

## La gestione attiva del patrimonio

Per poter **GESTIRE** attivamente il **patrimonio** immobiliare  
occorre innanzitutto **CONOSCERLO**

### La conoscenza si articola su tre principi:

- **Qualificare**: descrivere l'oggetto ed il contesto
- **Quantificare**: raccogliere i dati oggettivi che rappresenta il bene di interesse
- **Documentare**: sostenere con prove oggettive la rappresentazione quali-quantitativa

E' fondamentale poter lavorare con un **linguaggio comune** e poter delineare un **set informativo omogeneo**.

I **supporti** individuati per i Comuni sono: l'utilizzo di **VOL** e l'attivazione del Fondo Rotativo.

## Cos'è il Fondo Rotativo

E' un'iniziativa dedicata  
ai **Comuni aderenti** al progetto "Patrimonio Comune" dell'ANCI:

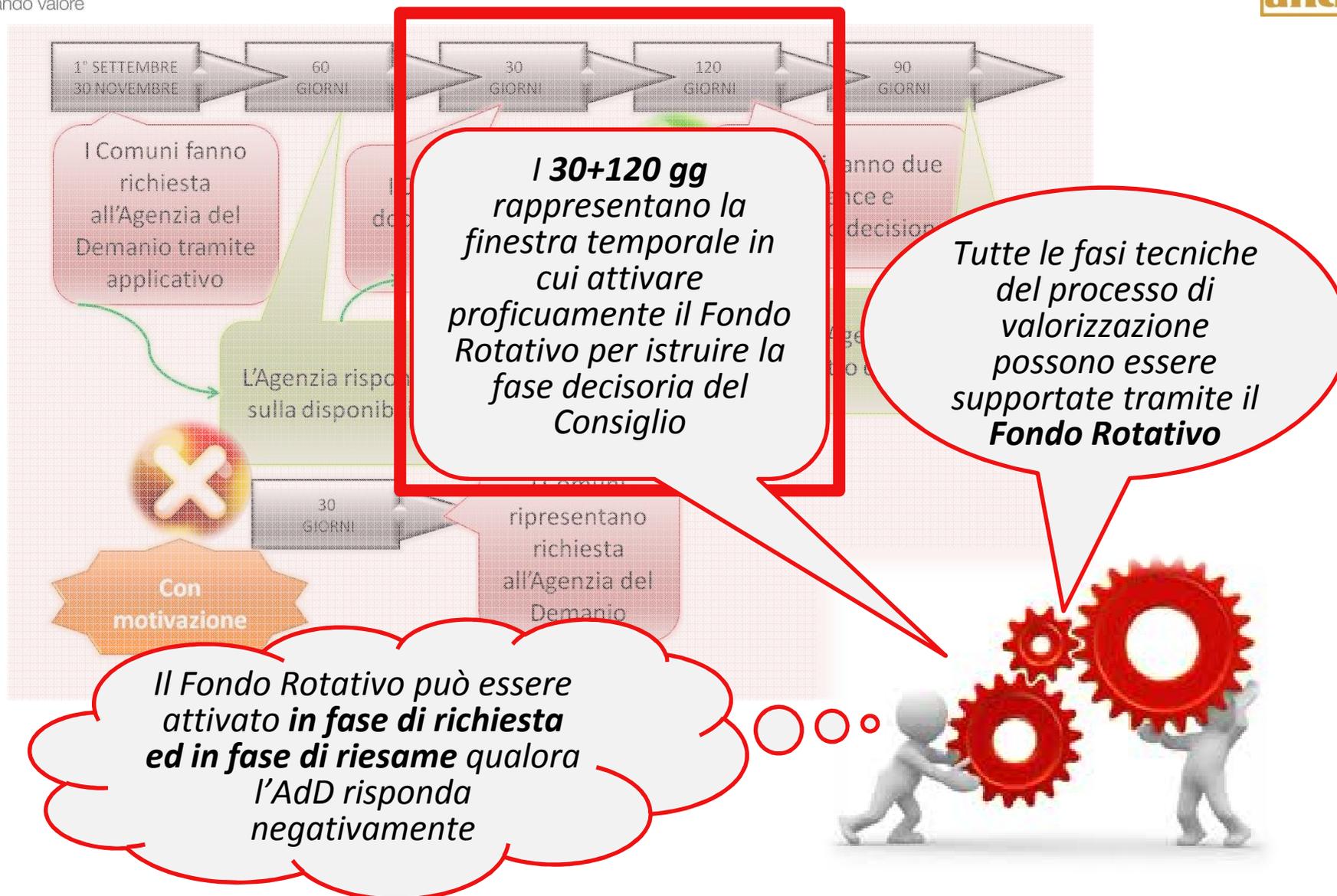
- il Comune **non ha risorse** finanziarie e/o tecniche-personale
- si costituisce un **gruppo di lavoro in partnership** con FPC
- FPC seleziona, con criteri di trasparenza, professionisti qualificati per la **regolarizzazione e la due diligence**, la stima degli interventi manutentivi, la diagnosi energetica
- FPC paga i professionisti (**tariffe in convenzione**)
- il Comune si impegna ad inserire in **sede di gara** le spese sostenute da FPC
- il Comune ha a disposizione **36 mesi per rimborsare** i costi a FPC
- il gruppo di lavoro (Comune e FPC) sviluppa **progetto di valorizzazione/utilizzo** del bene regolarizzato e le somme anticipate da FPC sono reperite **con la positiva conclusione della valorizzazione.**



## Attivazione di supporto per le acquisizioni con FEDERALISMO DEMANIALE

- **Dopo la RISPOSTA** positiva da parte **dell’Agenzia del Demanio** si può procedere alla **raccolta documentale**, alle attività **tecnico/amministrative** ed alla redazione di una sommaria **relazione sul bene** (*due diligence*/confronto stato di fatto-stato di diritto) che pongano in luce criticità e costi della rifunzionalizzazione a supporto della decisione di acquisire il bene a patrimonio da parte del Comune.
- **Dopo la DELIBERA consiliare di conferma** del trasferimento è possibile avviare l’eventuale **regolarizzazione catastale** propedeutica al trasferimento.
- **Dopo il TRASFERIMENTO** è possibile attivare **un’assistenza a 360° per valorizzare** il bene e per definire il “miglior utilizzo” (scenari/costi/tempi/attivazioni PPP/fonti di finanziamento, ecc.)

# Il Fondo Rotativo: quando



# Censimento e regolarizzazione - VOL

## Il primo passo.....

- Consentire ai Comuni di avere **piena conoscenza dell'immobile** che si intende **acquisire** in base alle ultime disposizioni sul Federalismo Demaniale (fascicolo del fabbricato)
- Consentire ai Comuni di avere conoscenza approfondita del **proprio patrimonio** e definire le azioni necessarie per regolarizzare amministrativamente l'immobile (*Due Diligence*)
- Individuare gli interventi manutentivi necessari per adeguare gli edifici alle norme vigenti e **migliorare i costi gestionali** (compresi anche interventi di efficientamento energetico)
- Individuare **l'uso migliore** di ogni componente del patrimonio in funzione delle linee strategiche di sviluppo delineate dal Comune e **adeguare la normativa urbanistica** di riferimento (valorizzazione)