



REGIONE AUTONOMA TRENITINO-ALTO ADIGE/SÜDTIROL  
AUTONOME REGION TRENITINO-SÜDTIROL  
REGION AUTONÓMA TRENITIN-SÜDTIROL

*Assessore alla previdenza e all'ordinamento delle APSP*

---

Numero di protocollo e data di registrazione associati al documento come metadato (DPCM 3.12.2013, art. 20). Verificare l'oggetto della PEC o i files allegati alla medesima.

Gent.mi Signori

Zeno Oberkofler  
Brigitte Foppa  
Madeleine Rohrer  
Lucia Coppola

Consiglieri regionali

**LORO SEDE**

e, p.c.

Preg.mo Signor

ROBERTO PACCHER  
Presidente del Consiglio regionale

Preg.mo Signor

KOMPATSCHER ARNO  
Presidente della Regione autonoma  
Trentino-Alto Adige/Südtirol  
SEDE

**Oggetto:** **Oggetto:** risposta all'interrogazione n. 58 /XVII

In risposta all'interrogazione n. 58/XVII si evidenzia quanto segue.

Innanzitutto, è opportuno definire lo strumento finanziario gestito da Euregio Plus SGR S.p.A. (la "Società di Gestione" o la "SGR" o anche "Euregio+"), in qualità di società in house delle Province autonome di Bolzano e di Trento. In particolare, il FIA (Fondo investimento Alternativo) italiano immobiliare riservato istituito in forma chiusa, denominato "Euregio+ Turismo" (il "Fondo"), è un fondo comune di investimento italiano, rientrante nell'ambito di applicazione della direttiva 2011/61/UE, di tipo chiuso e riservato (FIA italiano riservato), come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera m-quater del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (il "Testo Unico della Finanza" o "TUF"). Tale Fondo è stato istituito ed è attualmente gestito da Euregio+



nell'ambito delle attività a supporto dello sviluppo del territorio di riferimento tramite l'utilizzo di strumenti finanziari, così come previsto dalle norme provinciali di riferimento, e in grado di attrarre investitori istituzionali privati e quindi incrementare le risorse a disposizione. Coerentemente con quanto segnalato nell'introduzione dell'interrogazione n. 58, l'obiettivo del Fondo è proprio quello di, "in coerenza con i fattori competitivi del settore turistico della Regione Trentino-Alto Adige/Sudtirolo, migliorare il livello qualitativo dell'offerta alberghiera della regione per favorire la chiusura del "differenziale di qualità" rispetto alle aree alpine concorrenti".

Euregio+ gestisce il Fondo nell'interesse esclusivo degli investitori come previsto dalla normativa di riferimento e nel rispetto del profilo di rischio riportato nel Regolamento del Fondo. Nel Fondo investono soggetti istituzionali pubblici e privati con uno specifico profilo di rischio/rendimento definito in sede di definizione della product governance e nella documentazione di offerta.

Riguardo ai **punti 1) e 2)** dell'interrogazione, si presentano di seguito le finalità specifiche del Fondo che sono da intendersi quali criteri per l'individuazione di operazioni potenzialmente eleggibili agli investimenti del Fondo stesso:

- Innescare un processo circolare virtuoso che aiuti a superare i limiti patrimoniali e finanziari tipici degli alberghi familiari di dimensioni più ridotte, principali cause del ritardo nel miglioramento qualitativo dell'offerta;
- Favorire una accelerazione agli interventi di riqualificazione energetica e di miglioramento della sostenibilità ambientale delle strutture alberghiere regionali che sono tipicamente energivore a causa della loro localizzazione prevalentemente montana e dei servizi proposti (Wellness e Piscine);
- Favorire gli investimenti necessari ad incrementare la categoria e la qualità, nonché i servizi offerti dalle strutture alberghiere regionali;
- Aiutare la crescita di operatori del settore capaci di ampliare il proprio raggio di azione acquisendo e/o prendendo in gestione più strutture anche in zone non prossime tra loro ed avviare in tal modo un processo di rafforzamento delle competenze manageriali;
- Favorire il passaggio generazionale nel sistema della ricezione turistica regionale al fine di evitare un depauperamento della capacità di offerta a causa della crisi della governance.

Si sottolinea come l'investimento target del Fondo può essere individuato in:

- Società immobiliari proprietarie di strutture alberghiere tramite investimenti nel capitale sociale e finanziamento soci;
- Strutture alberghiere interessate a migliorare l'offerta qualitativa e quantitativa (ampliamenti) e ad interventi di riqualificazione energetica;
- Diritti reali immobiliari;
- Acquisto di immobili da locare ad operatori del settore o da concedere in leasing.

Le iniziative devono rispettare le finalità del Fondo sopra indicate, rispondendo quindi a specifici requisiti di fattibilità urbanistica e giuridica, di sostenibilità finanziaria dell'operazione (rischio/rendimento) e di sostenibilità in termini ESG (E: ambientale, S: sociale, G: governance). Quest'ultimo vincolo viene valutato attraverso l'uso di appositi rating ("Rating ESG") elaborati sulla base di una metodologia sviluppata dalla società Euregio+ in collaborazione con CasaClima, che attribuisce a ciascuna area "E", "S", e "G" un peso e un apposito KPI:

• Area "E":

- . E1 (KPI inerenti all'efficienza energetica della struttura)
- . E2 (KPI inerenti alla gestione dei rifiuti e l'utilizzo dei materiali)

• Area "S":



- . S1 (KPI inerenti allo sviluppo della comunità locale)
  - Area “G”:
- . G1 (KPI inerenti alla formazione dei conduttori)
- . G2 (KPI inerenti alla parità di genere nelle assunzioni)

L'operazione viene valutata positivamente se si supera un punteggio minimo di 10, su un massimo di 30 punti. Il Fondo promuove anche il miglioramento del profilo ESG delle strutture alberghiere mediante la definizione di un action plan da implementare da parte del Conduttore/Gestore e un costante monitoraggio dei progressi raggiunti.

La selezione e valutazione delle opportunità di investimento viene svolta direttamente dalla società Euregio+, nello specifico è responsabile dell'attività l'area Real Estate, sotto la verifica dell'area Risk Management e la supervisione del Managing Director. In tale fase la SGR, in relazione alla complessità dei progetti, si avvale anche di professionalità esterne quali Advisor finanziari, professionisti e tecnici esterni e studi legali per le verifiche giuridiche e la definizione dei contratti.

Da Regolamento del Fondo, prima dell'approvazione definitiva dell'investimento di competenza del Consiglio di Amministrazione di Euregio+, il progetto viene valutato anche da un esperto indipendente che soggiace a regole della Banca d'Italia e che applica standard internazionali di valutazione.

Riguardo al **punto 3)** dell'interrogazione, il Fondo è impegnato in investimenti in:

- Immobili per i quali sono previste opere di riconversione, riqualificazione e recupero degli asset, allo scopo di migliorarne le performance energetiche, ridurre i consumi energetici e idrici, ottenere se possibile certificazioni Green (ad esempio da CasaClima o Leed), valorizzare gli spazi urbani e abilitare migliori condizioni di vita delle comunità locali (es. interventi di riqualificazione energetica sull'involucro edilizio e/o sui sistemi impiantistici, pannelli fotovoltaici, innalzamento classe energetica, disponibilità di aree aperte, parchi, spazi verdi, aree pedonali e ciclabili, ecc.);
- Operazioni greenfield e brownfield che sono stati progettati e/o realizzati tenendo conto di specifici criteri e standard ambientali.

Le dimensioni delle imprese (meglio dire dei progetti) non sono vincolanti all'accesso al Fondo; è vincolante la tipologia di impresa che deve, come detto sopra, costituirsi come società immobiliare. Inoltre, il progetto deve rispettare i parametri ESG e superare le verifiche tecniche, giuridiche e finanziarie elencate in precedenza.

Per il **punto 4)** si evidenzia che, attualmente, il Fondo “Euregio+ Turismo” ha concluso un'operazione di investimento sul Lago di Resia, in Alto Adige, andando a finanziarie - tramite equity (ingresso nel Capitale sociale) e finanziamento soci - il progetto di Green Field per la realizzazione di una struttura a 5\*. Sono stati valutati altri progetti che poi non si sono concretizzati per criticità tecniche e finanziarie e sono in fase di valutazione numerose altre proposte di investimento in strutture alberghiere nel Trentino (circa 14) e nell'Alto Adige (circa 10).

Come sottolineato al **punto 5)** dell'interrogazione il target dell'investimento si focalizza su strutture alberghiere prevalentemente ubicate nel territorio della regione Trentino Alto-Adige / Südtirol ma sono comunque ammessi anche investimenti in altri territori dell'Unione Europea per un valore massimo pari al 30% del valore totale dell'attivo. Attualmente non è stato ancora realizzato alcun progetto di investimento fuori Regione e per il momento questa ri-mane una opportunità da cogliere se realizzata nell'ambito di una sinergia con il territorio di riferimento.

In conclusione, si tiene a specificare che attualmente, in relazione alle richieste degli operatori locali con cui siamo in contatto, le tipologie di investimento su cui si sta lavorando sono:



- Partecipazione o costituzione di una società immobiliare con sottoscrizione di quota di minoranza o maggioranza con eventuale successivo finanziamento soci;
- Acquisto della proprietà di un immobile (sale) e concessione in leasing al cedente, prima o dopo riqualificazione (leaseback).

Inoltre, si precisa che la partecipazione al Fondo è riservata alle categorie di soggetti previste dal Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 5 marzo 2015, n. 30 (il "D.M. 30/2015") quali:

- Investitori professionali, ovvero istituti bancari, assicurazioni, fondi pensione, casse di previdenza, organismo di investimento collettivo;
- Investitori non professionali per un importo complessivo non inferiore all'importo minimo.

Sperando di aver fornito sufficienti ed esaustivi chiarimenti, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

**Carlo Daldoss**  
firmato digitalmente

Questo documento, se trasmesso in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Amministrazione (Art. 3-bis D. Lgs. 82/05). L'indicazione del nome del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D. Lgs. 39/93).



Firmato digitalmente da:  
**DALDOSS CARLO**  
Firmato il 07/11/2024 16:18  
Seriale Certificato: 2332245  
Valido dal 31/03/2023 al 31/03/2026  
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA



REGIONE AUTONOMA TRENITINO-ALTO ADIGE/SÜDTIROL  
AUTONOME REGION TRENITINO-SÜDTIROL  
REGION AUTONÓMA TRENITIN-SÜDTIROL

*Assessore alla previdenza e all'ordinamento delle APSP*

---

Protokollnummer und Registrierungsdatum sind dem Dokument als Metadaten zugeordnet (Dekret des Präsidenten des Ministerrats vom 3. Dezember 2013, Art. 20). Betreff der zertifizierten E-Mail (PEC) bzw. beiliegende Dateien überprüfen.

An die Regionalratsabgeordneten

Zeno Oberkofler  
Brigitte Foppa  
Madeleine Rohrer  
Lucia Coppola

u. z. K.

Herrn

ROBERTO PACCHER  
Präsident des Regionalrates

Herrn

ARNO KOMPATSCHER  
Präsident der Autonomen Region  
Trentino-Südtirol

**Betreff:** Antwort auf die Anfrage Nr. 58/XVII

In Bezug auf die Anfrage Nr. 58/XVII wird Folgendes mitgeteilt:

Zunächst sollte das von der Euregio Plus SGR AG („Verwaltungsgesellschaft“ oder „SGR“ oder auch „Euregio+“) als In-House-Gesellschaft der Autonomen Provinzen Bozen und Trient verwaltete Finanzinstrument erläutert werden: Bei dem reservierten geschlossenen italienischen Immobilien-AIF (Alternativer Investmentfonds) „Euregio+ Turismo“ handelt es sich um einen italienischen Investmentfonds, der der Richtlinie 2011/61/EU unterliegt und gemäß Art. 1 Abs. 1 Buchst. m-*quater* des gesetzesvertretenden Dekrets vom 24. Februar 1998, Nr. 58 (Einheitstext der Bestimmungen in Sachen finanzielle Mittlertätigkeiten) zur Kategorie der geschlossenen reservierten Alternativen Investmentfonds zählt (reservierter italienischer AIF).



Der von Euregio+ im Rahmen der Tätigkeiten zur Unterstützung der Gebietsentwicklung errichtete und verwaltete Fonds zielt darauf ab, durch den Einsatz von Finanzinstrumenten gemäß den einschlägigen Landesbestimmungen institutionelle und Privatanleger anzuziehen und dementsprechend die zur Verfügung stehenden Mittel zu erhöhen. Wie eingangs in der Anfrage Nr. 58 erwähnt, hat der Fonds das Ziel, unter Berücksichtigung der Wettbewerbsfaktoren des Tourismussektors in der Region Trentino-Südtirol das Qualitätsniveau des Hotelangebots in der Region zu verbessern, und so dazu beizutragen, die „Qualitätslücke“ zu den konkurrierenden Alpengebieten zu schließen.

Euregio+ verwaltet den Fonds gemäß den einschlägigen Bestimmungen im ausschließlichen Interesse der Anleger und unter Berücksichtigung des in der Geschäftsordnung des Fonds angeführten Risikoprofils. In den Fonds investieren Einrichtungen des öffentlichen und des privaten Rechts mit einem spezifischen Risiko-Rendite-Profil, das zusammen mit der Product Governance festgelegt wird und in den Angebotsunterlagen enthalten ist.

Mit Bezug auf die **Punkte 1) und 2)** der Anfrage werden nachstehend die spezifischen Ziele des Fonds angeführt, die als Kriterien für die Ermittlung von für Investitionen des Fonds in Betracht kommende Maßnahmen zu verstehen sind:

- Ingangsetzung eines positiven Kreislaufs, der dazu beiträgt, die für kleinere, familiengeführte Hotels typischen Kapital- und Finanzbeschränkungen zu überwinden, die als Hauptursache für die Verzögerung bei der Verbesserung der Qualität des Angebots anzusehen sind;
- Maßnahmen zur Beschleunigung der energetischen Sanierung und Verbesserung der ökologischen Nachhaltigkeit vieler Hotelanlagen in der Region, die aufgrund ihrer Lage in Berggebieten und der angebotenen Dienstleistungen (Wellness und Schwimmbäder) in der Regel sehr energieintensiv sind;
- Förderung von Investitionen zur Anhebung der Sternekategorie und zur Verbesserung der Qualität und des Dienstleistungsangebots der Hotels in der Region;
- Unterstützung der Unternehmer der Branche, die durch den Erwerb und/oder die Leitung von mehreren, auch weiter voneinander entfernten Anlagen ihre Handlungsmöglichkeiten erweitern und dadurch ihre Managementkompetenzen stärken können;
- Förderung des Generationswechsels im Hotel- und Gastgewerbe der Region, um eine Reduzierung des Kapazitätsangebots infolge einer personellen Krise in der Unternehmensführung zu vermeiden.

Für den Fonds lassen sich folgende Zielinvestitionen feststellen:

- Immobiliengesellschaften, die Eigentümer von Hotelanlagen sind, durch Kapitalbeteiligung und Gesellschafterfinanzierung;
- Hotelanlagen, die ein Interesse an der Verbesserung ihres Angebots sowohl im Hinblick auf die Qualität als auch auf die Quantität (Ausbauarbeiten) und an Maßnahmen zur energetischen Sanierung haben;
- dingliche Rechte an Immobilien;
- Erwerb von Immobilien, die an Unternehmer der Branche vermietet oder verpachtet werden sollen.

Die Initiativen müssen mit den oben genannten Zielen des Fonds übereinstimmen und somit spezifische Anforderungen an die städtebauliche und rechtliche Durchführbarkeit, die finanzielle Nachhaltigkeit des Vorhabens (Risiko/Rendite) und die Nachhaltigkeit in Bezug auf das ESG-Profil (E: Umwelt, S: Soziales, G: Unternehmensführung) erfüllen. Letzteres wird durch die Verwendung eines sogenannten ESG-Ratings bewertet, das auf der Grundlage einer von



Euregio+ in Zusammenarbeit mit CasaClima entwickelten Methode ausgewertet wird und jedem Bereich (E, S und G) eine bestimmte Gewichtung und eine Leistungskennzahl (KPI) zuweist;

- Bereich „E“:
  - . E1 (KPI für die Energieeffizienz der Anlage)
  - . E2 (KPI für Abfallmanagement und Ressourcenverbrauch)
- Bereich „S“:
  - . S1 (KPI für die Entwicklung der örtlichen Gemeinschaft)
- Bereich „G“:
  - . G1 (KPI für die Ausbildung der Unternehmensführung)
  - . G2 (KPI für die Chancengleichheit bei der Personalaufnahme)

Die Bewertung gilt als positiv, wenn mindestens 10 von 30 Punkten erzielt wurden. Der Fonds fördert auch die Verbesserung des ESG-Profiles der Hotels durch die Festlegung eines vom Pächter/Manager umzusetzenden Aktionsplans und die ständige Überwachung der erzielten Fortschritte.

Die Auswahl und Bewertung von Investitionsmöglichkeiten wird direkt von Euregio+ vorgenommen: Verantwortlich für diese Tätigkeit ist der Bereich Immobilien unter der Aufsicht des Bereichs Risikomanagement und der Kontrolle des Managing Directors. In dieser Phase greift die SGR je nach Komplexität der Projekte auch auf externe Mitarbeiter wie Finanzberater, Fachleute sowie Anwaltskanzleien für die rechtliche Überprüfung und die Ausarbeitung von Verträgen zurück.

Gemäß Geschäftsordnung des Fonds wird das Projekt vor der endgültigen Genehmigung der Investition durch den Verwaltungsrat der Euregio+ auch von einem unabhängigen Sachverständigen bewertet, der den Vorschriften der Banca d'Italia unterliegt und internationale Bewertungsstandards anwendet.

Mit Bezug auf **Punkt 3)** der Anfrage werden nachstehend die vom Fonds getätigten Investitionen angeführt:

- Immobilien, für die Umbau-, Sanierungs- und Wiedergewinnungsarbeiten geplant sind, um die Energieeffizienz der Gebäude zu verbessern, den Energie- und Wasserverbrauch zu senken und wenn möglich eine grüne Zertifizierung (z. B. von CasaClima oder Leed) zu erlangen, städtische Räume aufzuwerten und bessere Lebensbedingungen für die lokale Bevölkerung zu ermöglichen (z. B. energetische Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle und/oder an den Anlagensystemen, Photovoltaik-Paneele, Anhebung der Energieklasse, Verfügbarkeit von Freiflächen, Parks, Grünflächen, Fußgänger- und Fahrradbereichen usw.);
- Greenfield- und Brownfield-Investitionen, die unter Berücksichtigung spezifischer Umweltkriterien und -standards geplant und/oder durchgeführt wurden.

Die Größe der Unternehmen (bzw. der Projekte) ist nicht ausschlaggebend für den Zugang zum Fonds, jedoch muss es sich bei dem Unternehmen unbedingt um eine Immobiliengesellschaft handeln. Das Projekt muss außerdem die ESG-Kennzahlen einhalten und die zuvor genannten technischen, rechtlichen und finanziellen Anforderungen erfüllen

Mit Bezug auf **Punkt 4)** der Anfrage wird darauf hingewiesen, dass der Fonds „Euregio+ Tourismus“ derzeit eine Investitionsmaßnahme am Reschensee in Südtirol abgeschlossen hat, bei der durch Eigenkapital (Beteiligung am Gesellschaftskapital) und Finanzierung der Gesellschafter das Green-Field-Projekt für den Bau einer 5-Sterne-Anlage finanziert wurde. Weitere Projekte wurden geprüft, kamen aber aufgrund technischer und finanzieller Schwierigkeiten nicht zustande, und zahlreiche weitere Vorschläge für Investitionen in Hoteleinrichtungen im Trentino (etwa 14) und in Südtirol (etwa 10) werden derzeit geprüft.





Wie in **Punkt 5)** der Anfrage angesprochen, zielen die Investitionen überwiegend auf Hotelbetriebe mit Standort in der Region Trentino-Südtirol ab, allerdings sind auch Investitionen in anderen Gebieten der Europäischen Union bis maximal 30 % des Gesamtwerts des Fondsvermögens zulässig. Derzeit sind noch keine Investitionsprojekte außerhalb der Region durchgeführt worden, dies bleibt somit vorerst eine Gelegenheit, die es zu nutzen gilt, wenn sie in Abstimmung mit dem jeweiligen Bezugsgebiet umgesetzt werden.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass wir derzeit auf Anfrage der lokalen Akteure, mit denen wir in Kontakt stehen, an folgenden Arten von Investitionen arbeiten:

- Beteiligung an oder Gründung einer Immobiliengesellschaft mit Minderheits- oder Mehrheitszeichnung mit möglicher anschließender Gesellschafterfinanzierung;
- Erwerb des Eigentums an einer Immobilie (Verkauf) und Rückvermietung an den Veräußerer vor oder nach der Sanierung (Leaseback).

Darüber hinaus wird präzisiert, dass die Beteiligung am Fonds den im Dekret des Ministers für Wirtschaft und Finanzen vom 5. März 2015, Nr. 30 (Ministerialdekret Nr. 30/2015) vorgesehenen folgenden Kategorien von Rechtssubjekten vorbehalten ist:

- professionelle Anleger, wie z. B. Banken, Versicherungsgesellschaften, Rentenfonds, Sozialversicherungsanstalten, Organismen für gemeinsame Anlagen;
- nichtprofessionelle Anleger, sofern diese einen nicht unter dem Mindestbetrag liegenden Gesamtbetrag investieren.

Ich hoffe, Ihre Anfrage mit diesen Erklärungen ausreichend beantwortet zu haben und verbleibe mit freundlichen Grüßen.

Carlo Daldoss  
digital signiert

Falls dieses Dokument in Papierform übermittelt wird, stellt es eine für alle gesetzlichen Wirkungen gültige Kopie des elektronischen digital signierten Originals dar, das von dieser Verwaltung erstellt und bei derselben aufbewahrt wird (Art. 3-bis GvD Nr. 82/2005). Die Angabe des Namens der unterzeichnenden Person ersetzt deren eigenhändige Unterschrift (Art. 3 des GvD Nr. 39/1993).



Firmato digitalmente da:

DALDOSS CARLO

Firmato il 07/11/2024 16:17

Seriale Certificato: 2332245

Valido dal 31/03/2023 al 31/03/2026

InfoCamere Qualified Electronic Signature CA