

I° WEBINAR 9 luglio 2013
Modalità di utilizzo
della piattaforma informatica VOL
Valorizzazione On Line



Chi è Fondazione Patrimonio Comune?



FPC è stata costituita dall'ANCI con lo scopo:

- di istituire un centro di competenza che possa operare a livello nazionale per fornire sostegno ai Comuni sulle tematiche relative alla valorizzazione del patrimonio immobiliare;
- di sviluppare e diffondere la cultura della valorizzazione e della gestione attiva del patrimonio di proprietà dei Comuni italiani
ovvero
per attuare il Progetto “Patrimonio Comune”

**La MISSION di FPC è
individuare i giusti equilibri fra obiettivi pubblici
ed aspettative degli investitori privati
al fine di innescare processi virtuosi di sviluppo del territorio**





La valorizzazione del patrimonio dei Comuni

Valorizzare significa
“mettere in luce le qualità espresse e inespresse e le peculiarità del
territorio” per **aumentarne pregio e valore**.

Lo **scopo** di valorizzare il patrimonio pubblico è di poter utilizzare il
plusvalore generato per incrementare la qualità della vita nei territori
ed al contempo creare occasioni di sostegno
allo sviluppo socio-economico.

Il **patrimonio dei Comuni** - circa il 60% dell'intero portafoglio pubblico - è
una ricchezza se ben amministrato ma una fonte di criticità
se non **attivamente gestito**;

è spesso utilizzato come risorsa per “fare cassa” tout court,
rivolgendosi al Mercato per soccorrere bilanci in crisi **perdendo di vista**
l'effettivo potenziale sia in termini economici, sia in termini sociali;



La valorizzazione del patrimonio dei Comuni

Nei **processi di Valorizzazione**
il patrimonio:

- deve costituire **l'elemento sostanziale** su cui modellare le linee strategiche di sviluppo dei territori,
- è la **componente fisica** su cui organizzare i servizi ai cittadini con cui disegnare la qualità della vita dei Comuni,
- deve essere **il soggetto** di un percorso strutturato, finalizzato a **creare valore** per le Comunità locali.

SI **VALORIZZA** UN TERRITORIO

INDIVIDUANDO E CREANDO

LE CONDIZIONI PER OTTENERE

IL **BUON ESITO**

DI PROCESSI PUNTUALI





Quali sono le criticità nel rapporto pubblico/privato?

Operare in **assenza di un programma articolato e complesso** che ponga al centro il patrimonio come costante riserva ed elemento basilare per lo sviluppo territoriale crea **inevitabili criticità** nei confronti del **Mercato** a cui ci si rivolge:

Il 50% delle operazioni in PPP non arriva alla sottoscrizione della Convenzione; i bandi di alienazione vanno spesso deserti.

Quali sono le cause?

- il mercato immobiliare – conformemente ad altri settori – sta attraversando una crisi congiunturale raggiungendo minimi storici che riportano la capacità economica del settore agli anni '80;
- le operazioni di riqualificazione pubblica stentano ad attrarre l'investitore privato per farraginosità burocratica, instabilità amministrativa e perimetro finanziario non allineato al mercato attuale;
- l'individuazione delle iniziative pubbliche è spesso sbilanciata e non connaturata allo sviluppo economico del territorio ed alle reali condizioni di crescita.



Quali sono le criticità nel rapporto pubblico/privato?

La **divergenza** fra Pubblico e Privato
si rivela principalmente in termini di
comprensione e di velocità di reazione

fra i soggetti:

manca un confronto strutturato e trasparente
che abbia come obiettivo

l'esternazione dell'appetibilità per l'investitore privato
ed al contempo la chiara **evidenza**
dell'equilibrata **restituzione** di valore **alla collettività**.

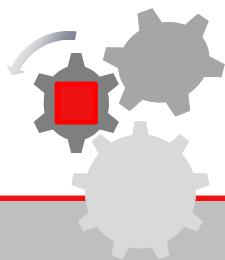
Quali sono gli obiettivi di FPC?



La **Fondazione Patrimonio Comune** opera attraverso azioni dirette a:

- innescare processi di rigenerazione e sviluppo urbano tramite l'ideazione, il montaggio e la realizzazione di piani e progetti di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici;
- creare nuove occasioni di partnership tra soggetti pubblici;
- promuovere la cooperazione tra sfera pubblica e privata;
- migliorare le capacità negoziali degli EE.LL.;
- incrementare il valore del patrimonio;
- individuare nuove provviste finanziarie per gli EE.LL.;
- diffondere buone pratiche rafforzando la cultura del "fare".





Cos'è il progetto “Patrimonio Comune”?

Il progetto “Patrimonio Comune”

porta a sintesi le precedenti esperienze ed attività di ANCI
nel supporto ai Comuni in campo immobiliare
si articola in due livelli di base ed uno avanzato supplementare:

- I°:** assistenza informativa inerente l'acquisizione dei beni di cui all'art.5 comma 5 del Decreto Legislativo 85/2010 (Federalismo Demaniale);
- II°:** formazione sul tema della gestione attiva del patrimonio e aggiornamento normativo sulla Valorizzazione immobiliare. (è in questo contesto che si inserisce il seminario odierno)
- III°:** individuazione del percorso più idoneo per la concreta attuazione di progetti di valorizzazione: si sostanzia con la strutturazione di un Accordo Quadro che prevede l'istituzione di un Gruppo di Lavoro in partnership tra FPC ed Ente Locale e la definizione di obiettivi strutturati in un preciso percorso.

Quali sono le criticità relative alle operazioni che coinvolgono il Patrimonio Pubblico e come far fronte?



Citiamo solo alcune fra le principali **criticità**:

- .Sfiducia degli operatori verso un mondo che non parla la medesima lingua e non ha la medesima scala di criteri per valutare le operazioni,
- .Difficoltà di accesso al credito per il mondo privato e di reperimento di finanza pubblica,
- .Debolezza delle operazioni proposte sia negli aspetti amministrativi sia nella sostanza economica

FPC lavora per:

- CONOSCERE LE POTENZIALTA' ED I RISCHI
- INCREMENTARE LA CULTURA DEL "FARE"
- AUMENTARE LA CONSAPEVOLEZZA DELLA SOSTENIBILITA'

Queste tre aree di miglioramento sono i pilastri su cui fondare una stabile **piattaforma di collaborazione** fra pubblico e privato che porti con trasparenza al bilanciamento degli interessi dei soggetti coinvolti nel processo di riqualificazione e rigenerazione. E' un rapporto che va costruito a partire dall'impegno e dal rispetto dei ruoli che i soggetti coinvolti devono assumere.



Gli elementi imprescindibili della Valorizzazione



Occorre operare **coniugando** i seguenti aspetti fondamentali:

- inquadramento dell'operazione in un pertinente contesto strategico;
- correttezza ed esaustività delle informazioni e dei dati tecnico-amministrativi;
- attenzione ad aspetti ambientali con particolare focus all'efficienza energetica;
- pertinenza ed affidabilità delle valutazioni di scenario che articolano elementi procedurali, economico/finanziari e gestionali;
- capacità di strutturare e condurre a buon fine operazioni complesse;
- puntuale valutazione dei rischi e predisposizione di adeguate azioni di mitigazione/attenuazione soprattutto in relazione a possibili mutamenti di condizioni al contorno.

La strutturazione di un buon progetto di valorizzazione parte dalla **conoscenza** sia dell'oggetto su cui si opera sia del contesto territoriale: quest'ultimo costituisce il riflesso reale delle differenti sollecitazioni globali in campo economico, politico, sociale ecc.



La conoscenza



Per poter **agire** su un oggetto o su una porzione di territorio occorre innanzitutto **conoscere**:
ovvero:

- Qualificare – descrivere l'oggetto ed il contesto,
- Quantificare – raccogliere dati oggettivi che rappresentino l'oggetto d'interesse,
- Documentare – sostenere con prove oggettive la rappresentazione quali-quantitativa.

Queste sono le regole su cui poter creare un dialogo fra entità differenti che agiscono secondo regole contrapposte ma che decidono di far convergere le loro utilità.

La conoscenza:

- produce idee di valorizzazione
 - pone le condizioni per dialogare
 - permette di valutare
 - dà concretezza alla realizzazione

Lo strumento realizzato con CDP e GROMA rappresenta un ottimo **vademecum per conoscere** il patrimonio e per poter agire su di esso correttamente.



Gloria Cerliani
Project manager
Fondazione Patrimonio Comune dell'ANCI
3452296243 0668405527
cerliani@patrimoniocomune.it



Fondazione Patrimonio Comune
Associazione Nazionale dei Comuni Italiani
Via dei Prefetti, 46 (scala C – terzo piano) 00186 Roma
Tel. 06.6840551 - email: info@patrimoniocomune.it -
<http://www.fondazionepatrimoniocomune.anci.it/>