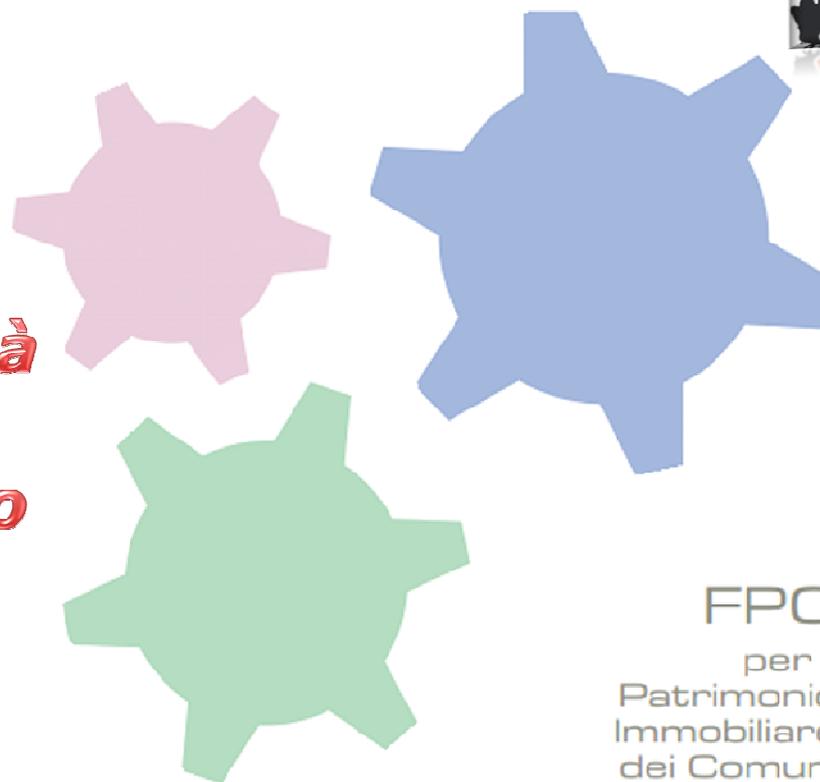




***Novità e opportunità
per i Comuni
aderenti al Progetto
"Patrimonio
Comune"***



FPC
per il
Patrimonio
Immobiliare
dei Comuni

22 gennaio 2014



- ❑ Saluti istituzionali e introduzione ai lavori
- ❑ Inizio seminario a cura di Fondazione Patrimonio Comune:
 - Federalismo demaniale ... e ora cosa fare? – *Michele Lorusso*
 - **Perché e quando avviare il Fondo Rotativo** – *Gloria Cerliani*
 - Le opportunità della VOL e del Portale Patrimoniopubblicoitalia – *Enrico Zotti*
 - Novità normative in tema di Partenariato Pubblico Privato – *Claudio Lucidi*
 - Riprogrammazione europea 2007-2013 e PAC – *Giuseppe Pellicanò*
 - Fondi immobiliari per l'edilizia scolastica – *Michele Lorusso*
 - I servizi di base 2014 e la documentazione richiesta per fornire la migliore assistenza – *Gloria Cerliani*



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 qualitativa.

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** alla Fondazione che stipulano un **accordo quadro** di valorizzazione.

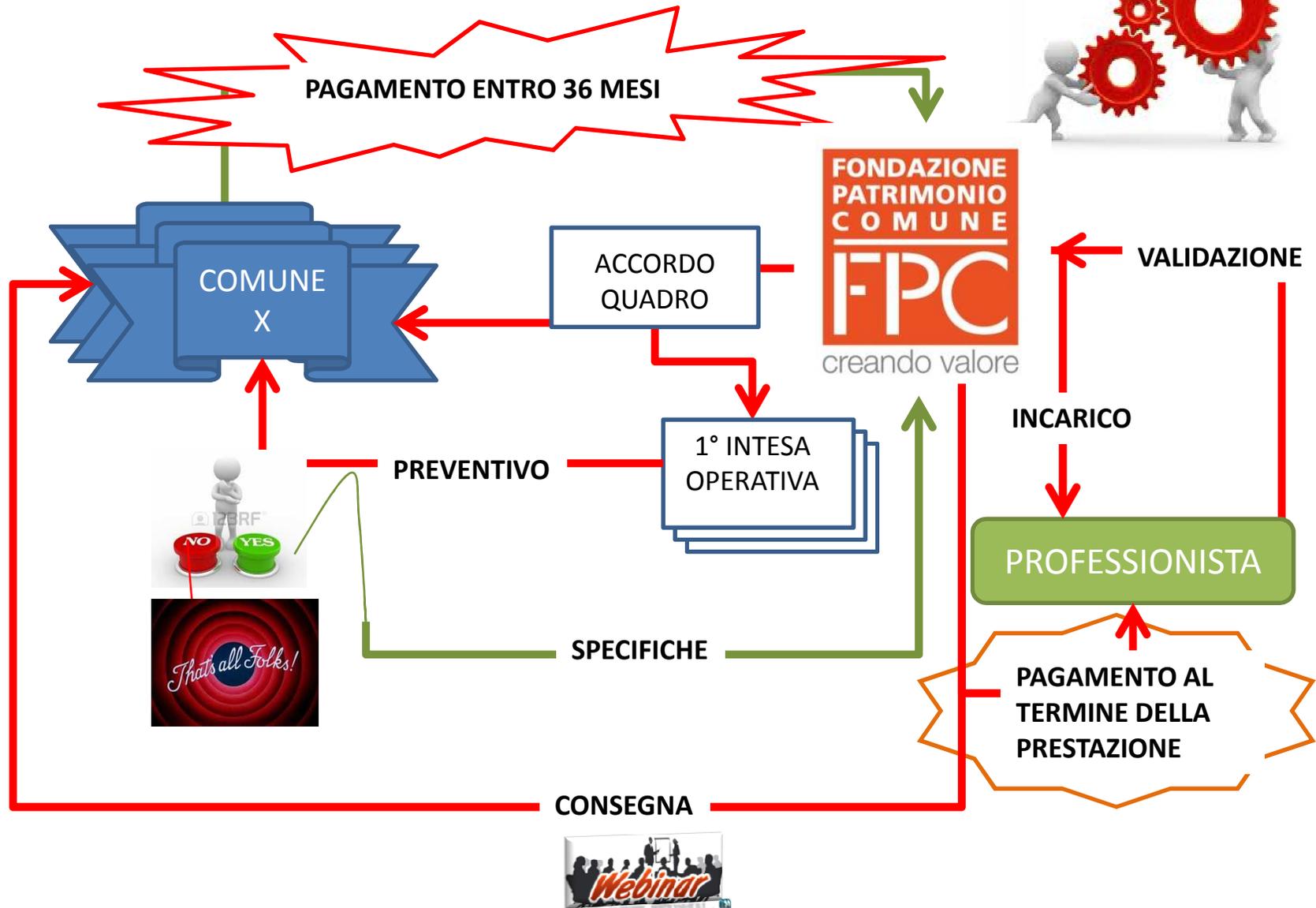
Riguarda l'**effettuazione** in convenzione con professionisti - qualificati secondo i criteri qualitativi di Fondazione - di **attività inerenti la regolarizzazione documentale e la due diligence, stima degli interventi manutentivi, diagnosi energetica** sugli immobili oggetto di accordo, anche in acquisizione tramite **56 bis**, qualora il Comune non abbia immediatamente a disposizione le risorse ed il personale per effettuare tali attività.

Il Comune ha a disposizione **36 mesi**

per reperire le **somme anticipate** da FPC per lo svolgimento delle attività concordate. Tali somme possono essere **reperate** con la positiva conclusione della **valorizzazione**.



Come funziona il Fondo Rotativo



Accordo FPC Comuni



Il Comune si impegna a:

- individuare i beni immobili interessati;
- affidare le specifiche attività a FPC;
- inserire nell'Avviso o nel bando di alienazione e/o di valorizzazione l'obbligo per il soggetto acquirente/utilizzatore di corrispondere alla FPC il rimborso delle spese anticipate per le attività;
- in caso di utilizzo diretto del bene, rimborsare alla FPC le spese sostenute per le attività

FPC si impegna a:

- fornire assistenza al Comune secondo quanto concordato nello specifico accordo quadro;
- colloquiare direttamente con l'Agenzia del Demanio per le richieste di trasferimento dei beni;
- realizzare la regolarizzazione amministrativa;
- individuare fonti e strumenti per la realizzazione di interventi di efficienza energetica;
- fornire supporto nella valorizzazione

Ogni singola attività sarà concordata e autorizzata nei tempi e nei costi con il Comune.

Tutte le attività saranno gestite sull'applicativo VOL

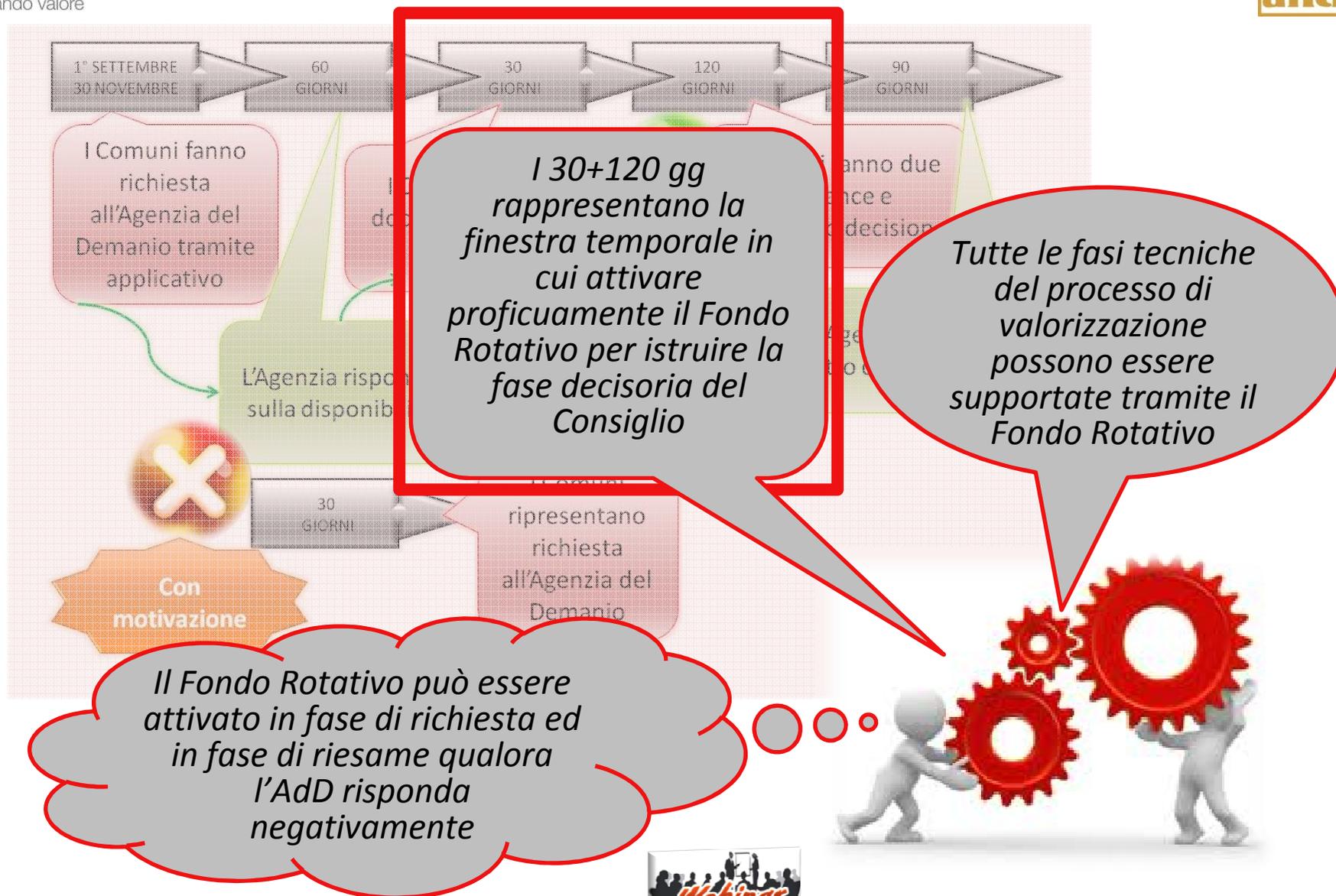


Attivazione di supporto per le acquisizioni con FEDERALISMO DEMANIALE



- **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

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)

