoglio immobiliare è stato suddiviso quindi nei tre gruppi in base a:

- **valore** specifico di ciascun immobile (\*);
- percentuale di **sfitto** di ciascun immobile;
- **soglie di reddito dell'inquilinato** di ciascun immobile;
- fattibilità **preliminare di un piano di mobilità**

	%mq	Mq	N° unità imm.	Valore
<b>Vendita "a mercato"</b>	40%	47.385	592	130,3 ME
<b>Affitto con riscatto</b>	17%	20.734	259	46,6 ME
<b>Affitto calmierato</b>	43%	50.347	629	113,3 ME
<b>Totale</b>	<b>100%</b>	<b>118.463</b>	<b>1.480</b>	<b>290,2 ME</b>

(\*) Le analisi sono state effettuate su quantificazioni preliminari del valore degli immobili (basate su valori OMI medi di mercato per le aree considerate), delle manutenzioni necessarie (basate su ricognizioni preliminari della UO Patrimonio), delle caratteristiche dell'inquilinato e dei contratti in essere. Si rende necessario un approfondimento rispetto alle informazioni oggi disponibili, in particolare sul valore puntuale di perizia e sullo stato manutentivo degli immobili del portafoglio, che potrebbe modificare i risultati dell'analisi effettuata

## Modalità di Valorizzazione di ciascun gruppo

- **Vendita a mercato:** proposto inizialmente agli inquilini e si ipotizza di completare le vendite in 7 anni
- **Affitto con riscatto:** il 50% del canone costituisce un acconto su un riscatto possibile a partire dall'8° anno di contratto (caparra 5%)
- **Affitto calmierato:** valido per l'intera durata del fondo e poi gli alloggi dovranno essere venduti (altro gestore, fondo, inquilini, mercato), a partire dal 15° anno

### Affitto Valore medio

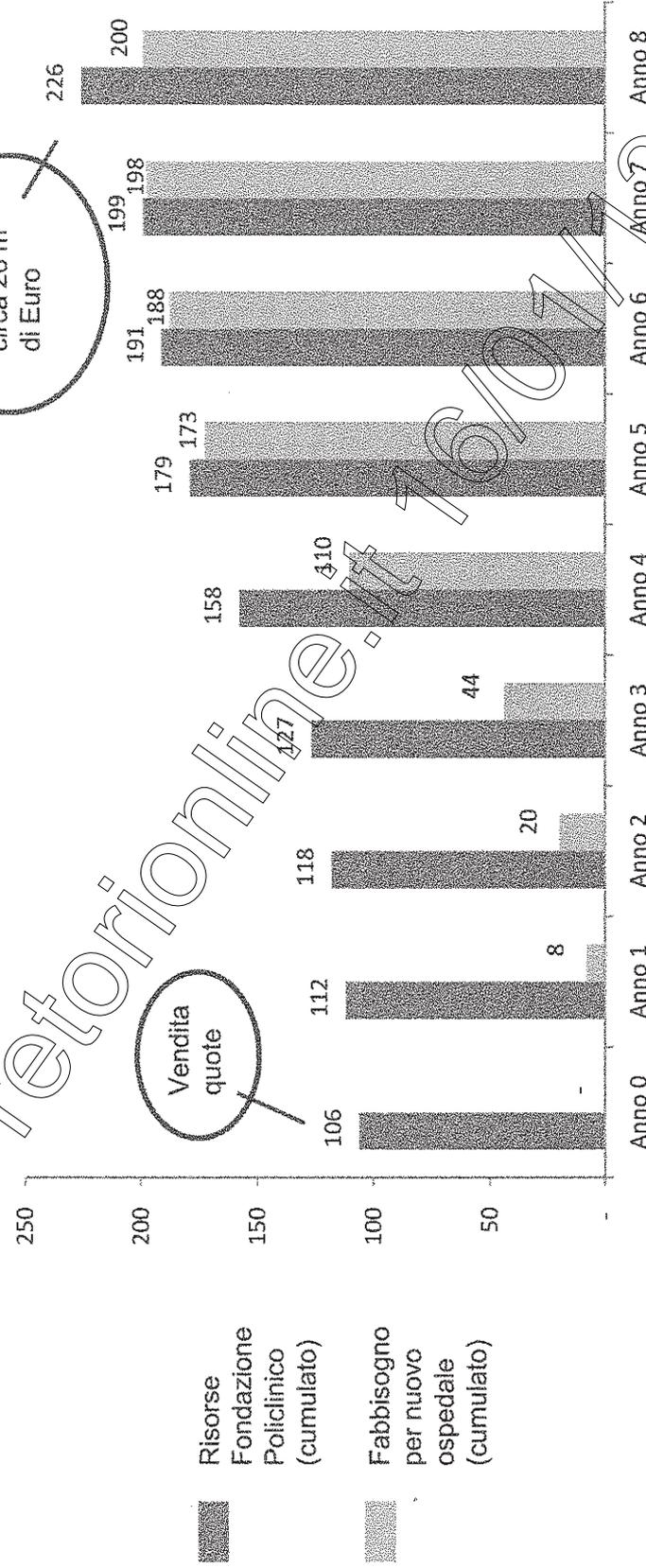
Vendita "a mercato"	n.a.	3.600€/mq
Affitto con riscatto	90€/mq/anno	2.850€/mq
Affitto calmierato	65€/mq/anno	2.600€/mq
L'attuale affitto medio è di 67€/mq/anno		



# Copertura del fabbisogno del nuovo ospedale

- Nella simulazione elaborata, il fabbisogno per la costruzione del nuovo ospedale è coperto complessivamente e per ogni singolo anno, con un surplus di cassa finale pari a circa 26 milioni di euro (inclusi interessi attivi);

Dati in Milioni di Euro



- Concluso il pagamento del nuovo ospedale (8° anno), il patrimonio all'interno del Fondo, di cui il Policlinico è quotista al 60%, resta di 153 milioni di euro.

## Risultati economico-finanziari



• Il Fondo strutturato con le caratteristiche enunciate prevede l'investimento:

- a) del FIA di CDP per circa 111 milioni di euro di cui 106 milioni per acquistare quote del Policlinico e 5 in aumento di capitale nel Fondo
- b) di un terzo sottoscrittore per 10 milioni di euro in aumento di capitale

• Il rendimento previsto per i sottoscrittori è del 5%

(Milioni di Euro)	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	...	Valori a vita intera
Canoni di locazione netti	-	7,2	6,9	6,7	6,5	5,7	5,0	4,6	3,3		73,9
Costi immobiliari	-	18,2	18,2	13,6	2,4	2,2	2,1	2,0	1,4		71,5
Spese generali	-	9,9	2,4	2,2	1,9	1,7	1,5	1,4	1,0		21,7
Flusso di cassa gestione caratteristica	-	9,9	13,4	13,5	9,1	2,1	1,8	1,5	1,2	0,9	29,1
Apporto	-	290,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo acconti per locazione con p.f.v.	-	3,0	0,9	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-	6,9
Proventi derivanti dalle vendite	-	17,1	17,4	17,7	45,3	36,9	28,3	19,2	69,2		427,2
Flusso di cassa per i quotisti	-	297,1	4,6	4,9	9,6	48,4	39,7	50,7	70,1		117,8

*Nelle ipotesi effettuate, il Fondo genera un rendimento di 118 milioni di euro per i quotisti*



## Apporto al Fondo di aree edificabili

Rispetto allo scenario analizzato, possiamo introdurre un ulteriore elemento, ovvero il possibile apporto di una o più aree edificabili.



Potenziali vantaggi derivanti dal conferimento di una o più aree edificabili:

1. Allineamento con mission di **CDPI**: realizzazione di nuovi alloggi sociali;
2. Aumento dei mq in vendita "a mercato" nel Fondo;
3. Messa a reddito di asset oggi improduttivi;
4. Ricostruzione del «polmone» di appartamenti in affitto a canone calmierato.

## Conclusioni



- In termini generali si può ipotizzare che, qualora CDP sia disponibile all'acquisto di quote, secondo la simulazione appare ragionevole **considerare compatibili i 2 obiettivi: finanziamento dei SAL dell'ospedale e destinazione a social housing di una consistente parte di portafoglio.**
- **Vantaggioso l'apporto di aree edificabili, ma vanno definite le modalità di finanziamento dell'eventuale sviluppo da subordinare a quello dell'ospedale.**
- L'analisi illustrata si basa su valori del tutto preliminari e si renderà necessario un **approfondimento** significativo di:
  - **Valori puntuali di mercato dei singoli alloggi**
  - **Stato manutentivo di parti comuni ed alloggi**
  - **Scadenze dei singoli contratti**
  - **Piano di mobilità degli inquilini "fragili"** dagli appartamenti di maggior pregio a quelli destinati a Social Housing