



Gestione e programmazione efficace delle Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona

LA NOSTRA ESPERIENZA E APPROCCIO



Questo documento è la base per una presentazione orale, senza la quale ha quindi limitata significatività e può dar luogo a fraintendimenti

© Copyright 2026 Sinloc ▪ Sistema Iniziative Locali SpA

Sono proibite riproduzioni, anche parziali, del contenuto di questo documento

CHI SIAMO IL GRUPPO



Sinloc è un Gruppo di consulenza e investimento. Promuove lo sviluppo locale attraverso realizzazione di infrastrutture, assistenza tecnica, studi di fattibilità e investimenti. La capogruppo, Sinloc, è partecipata da 12 Fondazioni di Origine Bancaria

Il Gruppo riunisce:

- **società strumentali**, focalizzate su specifici comparti di mercato
- **società di progetto** che realizzano e gestiscono iniziative in PPP in cui Sinloc ha investito

- Società controllate consolidate
- Società partecipate non consolidate

Società Strumentali di Advisory

SINLOC MC

Mediazione Creditizia

CIBUSALUS

Cibo e Salute sostenibili

SINLOC Moving Energy

Decarbonizzazione dei territori e filiere produttive

SINLOC CUBE Sicilia&Calabria

Sviluppo locale Sicilia

OPEN IMPACT

Valutazioni d'impatto e CSRD

AS&P

Servizi di advisory strategica

Sinloc SpA

Capogruppo

Società Strumentali di Investimento

SINLOC Investimenti Sgr

Investimenti e gestione fondi

STEP

Engineering per l'efficiamento energetico

Partecipazioni non core

FRIULIA

Finanziaria regionale FVG

FINPIEMONTE PARTECIPAZIONI

Finanziaria regionale Piemonte

GEPAFIN

Finanziaria regionale Umbria

CITTÀ DEGLI STUDI

Formazione e Ricerca Piemonte



COSA FACCIAMO

Investimenti

- Investiamo, prevalentemente tramite i Fondi della SGR del Gruppo, nella realizzazione di iniziative locali ad impatto sui territori
- Attiviamo fondi di investimento, con focus sui settori della transizione energetica, delle infrastrutture e dell'immobiliare sociale
- Affianchiamo, come advisor tecnico, le Istituzioni Finanziarie nella creazione e gestione di strumenti di investimento territoriali o settoriali
- Sosteniamo l'investimento in tutte le sue fasi: dalla strutturazione iniziale, alla realizzazione e finanziamento, per lo più con schemi di PPPP, fino alla gestione

Advisory

- Lavoriamo al fianco di Amministrazioni Pubbliche, Imprese e Organizzazioni Non Profit nella strutturazione di iniziative di sviluppo locale e nella ricerca di risorse finanziarie per realizzarle
- Definiamo strategie di intervento che massimizzino gli impatti economici, sociali e ambientali
- Verifichiamo la sostenibilità e fattibilità dei progetti e ci occupiamo del monitoraggio e della rendicontazione

I nostri servizi sono rivolti a Enti Locali e Pubbliche Amministrazioni, Imprese, Fondazioni e altre Istituzioni *Non Profit* e Istituzioni Finanziarie in **8 principali settori di attività**



Transizione
energetica



Reti e
public utilities



Rigenerazione
urbana



Sanità e
welfare



Formazione
e innovazione



Mobilità
e logistica



Arte, cultura
e turismo



Alimentazione
e salute

CHI SIAMO

TERRITORI E PARTNERSHIP



Dal 2006 Sinloc ha sviluppato oltre 1.480 progetti in tutta Italia e in 20 paesi europei con più di 100 partner internazionali



Progetti sviluppati dal 2006

- Investimenti diretti
- Servizi di *Advisory*
- *Fund Management*



Progetti Europei

- | | | | |
|---------------|--------------|---------------|---------------|
| ▪ Nesoi | ▪ Greenroad | ▪ Awaster | ▪ Leonardo |
| ▪ Hestia | ▪ PowerUp | ▪ Beyond | ▪ Nesoi+ |
| ▪ Padovafit | ▪ Spirit | ▪ Refinee | ▪ GreenSET |
| ▪ Eenvest | ▪ STEP- Wise | ▪ Fish Impact | ▪ ImpactIntel |
| ▪ Super-Heero | ▪ EnerCmed | ▪ Renova | ▪ SOCIAREM |

IL GRUPPO SINLOC OGGI I NOSTRI RISULTATI



Dopo 20 anni di crescita Sinloc ha consolidato un Gruppo leader nel supporto allo sviluppo locale, capace di accompagnare progetti di impatto, sia con servizi di advisory che con investimenti



18+ Mln€

di ricavi consolidati attesi a fine 2025 di cui oltre il 35% da attività di Advisory prevalentemente a enti e imprese locali



350+ Mln€

capex generati da 19 investimenti diretti in energia e infrastrutture, attraverso società di progetto



1480+ progetti di consulenza

che hanno generato centinaia di milioni di euro di investimenti in Italia e in Europa



Circa **100**

i professionisti del Gruppo lavorano insieme ad una rete di esperti esterni altamente specializzati



circa **1,4 Mld€** di investimenti attivati

da 13 fondi pubblici e strumenti finanziari co-gestiti



Le Aziende Pubbliche di Servizi alla Persona si trovano oggi ad affrontare un contesto complesso e in rapida evoluzione, che richiede di rispondere a bisogni sociali emergenti e, al tempo stesso, di gestire in modo sostenibile il patrimonio disponibile - anche sotto il profilo energetico - per generare risorse utili a sostenere le attività istituzionali e lo sviluppo di nuove progettualità

Evoluzione e incremento
dei **bisogni sociali**

L'incremento e la diversificazione dei bisogni sociosanitari, legati a fenomeni demografici e sociali, in un contesto di riduzione delle risorse pubbliche disponibili per il welfare, impone un ampliamento e un ripensamento dei servizi

Sostenibilità economica

Diventa cruciale dotarsi di un **modello economico sostenibile** nel tempo, basato sulla buona **gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare** e sull'**attivazione di nuove linee di attività**

Efficienza energetica

Le strutture in gestione, spesso **energivore**, richiedono interventi mirati di **efficientamento** e progressiva transizione verso modelli di **autoproduzione** energetica, per contenere i costi gestionali e ridurre l'impatto ambientale



Sinloc supporta gli enti in questo percorso, offrendo competenze integrate per la pianificazione degli investimenti, la progettazione di servizi innovativi e la transizione energetica



Pianificazione degli investimenti

- **Pianificazione economico-finanziaria** degli interventi e individuazione di risorse attivabili, anche tramite meccanismi di PPP
- Analisi dell'**impatto economico-gestionale di operazioni di valorizzazione** (trasformazione) del patrimonio per sostenere progetti di sviluppo
- Definizione di **strategie di intervento sull'esistente** che permettano di **mantenere la continuità operativa** delle strutture



Valorizzazione degli asset

- Definizione di **strategie di valorizzazione del patrimonio**, tramite l'analisi del portafoglio immobiliare dell'ente, con l'obiettivo di trasformare asset sottoutilizzati, dismessi o acquisiti tramite donazioni e lasciati in **risorse attive** per l'ente
- Sviluppo di **piani di manutenzione straordinaria**, stima dei fabbisogni economici e **pianificazione economico-finanziaria** degli interventi



Configurazione di modelli innovativi

- **Definizione di nuovi servizi** per rispondere a bisogni emergenti, con particolare attenzione alla terza età:
 1. soluzioni di **housing** per persone autosufficienti e non
 2. servizi di **supporto ai caregiver** (es. ricoveri di sollievo e sportelli per l'incontro domanda-offerta)
- Efficienza e innovazione nella **gestione di servizi** attraverso processi di **digitalizzazione**:
 1. sviluppo di **piattaforme di welfare** condivise tra enti pubblici e del privato social
 2. **ottimizzazione dei flussi** informativi e **potenziamento dell'interoperabilità e dell'integrazione** dei dati



Efficienza energetica e autoproduzione

- Studi di fattibilità per l'avvio di **Comunità Energetiche o configurazioni di autoconsumo** individuali o collettive
- Progettazione e valutazione di interventi per l'**autoproduzione** da fonti rinnovabili (es. fotovoltaico)
- Diagnosi energetica e definizione di **piani di efficientamento**
- **Supporto all'accesso a incentivi e risorse** pubbliche dedicate alla transizione energetica



Sinloc offre team interdisciplinari composti da professionisti in grado di coprire le molteplici competenze necessarie per sviluppare soluzioni inclusive e finanziariamente sostenibili



Lo sviluppo dei progetti ha un'attenzione costante agli **Obiettivi di Sviluppo Sostenibile**, agli **ESG**, ai più recenti modelli/protocolli finalizzati a garantire la **neutralità energetica**, nonché a definire standard adeguati a garantire la **resilienza** e l'**adattamento ai cambiamenti climatici**



(*) Anche grazie all'apporto di conoscenze e competenze delle società partecipate **SINLOC Moving Energy e STEP**

1. PIANIFICAZIONE DEGLI INVESTIMENTI

OBIETTIVI

Definire e valutare strategie di investimento garantendo la continuità operativa delle strutture, la sostenibilità economico-finanziaria e la massimizzazione degli impatti generabili

RISULTATI ATTESI

- ✓ Individuazione e comparazione di scenari progettuali e procedurali
- ✓ Valutazione della sostenibilità economico-finanziaria e gestionale degli interventi proposti
- ✓ Definizione di un piano di azione operativo che consideri vincoli e strategie di valorizzazione patrimoniale

ATTIVITÀ

- Valutazione degli scenari esistenti dal punto di vista tecnico-procedurale, anche alla luce delle tempistiche e degli iter autorizzativi
- Verifica della sostenibilità economico-finanziaria degli scenari progettuali e individuazione di leve e risorse attivabili, incluse quelle provenienti da soggetti terzi
- Eventuale ricerca di strategie di intervento sull'esistente che consentano di garantire la continuità operativa delle strutture durante la riqualificazione
- Analisi dell'impatto economico-gestionale delle operazioni di valorizzazione (trasformazione) patrimoniale a sostegno di nuovi progetti di sviluppo



CASE STUDY



Valutazione delle opzioni di intervento per il rinnovo degli spazi destinati a RSA e definizione della strategia

2023 – 2024

Per AltaVita – I.R.A.

Realizzazione di una strategia economico-finanziaria per il rinnovamento degli spazi della RSA a Padova al fine di garantire la continuità dei servizi.

L'intervento comprende valutazioni tecniche, esplorazione di alternative e sviluppo di scenari operativi ed economici per ottimizzare l'uso del patrimonio immobiliare per massimizzare l'efficacia e l'impatto positivo sulla comunità

2. VALORIZZAZIONE DEGLI ASSET

OBIETTIVI

Ottimizzare l'uso del patrimonio immobiliare attraverso strategie di rifunzionalizzazione e valorizzazione sostenibile; creare modelli di gestione efficaci per riqualificare e destinare immobili a nuovi usi, coinvolgendo investitori e operatori specializzati

RISULTATI ATTESI

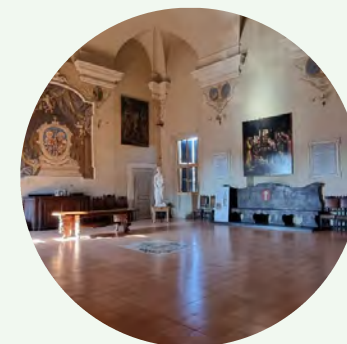
- ✓ Recupero di immobili sottoutilizzati, abbandonati o acquisiti tramite donazioni e lasciti, riducendo il degrado urbano e ottimizzando le risorse disponibili
- ✓ Attivazione di investimenti e partnership pubblico-private, per garantire sostenibilità finanziaria e gestionale
- ✓ Generazione di risorse da destinare al sostegno delle attività istituzionali

ATTIVITÀ

- Mappatura del patrimonio immobiliare disponibile e valutazione del suo potenziale di trasformazione
- Definizione di strategie di rifunzionalizzazione, considerando sostenibilità economica, sociale e ambientale, ed esigenze del mercato
- Supporto allo sviluppo di piani di manutenzione straordinaria e stima dei relativi fabbisogni economici
- Analisi di fattibilità e modelli di gestione per la valorizzazione degli asset
- Ricerca di investitori, operatori e strumenti di finanziamento per sostenere i processi di riqualificazione
- Monitoraggio degli impatti socio-economici e ambientali delle operazioni di valorizzazione



CASE STUDY



Patrimonio Immobiliare Diocesi di Forlì-Bertinoro

2021 – 2022

Per Diocesi di Forlì-Bertinoro

Redazione di un piano di ottimizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare su 12 immobili della Diocesi

Analisi dello stato di fatto e verifica dei vincoli alla trasformazione degli immobili

Definizione delle destinazioni d'uso prospettiche e delle strategie di valorizzazione col fine di liberare risorse per il sostegno delle attività pastorali della chiesa

3. CONFIGURAZIONE DI MODELLI INNOVATIVI



OBIETTIVI

Promuovere la nascita di iniziative sostenibili e di impatto definendo progettualità di interventi e di servizi che diano risposta ai bisogni specifici di diversi target della popolazione (es. anziani, persone con disabilità, studenti)

RISULTATI ATTESI

- ✓ Programmazione funzionale e di servizio dell'intervento
- ✓ Disegno di modelli di gestione innovativi
- ✓ Sostenibilità economico-finanziaria e coinvolgimento di operatori specializzati

ATTIVITÀ

- Analisi dello stato di fatto e potenziali trasformazioni dell'immobile oggetto di intervento
- Identificazione e caratterizzazione dell'utenza a cui destinare il progetto
- Definizione di un modello di gestione sostenibile
- Sviluppo di piani economico-finanziari per garantire la sostenibilità nel lungo periodo
- Definizione dell'assetto di governance e organizzativo
- Eventuale supporto alla ricerca del soggetto gestore

CASE STUDY



Studio di fattibilità e ricerca del soggetto gestore per la struttura sociale multiutenza di Borgo Digani, Argelato (BO)

2019 – 2020 e 2022

Per Fondazione Carisbo

Studio di fattibilità e successiva ricerca del gestore per un progetto di riuso della Villa e complesso ex rurale per finalità sociali, rispondendo ai bisogni sociali presenti.

La proposta, sviluppata di concerto con gli enti sociali del territorio, ha portato alla realizzazione di un centro dinamico e inclusivo, che ospita pazienti in carico alla Salute Mentale, un agriturismo e una sala polifunzionale.

Borgo Digani è stato inaugurato da Fondazione Carisbo a dicembre 2023.

4. EFFICIENZA ENERGETICA E AUTOPRODUZIONE

OBIETTIVI

Favorire l'efficientamento energetico delle strutture, la nascita e il consolidamento di Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) e configurazioni di autoconsumo collettivo, attraverso un servizio di accompagnamento tecnico, giuridico e sociale

RISULTATI ATTESI

- ✓ Definizione di modelli organizzativi e strategici sostenibili per la creazione di CER
- ✓ Costituzione formale delle CER, comprensiva della registrazione presso il GSE, della progettazione degli impianti e dell'attivazione della condivisione dell'energia
- ✓ Rafforzamento della dimensione partecipativa e sociale attraverso il coinvolgimento degli stakeholder, l'aggregazione di utenti e la progettazione condivisa dei modelli di governance e distribuzione del valore

ATTIVITÀ

- Realizzazione di studi di fattibilità per l'avvio di CER o configurazioni di autoconsumo collettivo e individuale
- Progettazione di interventi di autoproduzione da fonti rinnovabili (es. impianti fotovoltaici)
- Analisi tecnico-economica dei modelli di condivisione dell'energia e bilanciamento della CER
- Supporto all'accesso a fondi e incentivi pubblici e privati per la transizione energetica
- Costituzione del soggetto giuridico e registrazione sulla piattaforma GSE
- Supporto alla gestione operativa e strategica della CER



CASE STUDY



Definizione di schemi CACER nei territori di ATER Udine

2021

Per ATER Udine

Consulenza tecnica ed economico-finanziaria per la definizione di schemi finalizzati alla creazione di configurazioni di autoconsumo per la condivisione di energia rinnovabile (CACER) nei territori di ATER Udine.

L'attività include lo studio di fattibilità delle configurazioni attivabili, l'analisi delle opportunità di autoconsumo e la definizione della configurazione tecnica degli impianti, con l'obiettivo di ottimizzare l'efficienza energetica e massimizzare i benefici per i residenti.

ALCUNE REFERENZE

Transizione
energetica

Rigenerazione
urbana

Sanità e welfare



**Assistenza tecnica finalizzata
alla realizzazione di una CER nel
territorio di Udine**

*Sinloc SpA
2022 - 2023
Comune di Udine*

Assistenza tecnica ed economico-finanziaria nell'analisi preliminare e nelle attività di startup per la creazione di una Comunità Energetica Rinnovabile nella zona nord ovest di Udine. La prima fase del progetto si concentra sulla caratterizzazione del potenziale nell'ambito considerato, per promuovere una CER pilota. La seconda fase è finalizzata a sviluppare strategie future e attività di programmazione sul medio-lungo periodo.



**Definizione del modello di
intervento del progetto di
rifunionalizzazione del
complesso di Via Saragozza**

*Sinloc SpA
2024 - 2025*

*Fondazione Cassa di Risparmio in Bologna
Valore INV MLN/€ 1,70*

Definizione del modello di intervento per la rifunionalizzazione del complesso di Via Saragozza a Bologna da destinare ad anziani autosufficienti o parzialmente autosufficienti, sviluppando un concept progettuale e gestionale. L'analisi ha collocato l'intervento nella programmazione sociosanitaria locale e delineato un metaprogetto con servizi e costi preliminari. È stato proposto di destinare il complesso alla realizzazione di alloggi protetti, rispondendo a un forte bisogno presente nel Comune, e destinando i piani bassi dell'immobile ad attività di aggregazione sociale, per offrire soluzioni abitative inserite in un luogo dinamico al fine di promuovere uno stile di vita attivo.



**Studio di fattibilità per la
realizzazione di un progetto di
Senior Housing nel complesso di
Villa Rodolfo**

*Sinloc SpA
2024*

*Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia
per Residenti La Spezia*

Assistenza tecnica e realizzazione di uno studio di fattibilità con per un progetto di Senior Housing destinato a creare una residenza sociale per anziani autosufficienti a Villa Rodolfo, Brugnato, La Spezia. L'intervento prevede la riqualificazione di circa 1.165 mq, integrando soluzioni sostenibili. La metodologia ha incluso analisi di mercato, coinvolgimento degli enti locali e valutazione dei bisogni territoriali. Gli impatti attesi includono miglioramento della qualità della vita per la popolazione anziana e sviluppo di un modello abitativo sostenibile.

ALCUNE REFERENZE

Arte, cultura e
turismo

Rigenerazione
urbana

Mobilità e
logistica



Razionalizzazione e valorizzazione immobiliare della Curia Arcivescovile di Lucca

*Sinloc SpA
2020 - 2021*

Curia Arcivescovile di Lucca

Piano strategico per la Diocesi di Lucca finalizzato alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Arcidiocesi, EDOCR, il Seminario e la Parrocchia di S. Maria Assunta in Camaiore. L'intervento ha previsto la mappatura e l'analisi degli immobili per ottimizzarne l'allocatione, migliorare la gestione dei servizi e individuare strategie di valorizzazione sostenibili per gli asset non core. Il progetto mira a garantire una gestione efficiente del patrimonio ecclesiastico nel lungo periodo, con l'obiettivo di liberare risorse a favore delle attività pastorali.



Assistenza Pubblica Parma ODV - Reingegnerizzazione del coordinamento dei trasporti sociali a Parma

*Sinloc SpA
2024 - 2026*

Assistenza Pubblica Parma ODV

Assistenza tecnica ad Assistenza Pubblica Parma ODV nel processo di efficientamento del sistema di trasporto sociale da essa coordinato sul territorio di Parma e in convenzione con alcuni Enti Pubblici. L'intervento, che comprende una ricognizione completa sulle attuali dotazioni degli enti coinvolti, prevede la realizzazione di una piattaforma digitale che semplifichi alcuni step di coordinamento tra le organizzazioni partner. Il progetto è realizzato grazie al contributo di Fondazione Cariparma, a valere sul bando "Welfare Connesso 2024".



Assistenza tecnica alla costituzione della comunità energetica delle Valli della Carnia

*Sinloc Moving Energy
2025*

*Comunità di Montagna della Carnia per
Comuni del Bacino Imbrifero Montano del
Tagliamento*

Assistenza tecnica a Comunità di Montagna della Carnia e BIM Tagliamento per la costituzione di una CER di area vasta comprendente 17 Comuni, oltre ai committenti promotori. L'intervento genererà importanti impatti socio-economici e energetici sul territorio. Il supporto ai Comuni nel processo deliberativo di adesione alla CER, a partire dalla redazione di un Piano Tecnico e economico-finanziario, si è infine concluso con la costituzione della CER. Il progetto, sviluppato in collaborazione Sinloc SpA-Sinloc Moving Energy, comprende anche la progettazione unifilare dei primi 20 impianti fotovoltaici sulle superfici dei Comuni aderenti e la candidatura al bando PNRR.

ALCUNE REFERENZE

Sanità e welfare
Rigenerazione
urbana



Azienda di Servizi alla Persona di Parma - digitalizzazione dei processi gestionali interni

*Sinloc SpA
2024 - 2026*

*ASP Parma - Azienda di Servizi alla Persona
del Distretto di Parma per Azienda di Servizi
alla Persona di Parma*

Sviluppo della strategia di sostenibilità economico-finanziaria di ASP di Parma e assistenza al project management volti a ottimizzare i processi gestionali. L'obiettivo del progetto è quello di migliorare l'efficienza dell'operatività dell'ASP, attraverso la digitalizzazione, l'integrazione e il potenziamento dell'interoperabilità dei dati. Il progetto è realizzato grazie al contributo di Fondazione Cariparma, a valere sul bando "Welfare Connesso 2024".



Pro.Per.Care - Efficientamento degli interventi socio- assistenziali e sanitari rivolti agli anziani

*Sinloc SpA
2025*

*ASP Parma - Azienda di Servizi alla Persona
del Distretto di Parma per Azienda di Servizi
alla Persona di Parma*

Configurazione strategica del progetto di miglioramento dei servizi dell'ASP dedicati agli anziani. Il progetto si concentrerà sulla gestione delle malattie croniche e sul rafforzamento degli interventi non farmacologici rivolti agli utenti affetti da deterioramento cognitivo. Le principali azioni previste includono il potenziamento delle dotazioni tecnologiche, il consolidamento delle attività con l'AUSL e l'AOU di Parma, e un'importante attività formativa rivolta al personale dell'ASP. Il progetto è realizzato grazie al contributo della Fondazione Cariparma, nell'ambito del bando "Welfare Connesso 2025".



Razionalizzazione e valorizzazione immobiliare della Diocesi di Padova e degli Enti collegati

*Sinloc SpA
2018 - in corso
Diocesi Padova
Valore INV MLN/€ 20,00*

Realizzazione del piano di razionalizzazione e lo sviluppo di una strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare della Diocesi di Padova e di 12 Enti collegati. A valle del processo di ricognizione degli immobili e del loro stato manutentivo, è stata individuata una strategia che incoraggia sinergie ed economie nella programmazione delle attività dei prossimi anni. È stato stimato il valore che il patrimonio immobiliare, parzialmente inespresso, potrebbe generare a livello istituzionale, liberando risorse per il mantenimento in buono stato degli edifici e per il sostegno di altri progetti pastorali.



Andrea Martinez

Responsabile Advisory e Vice Direttore Generale
andrea.martinez@sinloc.com
+39 345 7019080

Claudia Turolla

Responsabile Segmento Organizzazioni Non Profit
claudia.turolla@sinloc.com
+39 334 6269037

Martina Bovo

Senior Consultant
martina.bovo@sinloc.com
+39 346 734 7838

Elisa Morbiato

Consultant
elisa.morbiato@sinloc.com
+39 366 576 0337

SINLOC – Sistema Iniziative Locali S.p.A.

Via G. Gozzi 2/G – 35131 Padova (PD)
Tel 049 8456 911
Email info@sinloc.com | www.sinloc.com

 **Grazie.**
WWW.SINLOC.COM

Copyright 2026 • Sinloc Sistema Iniziative Locali SpA

