



## ***Tecniche di valorizzazione alla luce dalla recente evoluzione normativa***

*Tiziana Mazzarocchi  
17 settembre 2013*



Cassa depositi e prestiti



# Quadro normativo e strumenti

## Percorso indicato dall'impianto normativo vigente

### ➤ Fase 1

**Inventario/censimento**



*Classificazione del patrimonio = conoscenza*

### ➤ Fase 2

**Valutazione e scelta strumenti di valorizzazione**

*razionalizzazione/ spending review*

=

**+ risparmio**

*messa reddito*

=

**+ risorse**

*regolarizzazione urbanistico catastale*

=

**+ commerciabilità**

### ➤ Fase 3



**Piani di valorizzazione/dismissione**



# Fase 1

## Inventario/censimento

### ✓ **Inventario**

Le scritture inventariali costituiscono la fonte descrittiva e contabile valutativa per la compilazione del conto del patrimonio. Ciascun valore incluso nel conto del patrimonio dovrà essere dimostrato ai fini informativi, di conciliazione e controllo da analitiche scritture descrittive ed estimative. Tali principi discendono dall'art. 230 del TUEL al fine della mera rendicontazione della gestione effettuata sui beni.

### ✓ **Censimento**

Diversamente si prospetta l'attività di censimento che necessita la puntuale ricognizione degli immobili sulla base di dati informazioni e documenti da attribuire ad essi e raccogliere ai fini della redazione del fascicolo immobiliare.

### ✓ **Art. 58**

L'attività di censimento ha una funzione ricognitiva ed al contempo di catalogazione che deve essere effettuata a monte del processo di elaborazione del piano di valorizzazione/dismissione di cui all'art. 58 del decreto legge n.112/2008.



## Fase 2

# Valutazione e scelta strumenti

- **Space planning/razionalizzazione:** analisi del fabbisogno di spazio allocativo e delle superfici occupate non più necessarie, da elaborare con il supporto dei standard tecnici quali/quantitativi ( cfr. art. 2, comma 222, Legge stabilità 2010);
- **Spending review:** riduzione dei costi legati alle locazioni passive, gratuità delle concessioni/locazioni immobili di proprietà dello Stato (cf. art. 1, comma 138 Legge Stabilità 2013);
- **L'elaborazione dei piani di razionalizzazione** comporta inevitabilmente la verifica dei costi legati alla detenzione/uso del bene in quanto devono essere registrati nelle corrispondenti voci del conto patrimoniale. Di qui l'evidenza di ricavare un flusso attivo e lo stimolo ad estrarre reddito sulla base della migliore utilizzazione del bene medesimo;
- La considerazione che precede spesso è legata all'avvio dei processi di **regolarizzazione urbanistico/catastale** del bene e/o alla valutazione/scelta di modificarne la destinazione al fine di potenziarne il valore in termini «commerciali» stante l'obiettivo della convenienza economica indicato dal legislatore.



## Fase 3

# Piano di valorizzazione/dismissione

Si articola tra:

- ✓ l'art. 58 DL 112/2008, disciplina generale degli aspetti amministrativi/contabili/economici basata sul presupposto della distinzione del patrimonio (disponibile/indisponibile) al fine della ripartizione ed inserimento nei rispettivi piani che, individuandone la futura destinazione, devono essere elaborati e realizzati in ossequio al principio di "massima valorizzazione funzionale" del patrimonio;

e

- ✓ Il coacervo di norme che individuano e consentono l'utilizzo dei molteplici strumenti, tramite i quali, può essere conseguito l'obiettivo previsto dai piani di valorizzazione/alienazione (cfr. art. 27 DL 201/2011, art. 33 DL 98/2011, commi 15 bis e ter dell'art. 3 DL 351/2001, art.56 bis del DL del Fare 2013,etc).



## Tra il dire ed il fare.....

L'analisi sin qui svolta stimola un'ulteriore riflessione :

- ✓ il patrimonio pubblico è poco conosciuto ma attira comunque molto interesse da parte del mercato;
- ✓ il quadro normativo è molto ampio e spesso si presta ad interpretazioni contrastanti che recano pregiudizio alla buona performance delle procedure di valorizzazione;
- ✓ Scarsa certezza nella conclusione ( tempi e risultato) dei processi amministrativi avviati per l'ottenimento di pareri, nulla osta, approvazioni, e quant'altro sia necessario per completare il processo di valorizzazione.

Tali elementi, tra i più esemplificativi, creano aleatorietà ovvero rischi amministrativi/giuridici/ economici che il mercato non è disposto ad accollarsi se non coperto da garanzie ed indennizzi che, a sua volta, l'Ente proprietario non può fornire.

Vi è necessità pertanto di linee guida che disegnino procedure semplificate ed accelerate con garanzia di tempi certi di completamento dei processi amministrativi e che coinvolgano in un unico «tavolo autorizzativo» tutti soggetti pubblici deputati per propria competenza ad esprimersi.

# La catena di produzione del valore del patrimonio

