

VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEGLI ENTI TERRITORIALI

I^a giornata

MODULO 1 – Profili generali del Federalismo in Italia

Il primo modulo è articolato nei seguenti sottomoduli:

1. La devoluzione e riduzione delle competenze dello Stato. Le modifiche all'art. 119 della Costituzione nell'ambito della riforma del titolo V (portate dalla legge costituzionale n.3 /2001).

In questo sottomodulo vengono illustrati i principi guida che regolano i nuovi rapporti (finanziari, ...) tra i livelli nazionale e subnazionali del governo ed il decentramento fiscale.

Argomento		Ore	Profilo Docente
1.1/a	- Le Amministrazioni Pubbliche e le riforme nazionali e regionali. - Organizzazione amministrativa multi-livello.	1	1- Giuridico - costituzionale
1.1/b	La legge 5 maggio 2009 n. 42: le trasformazioni dello Stato italiano e delle Amministrazioni. Il nuovo assetto del sistema delle autonomie territoriali	1	1- Giuridico - costituzionale

2. Gli strumenti attuativi e l'autonomia tributaria di regioni e province, comuni e città Metropolitane

Nel *sottomodulo 2* vengono illustrati gli strumenti attuativi dell'art. 119 della Costituzione: la legge 5 maggio 2009 n. 42 e l'articolato quadro dei connessi decreti di attuazione; nonché il nuovo quadro delle competenze dello Stato e degli enti locali nel settore della fiscalità territoriale ed immobiliare e l'insieme dei tributi il cui gettito è stato attribuito ai comuni.

Argomento		Ore	Profilo Docente
1.2/a	- La finanza delle regioni e degli enti locali. - La potestà di stabilire "tributi propri" nella giurisprudenza della Corte Costituzionale: i tributi propri regionali e locali.	1	1- Giuridico - costituzionale

1.2/b	Le dinamiche e i numeri del federalismo fiscale.	1	2- Giuridico - amministrativo
1.2/c	Strumenti di contrasto all'evasione; la perequazione e la rimozione degli squilibri.	1	2- Giuridico – amministrativo

3. Il federalismo demaniale.

In questo sottomodulo viene illustrato il primo provvedimento attuativo della legge 5 maggio 2009 n. 42 ovvero il decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 recante "Attribuzione a Comuni, Province; città Metropolitane e Regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42".

Argomento		Ore	Profilo Docente
1.3/a	Il trasferimento dei beni agli enti: i criteri di attribuzione, le procedure, le caratteristiche e gli effetti.	1.30	2- Giuridico - amministrativo
1.3/b	Lo stato di attuazione del decreto.	0.30	2- Giuridico – amministrativo

II^ giornata

MODULO 2 - Il censimento, la regolarizzazione dei beni ed i rapporti Catasto – Comuni

Il modulo 2 esamina:

1. Il censimento del patrimonio e la regolarizzazione dei beni.

Il modulo è dedicato al censimento dei beni quale attività propedeutica e vera e propria pre-condizione in vista di qualunque progetto di valorizzazione ed ottimizzazione delle risorse derivanti dal patrimonio immobiliare. Sono altresì illustrate tipologie di regolarizzazione che possono rendersi necessarie in relazione ai beni per poterli valorizzare e le relative procedure.

Argomento		Ore	Profilo Docente
2.1/a	- <i>Due diligence</i> sul patrimonio immobiliare e conoscenza dello stato effettivo dei beni (caratteri funzionali, di conservazione, di utilizzazione). La presenza di vincoli ed oneri. - La rilevazione delle difformità edilizio/urbanistiche,	2	3- Tecnico - valutativo

	catastali e locative dei beni.		
2.1/b	Le procedure di regolarizzazione.	1	3- Tecnico – valutativo

2. Rapporti Catasto-Comuni.

Il secondo modulo si chiude con la rappresentazione dei rapporti funzionali e di cooperazione tra Catasto e Comuni nel modello organizzativo ordinario e nei progetti riformatori. Il modulo affronta altresì il tema del ruolo del Catasto nell'ambito dei processi interni dei comuni.

Argomento		Ore	Profilo Docente
2.2/a	I processi catastali nella "macchina" comunale: le sinergie Catasto – Comuni funzionali al censimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare, ed al recupero di aree di evasione/elusione	2	4- Tecnico – economico/fiscale
2.2/b	Le prospettive del processo riformatore e la cooperazione Catasto – Comuni	1	4-Tecnico – economico/fiscale
2.2/c	Costituzione di data base informatici e utilizzo di software gestionali	1	5- Tecnico/operativo – informatico

III^ giornata

MODULO 3 – La valorizzazione dei beni

Il terzo modulo è articolato nei seguenti sottomoduli:

1. Il processo di valorizzazione funzionale.

I processi di valorizzazione previsti da numerose norme emanate in anni recenti, concernono il patrimonio istituzionale degli Enti territoriali, oltre a quello oggetto di conferimento ai sensi del D. Lgs. N. 85/2010. La suddetta valorizzazione è realizzata partendo dalle esigenze della singola amministrazione e avuto riguardo alle esigenze di tutela e di gestione, nonché a quelle di sviluppo del territorio e salvaguardia dei valori ambientali, e tenuto conto delle caratteristiche fisiche, morfologiche, ambientali, paesaggistiche, culturali e sociali dei beni stessi.

Argomento		Ore	Profilo Docente
3.1/a	Il quadro normativo finalizzato ad agevolare la valorizzazione del patrimonio immobiliare dei Comuni.	1	2- Giuridico - amministrativo

3.1./b	- L'analisi delle esigenze e degli obiettivi di medio/lungo termine dell'amministrazione proprietaria dei beni in funzione delle specifiche politiche di governo del territorio. - Caratteristiche del patrimonio immobiliare in relazione alle segmentazioni del portafoglio.	1	2- Giuridico – amministrativo
3.1/c	- L'assetto urbanistico e territoriale dei beni. - La promozione da parte dei Comuni di varianti agli strumenti urbanistici coerenti con l'assetto e le dinamiche del territorio gestito. - I possibili scenari di trasformazione e valorizzazione.	2	6- Urbanistico – socio/ambientale

2. Le valutazioni economico-finanziarie ed i giudizi di convenienza economica relativi agli scenari trasformativi e valorizzativi ipotizzati.

Il secondo sottomodulo è dedicato all'analisi delle metodologie di valutazione dei beni applicabili in funzione della tipologia dei beni, delle finalità della valutazione e delle altre variabili rilevanti.

Argomento		Ore	Profilo Docente
3.2/a	- Le analisi economico finanziarie connesse ai giudizi di valore, di convenienza economica e dei rischi da investimento per ciascuno degli scenari analizzati. - I diversi approcci metodologici	2	3- Tecnico - valutativo
3.2/b	- Immobili ordinari: approccio di mercato, reddituale-finanziario e diversi. - Immobili storico-artistici ed altri caratterizzati dall'assenza di un effettivo mercato: approccio di costo e diversi.	2	3- Tecnico - valutativo

IV^ giornata

3.2/c	L'approccio fondato sul valore di trasformazione centrale nei processi di valorizzazione.	2	3- Tecnico - valutativo
3.2/d	Criteri di scelta dell'approccio economico-estimativo ottimale.	1	3- Tecnico - valutativo

3. I processi di ottimizzazione degli interventi

3.3/a	Definizione e scelta dello scenario ottimale. Interventi di ottimizzazione già realizzati	3	3- Tecnico–valutativo
-------	--	---	-----------------------

V^a giornata

MODULO 4 – Attuazione delle scelte strategiche dell'amministrazione

Il modulo 4 è articolato nei seguenti sottomoduli:

1. Operazioni di finanza immobiliare.

Il primo sottomodulo tratta la materia degli strumenti a disposizione delle amministrazioni per la realizzazione di operazioni finanziarie aventi ad oggetto (in tutto o in parte) il portafoglio immobiliare dell'ente.

Argomento		Ore	Profilo Docente
4.1/a	Natura, tipologia e caratteristiche dei Fondi immobiliari.	1	2- Giuridico - amministrativo
4.1/b	Cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione dei beni.	1	2- Giuridico – amministrativo
4.1/c	Il leasing immobiliare pubblico e il Trust.	1	2- Giuridico – amministrativo

2. Altri strumenti che prevedono la partecipazione dei privati.

Il secondo sottomodulo tratta la materia degli interventi sul patrimonio immobiliare che prevedono, nelle svariate forme possibili, una partecipazione a vario titolo di soggetti privati.

Argomento		Ore	Profilo Docente
4.2/a	Concessioni di valorizzazione (o concessioni di lungo periodo).	1	2- Giuridico – amministrativo
4.2/b	Le società di trasformazione Urbana (i.e. le c.d. STU).	1	2- Giuridico – amministrativo
4.2/c	La finanza di progetto ed i nuovi strumenti.	1	2- Giuridico – amministrativo

3. La destinazione delle risorse rese disponibili dai processi di valorizzazione.

Il terzo sottomodulo indica le possibili destinazioni delle risorse nette derivate a ciascun ente territoriale in fase di conclusione dei processi di valorizzazione dei beni.

Argomento		Ore	Profilo Docente
4.3/a	La destinazione delle risorse- - Riduzione del debito. - Utilizzo diretto. - Spese di investimento	1	2- Giuridico – amministrativo

VIA giornata

MODULO 5 –Interventi di ottimizzazioni realizzati - Testimonianze di eccellenza.

L'ultimo modulo è dedicato all'illustrazione di casi pratici di successo. L'analisi di tali casi mira ad evidenziare i tratti salienti delle esperienze maturate con specifica individuazione dei punti di forza dei progetti e degli eventuali problemi affrontati.

Argomento		Ore	Profilo Docente
5.1/a	Best practice:	4	7- Testimonial A.
5.2/b	Best practice:	3	7- Testimonial B.