

Consulenza e servizi in materia di valorizzazione degli immobili degli enti locali

La manovra 2008 impone agli Enti Locali **un nuovo approccio** in tema di valorizzazione del patrimonio immobiliare, favorendo nuove forme di gestione dei cespiti.

Il **decreto legge 112/08**, collegato alla Finanziaria 2009, introduce infatti importanti semplificazioni in materia di riordino, gestione e valorizzazione dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, suscettibili dunque di valorizzazione ovvero dismissione.

Attraverso la redazione del **piano delle alienazioni immobiliari**, che gli Enti Locali sono tenuti ad allegare al bilancio di previsione, viene dichiarata la proprietà del cespite; il cespite viene classificato come appartenente al patrimonio disponibile; nel caso dei Comuni ne viene disposta la destinazione urbanistica con la specificazione che l'adozione di detta delibera costituisce variante allo strumento urbanistico.

Per gli Enti Locali diventa dunque prioritario operare delle scelte di merito: tutti gli immobili diversi da quelli destinati ai fini istituzionali possono, attraverso una pluralità di strumenti, essere utilizzati come **leva economico-finanziaria** per supportare le politiche di investimento. Superando la vecchia logica di tipo "statico" della gestione patrimoniale, i cespiti immobiliari diventano uno strumento attivo per il governo del territorio.

Daedala Spa assiste gli enti locali nei loro **processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare**, che si esplicano nelle seguenti fasi:

- Condividere con l'Ente Locale obiettivi da conseguire e modalità operative
- Censire e analizzare il portafoglio immobiliare dell'ente locale
- Acquisire e organizzare in un *database* informatico tutte le informazioni rilevanti su ogni singolo cespite immobiliare
- Accertare l'esistenza di eventuali vincoli (storici, urbanistici, paesaggistici, ecc.) o pregiudizialità (trascrizioni, ipoteche, legati testamentari, usi civici, ecc.) gravanti sui singoli beni e valutarne l'impatto giuridico ed economico
- Verificare la corretta iscrizione dei singoli beni nei registri immobiliari
- Valutare le possibili variazioni da apportare alle attuali destinazioni urbanistiche dei singoli cespiti patrimoniali (verificandone la compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti) ed elaborare eventuali proposte di modifica degli strumenti urbanistici coerenti con la volontà di trasformazione/valorizzazione del bene
- Redigere il piano di valorizzazione degli immobili mediante:
 - Rivisitazione dei contratti attivi
 - Stesura dei regolamenti per la concessione dei beni a terzi
 - Attività di *advisoring* finalizzata alla dismissione
 - Costituzione di società di cartolarizzazione e società del patrimonio
 - Costituzione di fondi immobiliari
 - Costituzione di società di investimento immobiliare quotate (SIIQ)
 - Costituzione di società di trasformazione urbana (STU)
 - Utilizzo del patrimonio pubblico quale leva per *project finance*
- Predisporre la stima dettagliata di ogni singolo cespite oggetto di alienazione
- Assistere l'Ente Locale nell'elaborazione degli atti amministrativi necessari alla valorizzazione ed eventuale alienazione degli immobili
 - Atti amministrativi
 - Bandi di gara
 - Statuti delle società
 - Piani economico-finanziari
 - Contratti di servizio fra Ente Locale e società
 - Autorizzazioni Banca d'Italia per fondi immobiliari e SIIQ
 - Perizie di stima
- Realizzare studi di fattibilità tecnico-amministrativa per l'acquisizione di servizi di *facility management* (gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria di immobili e impianti tecnologici; *energy management*; sistema informativo integrato; conduzione, manutenzione e riqualificazione di impianti; progettazione e realizzazione di impianti tecnologici e di servizi Ict);
- Comunicare il valore aggiunto generato sul territorio rispetto ai processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare.