

Verifica di progetti immobiliari dei politecnici federali finanziati in modo alternativo

Consiglio dei PF, PF di Zurigo, PF di Losanna

L'essenziale in breve

Con un valore di bilancio pari a circa 4,6 miliardi di franchi, il settore dei PF sfrutta uno dei maggiori portafogli di immobili della Confederazione Svizzera. Gli edifici, destinati a molteplici usi, sono messi a disposizione anche per soddisfare esigenze infrastrutturali che esulano dalle attività di mera ricerca e insegnamento (ad es. alloggi per studenti). In questi casi i finanziamenti alternativi da parte di terzi possono rivelarsi adeguati.

Per quanto concerne i PF di Losanna e Zurigo, il Controllo federale delle finanze (CDF) ha sottoposto a verifica cinque progetti di questo tipo. È stato posto l'accento sulla verifica dell'adeguatezza delle condizioni concesse agli investitori e sulle possibili conseguenze finanziarie per i PF e la Confederazione. I modelli scelti e i parametri applicati sono una rappresentazione approssimativa della realtà, per cui i risultati ottenuti sono condizionati da un certo margine di incertezza.

Necessità di verificare la rinuncia alla prosecuzione del finanziamento per i progetti del PF di Losanna

Nel campus di Losanna, per i due progetti «Quartier de l'innovation» (QIE) e «Quartier Nord de l'EPFL» (QNE) sono stati investiti da parte di terzi circa 358 milioni di franchi. Il PF di Losanna ha concesso in rilocalizzazione per 30 anni gli edifici sui quali la Confederazione gode del diritto di superficie. Al termine della rilocalizzazione, la Confederazione può rientrare in possesso degli edifici prima che il diritto di superficie di 99 anni giunga a scadenza. Secondo i calcoli del CDF risulta vantaggioso avvalersi di questo diritto.

Tuttavia, la riversione comporterebbe per il PF un fabbisogno finanziario importante, stimato a 380 milioni di franchi (indicizzati, lavori di ripristino inclusi). Una pianificazione tempestiva della raccolta fondi è indispensabile, qualora la stima del CDF sulla rinuncia alla prosecuzione del finanziamento si confermasse.

Il centro congressi (SwissTech Convention Center, come parte del QNE) è deficitario e, come si evince dalla verifica del CDF, presenta un *Net Present Value* fortemente negativo. Lo sfruttamento più efficiente del centro, peraltro già pianificato, risulta di difficile attuazione. In assenza di contromisure vi è il rischio di accusare perdite consistenti.

Condizioni interessanti per gli investitori

Secondo il modello di calcolo del CDF, tutti i progetti sottoposti a verifica riguardanti i PF di Losanna e Zurigo, ad eccezione di uno, presentano un rendimento netto per gli investitori superiore al 4 per cento. Considerando l'allocazione del rischio favorevole, questo appare eccessivo per i terzi. Con la riversione del diritto di superficie da parte della Confederazione e il PF di Losanna nel ruolo di locatario di entrambi i progetti QIE e QNE la controparte Confederazione è molto solvibile.



In futuro, evitare finanziamenti immobiliari poco redditizi

Le basi legali vigenti a livello di Confederazione non bastano a gestire la complessità e i rischi connessi alle forme di finanziamento alternative nel settore dei PF. In futuro, in tali modelli di finanziamento occorrerà dunque prestare maggiore attenzione all'economicità dei costrutti. Il CDF accoglie favorevolmente l'adozione della guida concernente i modelli per gli investitori nella realizzazione di progetti immobiliari nel settore dei PF, avvenuta nel dicembre del 2015. Per valorizzare il ruolo della Confederazione quale ente proprietario, il CDF raccomanda all'Amministrazione federale delle finanze (AFF) di assicurare, nel quadro dell'elaborazione degli obiettivi strategici 2017–2020 del Consiglio federale per il settore dei PF, il flusso di informazioni sullo sviluppo e l'applicazione dei modelli di finanziamento alternativi.

Testo originale in tedesco