



# ASSET e PROPERTY MANAGEMENT DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Consulenza per raggiungere con professionalità e  
certezza la migliore redditività patrimoniale

**PAGLIA**  
&  
**ASSOCIATI**



COMPETENZA E  
PROFESSIONALITA'  
DAL 1987

## ASSET e PROPERTY MANAGEMENT Ovvero LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Una moderna gestione immobiliare si sviluppa in funzione della perfetta armonia delle seguenti discipline: asset, property e facility management.

Le procedure di cui sopra ampiamente sperimentate oltreoceano e nel mondo anglosassone hanno progressivamente interessato anche ampi spezzoni dell'esperienza privatistica italiana e, più recentemente, anche diversi settori della pubblica amministrazione.

Per asset management si intende il coacervo di tutte quelle attività finalizzate allo sviluppo strategico del patrimonio in esame.

In altre parole l'asset management cura la programmazione patrimoniale attraverso l'analisi e la creazione di tutti gli strumenti di ricerca e monitoraggio del patrimonio.

Compete quindi all'organismo di asset il compito di verificare il giusto utilizzo delle strutture analizzare l'eventuale sovra utilizzo o sotto utilizzo degli immobili, giudicare l'eventuale redditività percepibile dal cespite o il verificare del crescere dei costi manutentivi.

La struttura di asset management interviene nelle procedure di acquisizione o alienazione del patrimonio.

Il suo intervento consiste nella verifica del cespite in esame proponendo all'attenzione della struttura una accurata analisi giuridica, storica, catastale, urbanistica e funzionale.

Il settore sviluppa la stima del valore dell'immobile utilizzando in questo contesto le procedure ritenute opportune e meglio adeguate al contesto immobiliare. La stima si sviluppa inoltre in ragione delle dovute osservazioni contestuali mirate ad individuare eventuali straordinarietà dell'immobile e quindi l'eventuale situazione di monopolio bilaterale.

Il settore interviene altresì per verificare l'opportunità di procedere a nuove locazioni verificando la potenziale redditività del bene e suggerendo, caso per caso, la migliore destinazione.

L'attività di property management sviluppa e gestisce ogni percorso di valorizzazione e utilizzo immobiliare definito dal settore di asset. In pratica il property management interviene nella gestione amministrativa e tecnica di ogni finalizzazione immobiliare.

Il property management deve quindi possedere importanti conoscenze giuridiche, amministrative, tecniche e funzionali necessarie per gestire, rinnovare e/o concludere ogni rapporto locativo o concessorio.

Il settore in esame è chiamato alla gestione e ottimizzazione di tutte le somministrazioni (utenze) caratterizzanti l'immobile oggetto di intervento.

Compete inoltre al settore di property la gestione e la liquidazione di tutti i tributi connessi al settore immobiliare. Spetta a tale ufficio il compito di verificare l'esatta applicazione di aliquote e categorie di tassazione. In ultimo il settore cura l'inventariazione dei beni e predispone le specifiche di custodia dei medesimi.

Le attività di asset e property management consentono in primo luogo di individuare con estrema certezza l'insieme dei cespiti core e dei cespiti no core. Essenzialmente si tratta di individuare con certezza ciò che è direttamente funzionale all'attività dell'ente o della società e ciò che invece può essere semplicemente posto in vendita, o in particolari situazioni, messo a reddito.

Come si evince da quanto sopra descritto le due procedure delineate necessitano di importanti e continue compenetrazioni risultando tra loro complementari e inscindibili.

Il terzo settore funzionale alla gestione patrimoniale si identifica nel Facility management ovvero il settore dedicato alla manutenzione materiale dei beni. Tradizionalmente il settore di Facility risulta staccato e indipendente dai due già esaminati.

Le moderne realtà patrimoniale impongono accanto a quanto già esaminato lo sviluppo

di una attività denominata, nel mondo anglosassone, di portfolio management.

Tale struttura risulta essenzialmente dedicata all'individuazione delle strategie di investimento tramutabili nel settore pubblico all'individuazione delle strategie di minor costo e di miglior gestione del patrimonio esistente.

L'insieme delle attività di asset e property management nel mondo anglosassone assume la definizione di capital asset management ovvero quel processo logico funzionale atto alla valutazione e al continuo monitoraggio delle condizioni amministrative, giuridiche, fisiche e logiche incidenti su un portafoglio dei beni amministrati.

Condicio sine qua non per lo sviluppo di tale procedura la creazione di un unico archivio dati contenente ogni informazione afferente al patrimonio. La moderna gestione patrimoniale deve quindi svilupparsi in direzione di un concentramento di tutte le attività inerenti il patrimonio.

Solo la perfetta conoscenza di tutti i dati e di tutte le incidenze consente lo sviluppo di importanti economie di scala e di importanti sinergie funzionali. Solo la perfetta conoscenza di ogni dettaglio e della condizione amministrativa e tecnica consente di offrire e ottimizzare il proprio patrimonio.

L'insieme delle attività sopra delineate, di regola, viene definita due diligence immobiliare.

Il termine, ancora una volta, di origine anglosassone significa letteralmente "diligenza dovuta".

In altre parole con il termine di due diligence si identifica l'insieme delle attività rivolte all'analisi e allo sviluppo o di un complesso immobiliare.

La due diligence non può prescindere da un complesso processo conoscitivo proprio del settore di asset management e non può prescindere dal complesso di attività amministrative e tecniche proprie del settore di property management.

Il servizio di "**Asset e Property management, la due diligence immobiliare**" è una iniziativa finalizzata al supporto gestionale della grande, media e piccola impresa e dell'Ente pubblico nato dalla collaborazione tra il **Dott. FLAVIO PAGLIA** da tempo collaboratore della nostra **SOCIETA'** nell'Area formativa Tecnica e la Società **PAGLIA & ASSOCIATI**

Il nuovo servizio si propone di affiancare l'Azienda privata o l'Ente Pubblico nella gestione e ottimizzazione di ogni processo di **due diligence**

In pratica il servizio proposto per ogni singolo cespite sarà in grado di produrre le seguenti analisi e risultanze:

- Analisi critica del patrimonio in dotazione, predisposizione di accurata rendicontazione evidenziante:

1. La dimensione catastale del bene, la congruità o le operazioni da compiersi
2. La dimensione giuridico amministrativa attestante la precisa titolarità sul bene
3. La dimensione connessa alle servitù incidenti attestante i privilegi o i pesi esistenti
4. La dimensione tributaria attestante la corretta o l'errata imposizione
5. La dimensione gestionale attestante il corretto, il sovra o il sottoutilizzo della struttura
6. La dimensione connessa alle somministrazioni energetiche attestante i possibili interventi e l'analisi di tutti i risparmi conseguibili
7. La dimensione strutturale attestante la solidità della struttura e la rispondenza al quadro normativo esistente
8. La dimensione occupazionale attestante la regolarità e la convenienza economica della conduzione in atto
9. La dimensione archivistica attestante il quadro dei documenti presenti la loro regolarità e le criticità riscontrate
10. La dimensione impiantistica attestante la regolarità degli impianti esistenti e la loro conformità alle norme vigenti
11. La dimensione connessa al quadro assicurativo attestante la congruità del contratto in corso di validità (eventuali proposte di miglioramento)
12. La dimensione rendicontale connessa alla proposta di adeguato software gestionale
13. La dimensione connessa alla predisposizione del "fascicolo fabbricato"

(Testo unificato per i disegni di legge nn. 721, 731, 861 e 1093)

Lo scopo di questo nuovo servizio è quello di offrire altissima professionalità all'interno di un settore ove il rischio di produrre consistenti disavanzi risulta fortemente presente se non gestito con dovuta ma rara competenza.

## Sviluppo della consulenza



Come già accennato l'obiettivo del servizio è quello di fornire alla media, piccola impresa e all'Ente Pubblico un'elevata professionalità capace di consegnare entro tempistiche celeri ogni suggerimento utile per raggiungere la regolarizzazione di tutti i contratti in atto e per ottenere la massima redditività percepibile.

### LE FASI DEL RAPPORTO

#### Fase di avvio

Consiste nei dovuti sopralluoghi e nel ritiro di tutta la documentazione patrimoniale relativa alle gestioni patrimoniali in atto.

In questa fase il committente dovrà consegnare al tecnico incaricato della ricognizione tutta la documentazione inerente il patrimonio in proprietà o gestito.

La fase di avvio consente di apprendere la conoscenza del bene e di valutarne tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

#### Fase di istruttoria

Durante la fase di istruttoria viene sviluppata ogni analisi, riflessione ed elaborazione attinente la valutazione della gestione in atto. In questa fase il tecnico incaricato sarà chiamato a confrontarsi con le normative effettivamente applicabili ma soprattutto con

la tipicità dei contratti in atto, con lo stato conservativo esistente valutandone la regolarità, la convenienza, le criticità e le eventuali incongruenze giuridiche od economiche.

#### Fase di consegna

Terminata l'istruttoria, previa rassegna informale e confronto con il proponente la relazione conclusiva evidenzierà per ogni tipologia di gestione in atto i suggerimenti operativi necessari e tutta la modulistica appropriata.

#### Tempistiche

La tempistica di elaborazione risulta fortemente influenzata da tutti i fattori interagenti. E' comunque intendimento della nostra **Società** garantire con estrema certezza le tempistiche che verranno concordate di volta in volta all'atto della sottoscrizione del mandato.

**COSTI E CONVENZIONI SPECIALI IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE ESIGENZE DELL'AZIENDA O DELL'ENTE PUBBLICO**

## Dott. Flavio PAGLIA Curriculum Vitae



Tuttora **Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio** dell'Amministrazione Provinciale di Genova.

**Docente** per le sottoindicate **Scuole di formazione Superiore:**

- **CEIDA** Scuola Superiore di Amm. Pubblica Enti Locali Roma
- **CESAL** Scuola Superiore Dirigenti in Amm. Pubblica Cagliari
- **ETA 3** Scuola di Pubblica Amministrazione Modena
- **FORMEL** Scuola di Formazione Enti Locali Trapani, Milano
- **INFORMA** S.r.l. Roma
- **ISCEA** Scuola di Pubblica Amministrazione Napoli, Roma
- **SSPA.** Scuola di Studi di Pubblica Amministrazione Verona
- **STOGEA** Scuola delle Amministrazioni Locali di Lucca

Perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996

**Consulente Tecnico del Tribunale di Genova**

(cat. XXV stima e valutazione di immobili)

**Membro della Commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio della Provincia di Genova**

### PRINCIPALI PUBBLICAZIONI :

- **Rivista del Consulente Tecnico** Maggioli Editore – *Quadrimestrale di dottrina e pratica professionale in materia di arbitrati, perizie, consulenze tecniche.*
- **LA STIMA degli IMMOBILI PUBBLICI** o con particolare destinazione EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 350** –
- **GESTIONE e VALORIZZAZIONE del PATRIMONIO PUBBLICO** EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 320**
- **GUIDA ALLA STIMA DEGLI IMMOBILI** (Codice : PF0001) FORMEL Editoriale, Trapani – **pagg. 185**–
- **STIMA E RATING IMMOBILIARE** EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 400**–
- **LA VERIFICA DELLE STRUTTURE, IL FASCICOLO FABBRICATO** coautori Arena, Matarazzo, Paglia EsseLibri Editore, Napoli – **pagg. 287**–
- **MANUALE TECNICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**, coautori Paglia, Giribaldo, Zaia - EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 650**–
- **GUIDA ALLA LOCAZIONE, ALL'ACQUISTO E ALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI**, coautori Paglia, Minetti, Giribaldo - EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 671**-
- **ABC DELLE STIME –Stime comparative, analitiche e giudizi di congruità** Sistemi editoriali- EsseLibri Editore, Napoli – **pagg. 266**
- **VADEMECUM DELL'ESTIMATORE** EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 400**
- **VADEMECUM DELL'AGENTE IMMOBILIARE** EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 370**
- **ASSET e PROPERTY MANAGEMENT** Sistemi editoriali- EsseLibri Editore, Napoli – **pagg. 420**

