

## III° WEBINAR 8 ottobre 2013

### *Approfondimenti su best practice di valorizzazione*

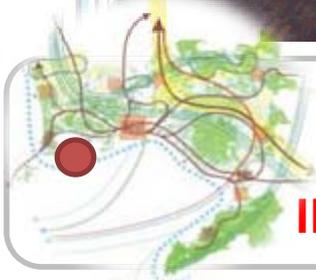
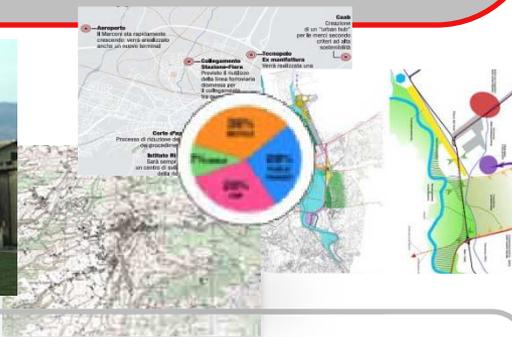
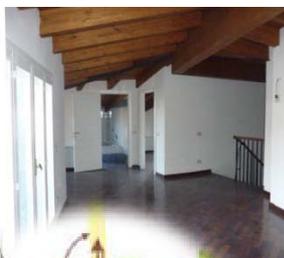
*Arch. Gloria Cerliani*



# Un concetto fondamentale

Le **tre componenti fondamentali** per disegnare il piano di razionalizzazione e valorizzazione:

- ✿ **L'immobile** e la conoscenza approfondita di ogni sua caratteristica e componente fisica e documentale
- ✿ **Il territorio** ove è ubicato e le peculiarità: geografiche, infrastrutturali, economiche e sociali
- ✿ **Le scelte strategiche** su cui l'Ente basa la sua politica di sviluppo



**Location, location, location**

**=**

**IMMOBILE, TERRITORIO, STRATEGIE DI SVILUPPO**



## La razionalizzazione



La **razionalizzazione del patrimonio** è un programma che trasforma i beni in risorsa e permette di governare il processo di sviluppo locale partendo dai fabbisogni sociali e dalla realtà territoriale, soppesando la contingenza dei tempi e dei luoghi.

La **definizione di un piano** di razionalizzazione permette di ordinare la conoscenza, nelle varie sfaccettature necessarie a rappresentare la realtà complessa in cui operiamo, definire percorsi operativi, raggiungere obiettivi strategici e reali, scegliendo lo scenario migliore.



# I contenuti del piano

Il **piano di razionalizzazione** può ricomprendere:

- beni strumentali
- beni contenuti in art. 58
- acquisizioni da federalismo demaniale
- beni oggetto di accordi vari
  
- elementi di spesa derivanti dalla quantificazione dei consumi
- elementi di spesa derivanti dal piano delle manutenzioni
  
- considerazioni inerenti obiettivi strategici
- elementi caratterizzanti lo strumento di governo del territorio
- analisi socio-economiche



Le azioni sul patrimonio si distinguono in tre categorie fondamentali:

- Alienazione tout court
- Valorizzazione con obiettivo alienazione o concessione
- Trasformazione del territorio

# La costruzione del piano

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

*Si crea **maggior valore** operando una **trasformazione** del singolo immobile o dell'area e incrementando l'**appetibilità** dell'operazione*

## Trasformazione

- analisi potenzialità del **bene o dell'area** nelle **componenti fisiche** e di **location**
- analisi delle **opportunità** da strumento di governo del territorio
- analisi dei **fabbisogni** del territorio
- indagini trend demografico
- Indagini tessuto economico
- analisi del **mercato** e interesse investitori

## Incremento appetibilità

- operazioni che incrementano la **qualità** dei luoghi
- operazioni di potenziamento e/o adeguamento **infrastrutturale**
- operazioni di **marketing territoriale**
- coinvolgimento degli **operatori privati e pubblici** tramite bandi per manifestare interesse, consultazioni pubbliche, accordi



Scenari possibili

Strumenti possibili



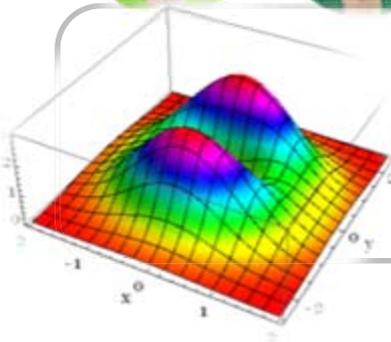
# La valutazione del piano

Ogni **decisione** su un'operazione di patrimonio deve essere **valutata** secondo:

- ✿ la soddisfazione di uno o più obiettivi strategici di sviluppo
- ✿ il conseguimento di economie per l'Ente
- ✿ la generazione di nuova provvista finanziaria per l'Ente o risparmio
- ✿ il rispetto dei parametri normativi (patto di stabilità/indebitamento)
- ✿ l'incremento di qualità nei servizi offerti ai cittadini
- ✿ l'influenza su tensioni sociali esistenti
  
- ✿ l'andamento del mercato
- ✿ l'interesse e il coinvolgimento dei privati



Va soprattutto valutato il più idoneo strumento applicabile ad ogni situazione specifica in ottica di miglior risultato nel combinato disposto:  
**TEMPI-COSTI-QUALITA'-OPPORTUNITA'**



## Gli strumenti



*Il primo STEP verso il **maggior valore** si effettua creando un **DOSSIER** che identifichi le caratteristiche degli oggetti immobiliari e che rappresenti i beni e/o le operazioni complesse secondo un linguaggio comune sia al mondo Pubblico sia al mondo Privato*

*Il **panorama legislativo** offre innumerevoli strumenti con cui operare sul patrimonio ma il compito dell'Ente è operare scelte congrue con gli obiettivi strategici che ha definito e condiviso con la collettività in assonanza con la massimizzazione del plusvalore. Di seguito si elencano i principali, segnalando per ognuno alcuni spunti di riflessione*

- ✿ *Acquisizione beni storico artistici (D.Lgs 84/2010) Costi di manutenzione versus canoni o strategico*
- ✿ *Messa a reddito (L. 392/78) – attenzione ai valori di mercato . Canoni versus spese di manutenzione*
- ✿ *Permute (art.1552 c.c. art. 1 c.138 L. 228/2012) meglio se non si interessa la gestione finanziaria*
- ✿ *Appalto con corrispettivo in beni d.l. 162/2006 cod. appalti) idem permute*
- ✿ *Finanza di progetto (at 153 d.l. 163/2006 cod contratti d.l. 70/2011) valutazione tecnico/economica*
- ✿ *Alienazione (art. 58 d.l. 112/2008 e d.l. 162/2006) secondo piano di razionalizzazione non tout court*
- ✿ *Concessione di valorizzazione (art. 58, comma 6 d.l. 112/2008) attenzione al quadro economico*
- ✿ *PUV e PUVaT (L.410/2001 e art.27 c. 2 d.l. 201/2011) mantenere controllo su governo del territorio*
- ✿ *Cessione diritto di superficie (L. 549/95 e s.m.) valutare l'effettivo valore derivante da ricongiunzione*
- ✿ *Concess di costruzione e gestione (d.l. 163/2006) strutturare una valutazione tecnico/economica*
- ✿ *Fondo immobiliare (art. 14-bis L. n. 86/1994 e.s.m.) è forma alienatoria occorre massa critica*
- ✿ *Accordi Urbanistici (ex PII L 179/92) si inseriscono nello strumento di governo del territorio*

# Dal punto di vista della proprietà



*La valutazione delle convenienze dell'Ente nei confronti del mantenimento o meno della proprietà forma un quadro facilmente rappresentabile*



# Valutazione impatti fiscali



*Assai più complesso può apparire l'aspetto fiscale nella scelta dello strumento più idoneo alla valorizzazione*



## IMPATTO FISCALE





*Non è certo più semplice valutare l'applicazione di tali strumenti in termini di tempistica; di seguito proponiamo una rappresentazione come stimolo al riposizionamento in funzione di fattori migliorativi*

## TEMPISTICHE REALIZZATIVE

PUV/PUVAT

FINANZA DI  
PROGETTO

ACCORDI  
URBANISTICI  
PUB/PRIV

APPALTO CON  
CORRISPETTIVO  
IN BENI

DIRITTO DI  
SUPERFICIE

VENDITA

FONDO  
IMMOBILIARE

CONCESSIONE  
DI  
COSTRUZIONE E  
GESTIONE

PERMUTA



**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](mailto:info@patrimoniocomune.it) -**  
**<http://www.fondazionepatrimoniocomune.anci.it/>**