

# 2013

CATALOGO PRIMO/SECONDO SEMESTRE

PAGLIA  
&  
ASSOCIATI



COMPETENZA E  
PROFESSIONALITA'  
DAL 1987

#### SEDE OPERATIVA

Via Ottava Società Case 8/10  
Sestri ponente, Genova 16153

Telefono 0106512078

Per contatti urgenti:  
3357475596 - 3398588871

## OSSERVATORIO LIGURE DI STUDI TECNICI



Dubium sapientiae initium

CENTRO di STUDI SUPERIORI

**Incontri di formazione e aggiornamento  
professionale **in house**  
Gennaio/Dicembre 2013**

#### Area formativa

P

Gestione e valorizzazione patrimonio

## LA FORMAZIONE IN HOUSE

---

La contrazione delle risorse disponibili per la realizzazione di corretti piani formativi del personale inducono ad individuare nuovi percorsi finalizzati all'ottimizzazione del poco denaro disponibile.

Una valida risposta alla problematica sopracitata consiste nel privilegiare la cosiddetta "Formazione in house".

La possibilità di sviluppare le proprie conoscenze mediante corsi realizzati ad hoc presentati presso la sede dell'Ente Pubblico o dell'azienda consente di sviluppare il percorso formativo contenendo tutti i costi ad esso correlati.

La Formazione in house consente inoltre di calibrare il contenuto del seminario in ragione delle specifiche esigenze dell'Ente arricchendo l'esposizione con innumerevoli esempi pratici di diretto interesse del committente.

Il servizio "Seminari e Master", nato dalla collaborazione tra il Dott. FLAVIO PAGLIA e la Società PAGLIA & ASSOCIATI è una iniziativa finalizzata alla formazione e all'approfondimento di ogni tematica attinente l'Asset e il Property Management.

I corsi, i seminari e i Master presentati spaziano dalla programmazione patrimoniale alla redazione dei principali regolamenti in materia (alienazione, concessioni, locazioni ecc...), dall'analisi dei contenuti legislativi afferenti le locazioni all'analisi completa di ogni processo gestionale, dal Rating immobiliare alla stima e valutazione di ogni immobile pubblico o privato.

**L'offerta formativa si sviluppa, principalmente, in ragione delle sotto elencate condizioni:**

<b>Sede corso:</b>	Presso un'aula nella disponibilità dell'Ente o dell'Azienda
<b>Date:</b>	Da concordarsi in contraddittorio
<b>Docente:</b>	Dott. Flavio Paglia
<b>Costo:</b>	Da concordarsi in ragione della durata (orientativamente euro 750,00 a giornata)
<b>Pagamento:</b>	Entro 90 giorni dalla data Fattura
<b>Materiale didattico:</b>	Nella settimana precedente all'incontro formativo tutto il materiale verrà inviato via e-mail o mediante diverso supporto tecnologico utile
<b>Contenuti:</b>	Nella discrezione dell'Ente o dell'Azienda
<b>Orario corso:</b>	Da concordarsi in contraddittorio, orientativamente sette ore di lezione a giornata
<b>Numero Partecipanti:</b>	Nessun Limite

**Ampia possibilità di aggregare al corso formativo persone appartenenti ad Enti diversi**

A prescindere dalle condizioni sopra esposte la nostra Società rimane a disposizione per individuare ogni soluzione alternativa.

Lo scopo di questo nuovo servizio è quello di offrire **altissima professionalità** all'interno di un settore poco conosciuto ove il rischio di produrre errata formazione e conoscenza risulta fortemente presente se non gestito con dovuta, ma rara, competenza.

**Nelle prossime pagine vengono evidenziati i contenuti dei corsi maggiormente rappresentati.**



Osservatorio Ligure di studi tecnici è un marchio Paglia & Associati

# La Locazione ad uso Diverso (Legge 392/78), La Locazione ad uso Abitativo (Legge 431/98) La Compravendita Immobiliare



**Le leggi in materia, discusse ed integrate sul versante dottrinale vengono opportunamente confrontate con il prevalente orientamento giurisprudenziale in modo da fornire un quadro davvero completo ed esauriente.**

Accanto alla trattazione di tutte le normative di riferimento, il corso offre importanti riflessioni in merito ai più fondamentali principi di diritto privato connessi con il rituale locatizio e la disponibilità degli immobili. Seguono importanti riflessioni e cenni in merito al ricorso in giudizio e alla locazione degli immobili appartenenti ad ENTI PUBBLICI (scuole, ospedali, uffici, università ecc.....).

Il corso si occupa inoltre della compravendita immobiliare. Viene proposta quindi un'importante riflessione in merito al contenuto dell'atto di compravendita e di tutte le procedure ad esso connesse.

## **PRINCIPI DI DIRITTO PRIVATO**

Beni immobili, Beni in consumabili, Pertinenze, Il Diritto reale, L'acquisto dei diritti patrimoniali, La vendita, Vendita con riserva di proprietà, La somministrazione, La donazione, L'usufrutto, Le servitù prediali, La locazione e il codice civile, Obblighi del locatore, Obblighi del conduttore, Sublocazione

## **LA LOCAZIONE AD USO DIVERSO LEGGE 392/78**

Durata, durata legale, Attività ricomprese, Attività transitorie, Commenti giurisprudenziali sulle attività ricomprese, Il diritto alla rinnovazione, La disdetta della locazione, Il recesso del conduttore, La tutela del conduttore, Indennità art.34, Commenti giurisprudenziali sulle indennità, Sublocazione dell'immobile, Cessione dell'azienda, Diritto di prelazione, in caso di vendita, in caso di nuova locazione, Novazione, Diritto di riscatto, Termine per il pagamento dei canoni scaduti, Modalità di rilascio dell'immobile, Uso diverso da quello pattuito

## **LA LOCAZIONE AD USO ABITATIVO LEGGE 431/98**

Le tipologie di contratto, Ambito di applicazione, D.M. 5.3.1999, le microzone censuarie i criteri per la determinazione dei canoni, La trattativa territoriale, I contratti di natura transitoria e ad uso universitario, D.M. 30.12.2002 Gli accordi territoriali

Le organizzazioni firmatarie, Tabelle degli elementi caratteristici da includere negli accordi, Gli immobili arredati, Fattispecie di esigenze transitorie per il locatore, per il conduttore, Le locazioni escluse dalla 431/98, I contratti liberi, Il recesso del locatore, Diritto di prelazione, Vendita in blocco, Il recesso nella nuova legge di riforma, La disdetta anticipata da parte del conduttore, La rinnovazione contrattuale, Risoluzione per inadempimento, La successione contrattuale, La prescrizione dei crediti

## **LOCAZIONI passive e attive DEGLI ENTI PUBBLICI**

Scuole, uffici, ospedali, università, Enti pubblici economici (poste ecc...)

## **LA COMPRAVENDITA DI IMMOBILI**

La proposta irrevocabile d'acquisto, Il contratto preliminare - elementi essenziali, La parte alienante e la parte acquirente - diritti e doveri, Forma e contenuti del contratto definitivo, Contratti particolari.

## **DURATA:**

seminario un giorno  
master due giorni

## **DISPONIBILITA':**

Su richiesta

## **DOCENTE:**

**Dott. Flavio Paglia**

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia.

Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.

# INVENTARIO EX LEGE e CONTABILITA' PATRIMONIALE



Il decreto legislativo 77/95 e il decreto Legislativo 267/00 disciplinano la redazione dell'inventario e della contabilità patrimoniale dell'ente.

La principale funzione del rendiconto dell'Ente è quella di misurare in termini di valore una serie di grandezze quantitative e qualitative, al fine di rendere conto dell'attuazione dei programmi e dei progetti.

Il conto del patrimonio mette a confronto due stati patrimoniali: la consistenza del patrimonio all'inizio dell'esercizio e lo stato patrimoniale a fine esercizio, evidenziando le variazioni intervenute dal conto finanziario distinte da quelle per cause extrafinanziarie.

La consistenza del patrimonio all'inizio dell'esercizio deve corrispondere alla consistenza finale dell'esercizio precedente come risulta deliberata dal consiglio in sede di approvazione del rendiconto.

Il corso prevede qualsiasi nozione conoscitiva atta a realizzare sviluppare e curare l'inventario e la contabilità patrimoniale dell'ente pubblico. Le principali tematiche affrontate risulta essere le seguenti:

1. Classificazione dei beni
2. Codice giuridico, codice tipo bene, codice natura ecc...
3. I beni pubblici e il titolo di dominio
4. Esempi pratici su beni demaniali (strade, acquedotti, mercati cimiteri ecc..) su beni patrimoniali indisponibili (uffici, caserme ecc...) su beni disponibili (negozi, appartamenti, terreni ecc...)
5. Il rendiconto
6. Il conto del patrimonio
7. La consistenza del patrimonio
8. Inventario: definizione, tenuta, aggiornamento, caratteristiche, dinamicità
9. Conto economico, principi
10. Ammortamenti correlati ai beni immobiliari
11. Immobilizzazioni immateriali
12. Immobilizzazioni materiali
13. Immobilizzazioni in corso
14. Giroconto immobilizzazioni
15. Censimento beni immobili
16. Beni costruiti in economia
17. Opere acquisite a scomputo di oneri di urbanizzazione
18. Opere acquisite a titolo gratuito
19. Consegnatario, Utilizzatore
20. Centri di responsabilità
21. Centro di costo
22. Esempi pratici

## **DURATA:**

**master due giorni**

## **DISPONIBILITA':**

**Su richiesta**

## **DOCENTE:**

**Dott. Flavio Paglia**

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia. Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.

# LA MANUTENZIONE DEI PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI E PRIVATI

Guida alla NORMA UNI 11257 e al programma di manutenzione degli edifici

## LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE



Ogni bene edilizio, con il passare del tempo, è soggetto inevitabilmente a fenomeni di degrado e obsolescenza funzionale, tecnologica ed economica.

È possibile tuttavia ottimizzare l'affidabilità complessiva - e dunque anche il valore degli immobili attraverso una costante opera di **manutenzione programmata**. Si tratta di un'attività che prevede procedure continue e pianificate di controllo e utilizzo di dati di archivio e che si rende necessaria per la conservazione o il riallineamento delle prestazioni di un immobile.

La norma **UNI 11257:2007 "Manutenzione dei patrimoni immobiliari - Criteri per la stesura del piano e del programma di manutenzione dei beni edilizi - Linee guida"**, pubblicata recentemente, fornisce i criteri in base ai quali elaborare i piani e i programmi per lo svolgimento delle attività manutentive tanto sugli edifici esistenti quanto su quelli in costruzione, indipendentemente dalla destinazione d'uso.

Gestire e manutendere il patrimonio significa soprattutto conoscere perfettamente i propri immobili. Il corso, partendo dalla disamina della normativa UNI, fornisce tutte le cognizioni per creare un archivio patrimoniale e per ottimizzare ogni intervento di manutenzione correttiva, ciclica, opportunistica, preventiva e programmata. Una migliore gestione manutentiva significa migliore efficienza nell'utilizzo del bene immobile e minor spesa corrente e futura.

Il Corso, attraverso la dettagliata analisi delle specifiche UNI, consente di acquisire tutte le nozioni fondamentali in materia. In particolare, durante il corso saranno studiate tutte le possibili strategie atte a ottimizzare i processi manutentivi inerenti i patrimoni pubblici e privati.

Il corso risulta fondamentale sia per quanti indirizzati a manutendere il patrimonio con risorse dirette sia per quanti intenzionati a manutendere il patrimonio mediante la figura di un gestore partner esperto (concessione del servizio) o mediante global service.

**In particolare, durante il corso verrà esaminato un intero progetto inerente la manutenzione ordinaria e straordinaria di un patrimonio pubblico di notevolissime dimensioni.**

### **DURATA:**

master due giorni

### **DISPONIBILITA':**

Su richiesta

### **DOCENTE:**

**Dott. Flavio Paglia**

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia. Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.

# LA STIMA DEI TERRENI e delle AREE EDIFICABILI Valutazioni di mercato e finalizzazione della stima ad uso I.C.I.



## La stima delle aree edificabili: criteri generali

Le mutate condizioni del mercato delle aree edificabili  
Il Valore delle aree non edificate  
Aree edificabili contraddistinte da piano di attuazione già approvato  
Aree definite edificabili dal PUC, dal PRG o dal Piano di Fabbricazione comunale  
Aree non edificabili (attualmente agricole) ma poste nelle immediate vicinanze della cintura periferica dell'agglomerato urbano e potenzialmente trasformabili in edificabili dai prossimi P.U.  
Aree non edificabili non caratterizzate da interesse immobiliare  
Aree a destinazione agricola

Fattore territoriale  
Fattore soggettivo  
Fattore Urbanistico  
MATURAZIONE URBANISTICA - Presenza o meno del "Permesso di costruire"  
Scorporo della "s.u.l." dal valore di incidenza area  
Fattore Temporale  
Elasticità della domanda  
Ricavo totale ed elasticità della domanda  
Il contesto economico e demografico di riferimento: La propensione all'investimento  
La propensione all'investimento: i singoli settori di investimento

## La stima sintetica comparativa e la stima per comparazione diretta

Caratteristiche generali  
Il processo  
I Coefficienti di differenziazione  
Le percentuali di incidenza del costo-valore dell'area sulle quotazioni di mercato delle abitazioni nuove  
Permuta di aree fabbricabili con locali da costruire  
Il caso della complementarietà del bene

## La stima analitica per valore di trasformazione

Caratteristiche generali  
La stima per valore di trasformazione  
Costo del terreno  
costo di costruzione  
sistemazione esterna  
onorari professionali  
spese generali  
oneri di urbanizzazione  
intermediazione immobiliare  
oneri finanziari (esposizione)  
costi gestione beni invenduti  
profitto dell'imprenditore  
L'utilità marginale

## Discussione ed esame di esempi pratici

## DURATA:

master due giorni

## DISPONIBILITA':

Su richiesta

## DOCENTE:

Dott. Flavio Paglia

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia. Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.

# STIME IMMOBILIARI, IL MASTER



## LA METODOLOGIA ESTIMATIVA

I beni della Pubblica Amministrazione, classificazione e tutela, Riflessioni in merito alle valutazioni per immobili di proprietà degli Enti Pubblici o da acquisirsi per fini istituzionali dell'Ente, Le motivazioni per l'investimento, Il valore di mercato, il caso degli investitori istituzionali, La "metodologia estimativa" diretta ed indiretta, La "Straordinarietà dell'immobile pubblico",

"L'Oligopolio" e il "Monopolio Bilaterale" ovvero l'unicità del bene da stimare, L'Utilità Marginale del bene e la sua influenza sul valore, I dati necessari per la Stima di un bene : Inquadramento storico giuridico, Inquadramento Urbanistico, catastale, Accessibilità, criteri costruttivi, influenze ascendenti e discendenti, caratteristiche oggettive e soggettive, Le stime sintetiche comparative, La stima per comparazione con contratti depositati, La stima da borsini immobiliari, La stima per comparazione diretta, I coefficienti di differenziazione, Le influenze ascendenti e discendenti, Le stime analitiche, La stima per capitalizzazione del reddito, Il Saggio di Capitalizzazione "r" come individuarlo e come calcolarlo analiticamente, La stima per costo di riproduzione deprezzato, Il coefficiente di degrado, La stima per valore di trasformazione, La stima per valore complementare, La stima per valore di surrogazione, La stima del comodato d'uso, La stima del diritto di usufrutto, La stima delle rendite con accumulazione iniziale, intermedia o finale

## LE ULTERIORI RIFLESSIONI

I costi incidenti su un nuovo progetto immobiliare, L'importanza di costruire per lotti funzionali, Costi di gestione dei beni invenduti, Ammortamento dei costi di trasformazione, Periodo per l'ammortamento dei costi sostenuti, Andamento valore immobile e manutenzioni effettuate, Condizione di congruità in caso di acquisto di immobile da parte di ente pubblico, Congruità mediante capitalizzazione del canone, Particolari redditività sovra ordinarie, Extra redditività connessa al tessuto urbanistico, Andamento redditività e prestito sostenuto per l'investimento (congruità con Basilea 2), Analisi valore dei beni di cui si conosce la prossima morte funzionale, Stima delle sale cinematografiche, Oneri indiretti: le indennità da destinare al conduttore in caso di trasformazione del cespite, Acquisto di cosa futura da parte degli enti pubblici

## LA STIMA DELLE AREE EDIFICABILI

La stima delle aree edificabili: criteri generali

Il Valore delle aree non edificate, Aree edificabili contraddistinte da piano di attuazione già approvato, Aree definite edificabili dal PUC, dal PRG o dal Piano di Fabbricazione comunale, Aree non edificabili (attualmente agricole) ma poste nelle immediate vicinanze della cintura periferica dell'agglomerato urbano e potenzialmente trasformabili in edificabili dai prossimi P.U., Aree non edificabili non caratterizzate da interesse immobiliare, Aree a destinazione agricola, Fattore territoriale, Fattore soggettivo, Fattore Urbanistico, MATURAZIONE URBANISTICA Presenza o meno del "Permesso di costruire", Scorporo della "s.u.l." dal valore di incidenza area, Fattore Temporale, Elasticità della domanda, Ricavo totale ed elasticità della domanda, Il contesto economico e demografico di riferimento: La propensione all'investimento, La propensione all'investimento: i singoli settori di investimento

## DURATA:

master tre giorni

## DISPONIBILITA':

Su richiesta

## DOCENTE:

Dott. Flavio Paglia

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia.

Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.

# Il Regolamento sulle CONCESSIONI dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili

## Il Regolamento sulle ALIENAZIONI del patrimonio disponibile.



La legge 15 maggio 1997 n° 127 prevedendo la possibilità di alienare i beni degli Enti Locali anche in deroga alla Legge 24 dicembre 1908, n.783, nonché al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n.454 è intervenuta ravvivando e ridonando nuova potenzialità a tutto il Patrimonio Pubblico

I beni immobili riacquistano così la loro funzione di strumento fondamentale per il raggiungimento dei fini d'interesse della collettività, per il reperimento di maggiori risorse proprie dell'Ente, in via continuativa o una tantum.

Accanto al **Regolamento per le alienazioni del patrimonio** la possibilità di dotare l'Ente di un proprio **Regolamento per le concessioni dei beni demaniali e patrimoniali**, determina per l'Amministrazione stessa adeguati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità all'azione amministrativa assicurando, nel contempo, principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse

### **Il "Regolamento per l'alienazione del Patrimonio Immobiliare" (Art. 12 - 2^ comma legge 127/97)**

Oggetto del regolamento, il Piano delle dismissioni patrimoniali Il Valore del Bene, la perizia estimativa, la determinazione del valore di vendita (oneri fiscali, accessori ecc...)

Beni vincolati o di Edilizia residenziale pubblica, le procedure necessarie, Metodi di alienazione, Vendita diretta a Enti Pubblici o a soggetti di rilevanza sociale, Trattativa privata, limite di valore per la trattativa privata, alienazione a favore di quanti godono di diritti reali o personali sull'immobile, Pubblicità e Metodi di aggiudicazione, Presentazione delle offerte, Garanzie e cauzione, Svolgimento della gara e cause di esclusione dalla gara, Stipula del contratto e termini di sottoscrizione, Corresponsione del prezzo di acquisto, Creazione della Bozza di regolamento,

### **Il "Regolamento per le concessioni in uso di beni demaniali e indisponibili dell'Ente"**

Modalità di rilascio delle concessioni, contenuto dell'atto concessorio, La scelta del concessionario, la revocabilità, forme di trasparenza e pubblicità, la procedura concorsuale ad evidenza pubblica e le modalità per prescindere dalla medesima

La gara, il termine di presentazione delle domande, l'apertura delle offerte i metodi di aggiudicazione, Requisiti soggettivi e accesso a canoni agevolati, La determinazione del canone di concessione, Durata e decadenza della concessione, Obblighi del concessionario penalità e spese a suo carico, Canoni di concessione dei relitti stradali, Interventi migliorativi autorizzati e non autorizzati, Concessione in comodato di strutture demaniali o patrimoniali, Creazione della Bozza di regolamento

#### **DURATA:**

**seminario un giorno**

#### **DISPONIBILITA':**

**Su richiesta**

#### **DOCENTE:**

**Dott. Flavio Paglia**

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia. Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.



# IL RATING IMMOBILIARE e la conseguente evoluzione delle LE STIME IMMOBILIARI

Basilea 2, il rating immobiliare, il calcolo del rischio connesso all'investimento immobiliare,



L'accordo di Basilea 2: i contenuti generali  
La struttura del documento approvato e il contenuto dei tre pilastri  
Rating standardizzato  
Rating interno (approccio di base o avanzato)  
La quantificazione del rischio connesso al credito e la Perdita Attesa (EL)  
Il rischio di probabilità di Default (PD)  
Il rischio in "senso stretto" e in "senso lato"  
Il rating in generale e secondo quanto determinato da Basilea 2  
EAD l'esposizione al momento dell'insolvenza  
LGD tasso di perdita atteso  
Internal Rating Based (IRB)  
Analisi area quantitativa storica dell'impresa  
Analisi area prospettica revisionale  
Analisi area mandamentale  
Il futuro delle aziende e i risultati attesi  
Il rating Immobiliare sviluppato dalle imprese per verificare la credibilità dell'operazione immobiliare  
Individuazione di tutte le criticità, individuazione dell'output desiderato, individuazione degli input necessari, individuazione step intermedi, documentazione correlata al Rating  
Analisi interventi presumibili di manutenzione straordinaria sulla componente condominiale dell'edificio  
Analisi dimensione area e difficoltà di intervento  
Analisi facilità di intervento e costi incidenti  
Analisi aree di sfritto e costi conseguenti  
Analisi di compatibilità con piani urbanistici e previsione di compatibilità di gradimento con i gusti del pubblico, peggioramenti o miglioramenti ambientali  
Analisi redditività straordinarie, incidenza quota manutentiva sulla sovraordinarietà  
Andamento della redditività e rapporto con il prestito connesso al finanziamento dell'operazione  
Come costruire un pannello di rating  
Ciclo edilizio e congruità finanziamento-gestione  
Analisi incidenza dei costi sull'operazione immobiliare (rating, progettazione, spese generali, costi di costruzione, profitto, oneri di urbanizzazione, oneri di gestione prodotto invenduto, sistemazioni esterne)  
Ammortamento dei costi di trasformazione di un bene e incidenza sul valore di stima  
Piano di ammortamento dei costi di trasformazione e compatibilità con le richieste del mercato immobiliare  
Condizioni necessarie per la congruità economica circa l'acquisto di immobili da parte di soggetti ed Enti Pubblici  
Analisi redditività in condizioni di libero mercato e di oligopolio o monopolio bilaterale  
Stima delle attività di cui si conosce la "morte funzionale" e la successiva e necessaria trasformazione

**DURATA:**

seminario un giorno

**DISPONIBILITA':**

Su richiesta

**DOCENTE:**

**Dott. Flavio Paglia**

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia. Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.

# AMMINISTRARE IL CONDOMINIO

leggi, normativa, dottrina e giurisprudenza



La giurisprudenza e la dottrina intervengono per evidenziare come il condominio implichi, per la sua stessa esistenza, la coesistenza della proprietà esclusiva di porzioni distinte di un medesimo fabbricato con la comunione indivisa di altre parti ben determinate dettate evidentemente da precise necessità costruttive o da esigenze semplicemente pratiche e gestionali.

Gli aspetti giuridico amministrativi risultano costantemente concatenati e determinati in ragione di altrettanti bilanciamenti tecnici e pratici. La normativa principale nel condominio, come in nessun'altra situazione, rimane costantemente integrata dai cosiddetti usi civici o abitudini, spesso profondamente diversi da regione a regione.

Il corso affianca quindi alla dottrina e alla normativa esistente un ampissimo richiamo alle più importanti sentenze giurisprudenziali di merito opportunamente confrontate con il principale orientamento della Corte di Cassazione.

Ogni aspetto della vita condominiale viene inoltre analizzato con particolare riferimento ai contenuti tecnici che lo caratterizzano.

Il corso soprattutto pratico e immediato si sviluppa innanzitutto attraverso l'analisi del contenuto codicistico e di tutte le leggi speciali in materia. Ampio spazio viene dedicato alla gestione condominiale, alla gestione e limitazione dell'uso degli spazi comuni, alla stesura del regolamento condominiale e al suo contenuto.

Il corso prosegue con l'analisi dettagliata del ruolo dell'Amministratore condominiale e dei poteri attribuiti all'assemblea. Ogni singola spesa condominiale viene analizzata in ragione della dottrina e della principale giurisprudenza in materia.

## PROGRAMMA GIORNATA

Lo stato di comunione del condominio, Le parti comuni del condominio: muro maestro, scavi, fondamenta, fregi, timpani, lastrico solare, scala, portone, androne, cortili e spazi esterni, parcheggi condominiali (legge 246/05), Presunzione di comunione

Le innovazioni, Proprietà esclusiva: particolari divieti, Interventi sui beni comuni: ciò che è ammissibile e ciò che è vietato, Parti comuni: usucapione

L'assemblea del condominio: la convocazione, il contenuto della convocazione, le maggioranze, soggetti legittimati a partecipare e a votare, il voto del conduttore, il voto dell'usufruttuario, il verbale, doveri e poteri dell'assemblea

L'Amministratore: nomina, caratteristiche, durata, revoca, personalità giuridica (Sentenza 24 ottobre 2006, n. 22840).

Le principali funzioni dell'Amministratore e la responsabilità per danni. Regolamento contrattuale, Regolamento assembleare

Il Regolamento di condominio: impugnazione, forma e contenuto, divieti sulle parti comuni, La ripartizione delle spese

Ampio confronto con sentenze e massime della Corte di Cassazione

## DURATA:

seminario un giorno

## DISPONIBILITA':

Su richiesta

## DOCENTE:

Dott. Flavio Paglia

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia.

Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.

# GESTIONE E VALORIZZAZIONE del PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO e PRIVATO

Il Fascicolo Fabbricato, la concessione, locazione e alienazione dei beni. Le stime e la programmazione patrimoniale.

La nuova filosofia della gestione degli Enti Locali comporta nuove considerazioni e riflessioni in materia patrimoniale.

La valutazione complessiva del nuovo ordinamento finanziario e contabile contenuto dapprima nel D.Lgs. 25 febbraio 1995 n° 77 e più recentemente nel D.Lgs. 267 del 18 agosto 2000 (testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali), l'espressa previsione di un nuovo sistema di finanziamento degli Enti Locali quale l'emissione dei B.O.C., la possibilità di procedere ad operazioni di cartolarizzazione, unitamente alla legge quadro di riforma dei lavori pubblici (legge 11 febbraio 1994 n° 109 e successive modificazioni) e alla possibilità di ricorrere al "Project Financing" inducono a individuare, programmare e attuare nuovi percorsi di valorizzazione e gestione del patrimonio immobiliare degli Enti Locali.

Accanto alla tradizionale gestione amministrativa si sviluppa, quindi, la necessità di individuare strutture capaci di approfondire tematiche di pianificazione e programmazione patrimoniale unitamente alla possibilità di stimare con adeguata professionalità ogni cespite oggetto di iniziativa patrimoniale.

## Il nuovo scenario della gestione del patrimonio immobiliare

I beni della Pubblica Amministrazione e loro classificazione  
Formazione e aggiornamento degli inventari del patrimonio immobiliare (D.Lgs. 267 del 18.8.2000)  
Le tipologie di beni inventariabili

## La redazione del "Rapporto ricognitivo sulla consistenza catastale del patrimonio dell'Ente"

## Il Fascicolo Fabbricato (DISEGNO DI LEGGE N. 4339-bis, testo unificato, le esperienze regionali)

### Il Dossier Edificio, organizzazione dei tabulati

La creazione di un "Rapporto programmatico sul patrimonio dell'Ente". Una metodologia adottata

## La Stima del patrimonio immobiliare (per il contenuto si rimanda al corso specifico)

## Il Regolamento sulle alienazioni e il Regolamento sulle concessioni (per il contenuto si rimanda al corso specifico)

## Il "Regolamento per le concessioni in uso di beni demaniali e indisponibili dell'Ente"

Metodi di alienazione



## DURATA:

Master 2 giorni

## DISPONIBILITA':

Su richiesta

## DOCENTE:

Dott. Flavio Paglia

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia. Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.

# ASSET, PROPERTY MANAGEMENT e la DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

La nuova gestione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici e privati  
La certificazione di qualità delle attività immobiliari



## Archivio generale del Patrimonio e Sistema di Gestione per la Qualità ISO 9001:2000 (SGQ)

Analisi giuridica dei beni, Analisi catastale, Analisi urbanistica, Analisi vincoli esistenti, Analisi tributaria, Analisi dimensionale, Analisi conduzione, Analisi gestionale, Analisi di conformità, Analisi strutturale, Analisi logistica

### Asset plan

Individuazione delle criticità, Formazione dell'asset plan, Gestione criticità

### Locazioni attive e passive

Gestione archivio dati, Accensione, Contenuto contratto di locazione, Gestione prodotto, Rinnovo contratto, Chiusura contratto, Recesso anticipato

### Concessione attive e passive

Gestione archivio dati, Accensione, Contenuto atto di concessione, Gestione prodotto, Novazione della concessione, Sub concessione, Chiusura contratto, Recesso anticipato

### Verbali di gestione dei beni

Consistenza del bene, Constatazione danni, Utilizzo improprio, Verifica soggetti presenti nell'immobile, Verifica sub concessione,

### Stime e valutazioni

Le metodologie, Le analisi da compiere, Le osservazioni da inserire, La redazione della stima, Il contenuto

### Analisi Somministrazioni e utenze

Gas naturali analisi annuale e pluriennale, Energia Elettrica analisi annuale e pluriennale, Acqua analisi annuale e pluriennale

### Assicurazione sul Patrimonio

Analisi rischi, Analisi contenuto contrattuale, Richiesta rimborso danni

### Regolamenti gestionali

Analisi necessità, Regolamento locazioni attive, Regolamento concessioni dei beni, Regolamento alienazioni, Regolamento condominio, Regolamento multiproprietà

### Acquisto o alienazione immobiliare

Contenuto atto, Verifiche sui contenuti

## DURATA:

Master 2 giorni

## DISPONIBILITA':

Su richiesta

## DOCENTE:

Dott. Flavio Paglia

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia. Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.

# II PIANO DELLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI

## Il Regolamento sulle Concessioni, Il Regolamento sulle alienazioni e la nuova frontiera della Valorizzazione Patrimoniale



Il recente D.L. n° 112 in data 25 giugno 2008, ora convertito in legge, è intervenuto disponendo l'obbligo di allegare al Bilancio di Previsione degli Enti Locali anche il "Piano delle Alienazioni immobiliari" dell'Amministrazione stessa .

Si tratta di una nuova disposizione che, facendo seguito a quanto intervenuto negli ultimi anni, mira a superare il patrimonio sottoutilizzato o non utilizzato degli enti pubblici al fine di individuare nuove entrate e al fine di ridurre i costi gestionali inerenti il patrimonio di non uso istituzionale appartenente ai medesimi enti.

Il corso, pratico e immediato, mira a trasmettere ogni nozione utile per la predisposizione del predetto strumento di programmazione patrimoniale.

Il corso altresì fondato sulla disamina di ogni ulteriore innovazione introdotta dal Decreto legge 112/2008 consente di apprendere le cognizioni fondamentali per la migliore gestione dell'inventario e della contabilità patrimoniale dell'Ente (D.Lgs 77/95 - D.Lgs. 267/00) e per la predisposizione del Regolamento sulle alienazioni del Patrimonio immobiliare (legge 127/97 - Bassanini Bis).

Ulteriori approfondimenti riguardano la creazione di un regolamento sulle concessioni delle'Ente e tutte le ulteriori operazioni finalizzate alla valorizzazione del patrimonio pubblico

### PROGRAMMA:

il Piano delle Alienazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione, la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, come predisporre il Piano delle Alienazioni, i dati fondamentali per la compilazione, il dossier edificio ovvero la perfetta conoscenza del nostro patrimonio: cos'è, come si crea, i dati fondamentali, come approvare il Piano delle Alienazioni, La variante allo strumento urbanistico generale, conseguente al piano delle alienazioni, effetto dichiarativo della proprietà, iscrizione del bene in catasto, la possibilità del ricorso amministrativo, La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, La possibilità di costituire uno o più fondi comuni di investimento immobiliare, forme di valorizzazione alternative al Piano delle Alienazioni, Il Valore del Bene, la perizia estimativa, la determinazione del valore di vendita (oneri fiscali, accessori ecc...), Beni vincolati o di Edilizia residenziale pubblica, le procedure necessarie, il Regolamento sulle alienazioni del patrimonio immobiliare ex lege 127/97, Metodi di alienazione, Vendita diretta a Enti Pubblici o a soggetti di rilevanza sociale, Trattativa privata, limite di valore per la trattativa privata, alienazione a favore di quanti godono di diritti reali o personali sull'immobile, Pubblicità e Metodi di aggiudicazione, Presentazione delle offerte

Garanzie e cauzione, Svolgimento della gara e cause di esclusione dalla gara, Stipula del contratto e termini di sottoscrizione, Corresponsione del prezzo di acquisto, Procedure di approvazione e di controllo

Come procedere ad alienazione a Trattativa privata diretta, Metodologie per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, Le concessioni e le locazioni ai sensi dell'articolo 3 bis del D.L. 351 in data 25.9.200, La riqualificazione dell'immobile da parte del concessionario ex lege 351/200, L'importo del canone a fronte di opere di riqualificazione o trasformazione, le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del , come predisporre il Regolamento sulle concessioni patrimoniali dell'ente.

### DURATA:

seminario due giorni

### DISPONIBILITA':

Su richiesta

### DOCENTE:

Dott. Flavio Paglia

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia.

Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.

# IL RISCHIO IMMOBILIARE e IL RATING IMMOBILIARE: come incidono e come modificano le stime e le valutazioni immobiliari



Il rischio all'interno di un operazione immobiliare può essere definito come la percentuale che un operazione immobiliare fallisca o che più semplicemente non evidenzi le redditività programmate in fase di progettazione e studio.

In altre parole, ogni singola operazione immobiliare, una volta avviata o realizzata, può evidenziare caratteristiche reddituali ben diverse da quelle semplicemente auspiccate dall'imprenditore.

Alla luce di Basilea 2, occorre quindi avviare, a monte di ogni procedura immobiliare, un apposito studio finalizzato all'analisi del mercato e più in particolare della singola operazione.

Il valore di un bene, nel prossimo futuro rimarrà essenzialmente connesso al rischio e alla capacità di poterlo determinare e prevedere.

In questo contesto occorre costruire nuove tipologie di stime capaci di andare oltre la semplice determinazione del valore, capaci di individuare la propensione all'acquisto presente sul mercato e altresì capaci di individuare con esattezza la rispondenza del bene oggetto di valutazione.

Rischio immobiliare e fattori incidenti

Le motivazioni del fallimento di un operazione immobiliare

Rischio strutturale e rischio complessivo

Il Rischio specifico dell'investimento immobiliare

Fattore property e "location"

Fungibilità, Fattore "portfolio"

Fattore finanziamento e costo del denaro

Fattore gestione e conduzione

Governance e controllo sul cespite

Tenant specific risk

Rapporto rendimento/rischio e destinazione d'uso

Fungibilità dell'immobile e rischio

Il valore di trasformazione

La necessità di realizzare un rating immobiliare

Capital asset rating

Costo dell'intervento e garanzie da prestare

Condizioni del mercato, rispondenza del bene e disallineamento sul mercato

Monopolio e oligopolio bilaterale

Propensione all'investimento, come individuarla

Rispondenza del prodotto e contesto ambientale

Rischio di "Default" come prevederlo e come evitarlo

L'analisi del flusso della liquidità connessa all'alienazione del bene

Come sviluppare una stima alla luce delle nuove esigenze di mercato

Il rating immobiliare per valorizzare il patrimonio pubblico

Il rating immobiliare nel project financing

**DURATA:**

Seminario due giorni

**DISPONIBILITA':**

Su richiesta

**DOCENTE:**

**Dott. Flavio Paglia**

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova. Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione. Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia. Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.

# FEDERALISMO DEMANIALE

“Attribuzione a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di un loro patrimonio, ai sensi dell’articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42”

**La possibilità di incrementare e valorizzare il patrimonio immobiliare degli enti territoriali**



Il Consiglio dei Ministri, nella riunione del **20 maggio 2010**, ha approvato il primo decreto attuativo in materia in attuazione dell’articolo 19 della legge n. 42 del 2009. Si tratta del primo decreto legislativo di attuazione della legge sul federalismo demaniale.

L’attuazione del federalismo demaniale comporta la possibilità di trasferire e attribuire a regioni, province, città metropolitane e comuni i beni attualmente appartenenti al patrimonio dello stato. Terreni, aree, immobili a diversa destinazione e caserme potranno essere trasferite gratuitamente a tutti gli enti territoriali. La finalità principale è la valorizzazione dei cespiti. I criteri sulla base dei quali avverrà l’individuazione prima e l’assegnazione poi sono: la territorialità, la sussidiarietà, l’adeguatezza, la semplificazione, la capacità finanziaria, la correlazione con competenze e funzioni, e infine la valorizzazione ambientale. Alcune tipologie di beni vengono trasferite obbligatoriamente in forza al Decreto altre potranno essere richieste dagli enti territoriali. Si tratta di un trasferimento complesso che comporterà nuovi costi gestionali, ma che in svariate situazioni potrà tramutarsi in un’opportunità unica capace di incrementare il patrimonio disponibile e indisponibile degli enti territoriali, ma soprattutto capace di valorizzare e trasformare migliaia di cespiti attualmente abbandonati o scarsamente utilizzati.

## CONTENUTO DEL CORSO

- Il Decreto Legislativo approvato dal Consiglio dei Ministri il **20.5.2010**,
- Individuazione dei beni da trasferire, richiesta di attribuzione a titolo non oneroso dei beni,
- I principi di sussidiarietà, semplificazione, capacità finanziaria, correlazione con competenze e valorizzazione ambientale
- i criteri individuati per l’attribuzione, l’importanza di valorizzare il bene e di creare un progetto di valorizzazione,
- i meccanismi di trasferimento, trasferimento al Patrimonio disponibile dei beni e trasferimento al patrimonio indisponibile/demaniale (tipologie di beni coinvolte),
- Le tipologie di beni trasferibili e i beni esclusi dal trasferimento, il caso delle aree e degli immobili
- la delibera la conferenza dei servizi ex lege 241/90 e la variazione di destinazione urbanistica
- Regioni e Province sui beni demaniali trasferiti
- conferimento ai fondi immobiliari
- i D.P.C.M. di trasferimento e assegnazione, invarianza dei gettiti.
- Il ruolo dell’Agenzia del demanio le congruità e le validazioni necessarie
- I limiti e le condizioni per la procedura di alienazione
- la due diligence necessaria e l’analisi preliminare dell’immobile: l’importanza del dossier edificio,
- l’analisi dell’utilità dei benefici e della necessità del bene,
- analisi del rischio di default del progetto, individuazione del percorso di valorizzazione, dimostrazione della valorizzazione proposta.
- La forte correlazione con le **concessioni di valorizzazione** ex articolo 58 legge 133/2008
- La concessione di valorizzazione (contenuti, analisi e sviluppo)

**DURATA:**

**Seminario 2 giorni**

**DISPONIBILITA’:**

**Su richiesta**

**DOCENTE:**

**Dott. Flavio Paglia**

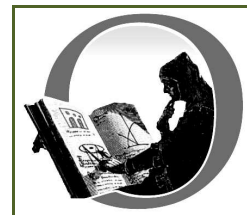
Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell’Amm. Provinciale di Genova.

Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione.

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia.

Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.

# LE CONCESSIONI DI VALORIZZAZIONE (Art. 58 legge 133/08), LE LOCAZIONI ad uso diverso e gli interventi migliorativi, LA PROGRAMMAZIONE E REDAZIONE DEL PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI



## Il nuovo scenario della gestione del patrimonio immobiliare

Formazione e aggiornamento degli inventari del patrimonio immobiliare

## LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE

Il **Dossier Edificio**, come reperire e individuare tutti i dati necessari alla compilazione di un organico e completo rapporto immobiliare. Analisi giuridica dei beni, Analisi catastale, Analisi urbanistica, Analisi vincoli esistenti, Analisi tributaria, Analisi dimensionale, Analisi conduzione, Analisi gestionale, Analisi di conformità, Analisi strutturale, Analisi logistica

La creazione di un **“Rapporto programmatico sul patrimonio dell’Ente”**. Una metodologia adottata

Il **“Regolamento per le concessioni in uso di beni demaniali e indisponibili dell’Ente”** creazione, contenuti, processi, osservazioni ed esemplificazione

La **concessione in generale**: Gestione archivio dati, Accensione, Contenuto atto di concessione, Gestione prodotto, Novazione della concessione, Sub concessione, Chiusura contratto, Recesso anticipato

Le **concessioni di valorizzazione e le locazioni ai sensi dell’articolo 3 bis del D.L. 351 in data 25.9.2001**: Le concessioni di valorizzazione: finalità, ambito di applicazione, soggetti concessionari, principali interventi, durata della concessione, canone della concessione. Il processo per giungere alla concessione di valorizzazione, procedure urbanistiche necessarie, verifica della congruità del progetto e della redditività desumibile, condizioni intrinseche ed estrinseche per la valorizzazione, redazione dell’asset plan, l’inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni.

Le **locazioni ad uso diverso e gli interventi migliorativi da parte del conduttore**: possibilità di tali valorizzazioni, le tipologie dei lavori, le sentenze della cassazione, la congruità tecnica sui lavori.

Il **Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni DL112 giugno 2008**: programmazione preliminare per giungere alla corretta redazione del piano delle alienazioni, il quadro catastale, il quadro urbanistico, le possibili destinazioni urbanistiche, il quadro vincolistico, la verifica dell’appetibilità del bene sul mercato, possibili trasformazioni, la valutazione del cespite, la creazione delle schede del PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI

## DURATA:

Seminario 2 giorni

## DISPONIBILITA’:

Su richiesta

## DOCENTE:

**Dott. Flavio Paglia**

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell’Amm. Provinciale di Genova.

Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione.

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia.

Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.



# LA STIMA DEI PARCHEGGI, DEGLI AUTOSILO e DELLE AUTORIMESSE INTERRATE e/o IN SUPERFICIE



## L'analisi e l'individuazione del rischio immobiliare connesso alle realizzazioni più redditizie dell'ultimo quinquennio.

Nelle grandi città una porzione assai rilevante del mercato delle nuove costruzioni, negli ultimi anni, è stata determinata e assorbita dalla realizzazione degli autosilo e dei parcheggi a raso o nel sottosuolo. A Milano come a Roma, Genova, Napoli Torino o Bologna, il mercato dei posti auto nell'ultimo triennio ha registrato le percentuali più alte di redditività nonché il bilancio costo/ricavi più favorevole.

Costruire un autosilo costa poco e, nelle grandi metropoli, i posti auto continuano a registrare progressivi aumenti del valore di mercato.

Il corso, percorrendo tutta la disamina estimativa del singolo caso, fornisce concrete soluzioni in merito alla valutazione della cosiddetta incidenza area, ma soprattutto, aiuta il funzionario pubblico, nel capire ove risulta conveniente costruire.

Per rendere appetibile un'operazione immobiliare occorre determinare con assoluta precisione la location premiante, il bacino di riferimento, la capacità di investimento del tessuto sociale circostante e soprattutto occorre determinare il limite di intervento in ragione della condizione di "primo operatore" e/o di unico costruttore e venditore del prodotto.

Per la pubblica amministrazione la concessione del sottosuolo (legge 122/89) o meglio l'alienazione del diritto di superficie nel sottosuolo è divenuta fonte di nuovi e cospicui introiti. Naturalmente il processo costituisce un valido flusso di cassa se la proposta operativa risulta conforme a quanto richiesto dal mercato.

Accanto alla procedura estimativa il corso contempla, altresì, l'intera disamina della legislazione vigente in materia.

I contenuti del corso vengono arricchiti dalla disamina di numerose stime già realizzate dal relatore

### Contenuto e riflessioni:

La quantificazione del rischio connesso al credito e la Perdita Attesa (EL)

Il rischio di probabilità di Default (PD) dell'operazione immobiliare

Il rischio in "senso stretto" e in "senso lato"

Individuazione di tutte le criticità, individuazione dell'output desiderato, individuazione degli imput necessari, individuazione degli step intermedi,

Analisi dimensione area e difficoltà di intervento

Analisi facilità di intervento e costi incidenti

Analisi aree di sfritto e costi conseguenti

Analisi di compatibilità con piani urbanistici e previsione di compatibilità di gradimento con i gusti del pubblico,

Analisi redditività sovraordinarie, incidenza quota manutentiva sulla sovraordinarietà

Andamento della redditività e rapporto con il prestito connesso al finanziamento dell'operazione

I costi incidenti nella realizzazione di un autosilo

I costi inerenti il prodotto invenduto

Come determinare il prezzo di vendita del prodotto finito

Il bacino di riferimento

La popolazione coinvolgibile nella filiera immobiliare

L'appetibilità della nuova opera

IL valore dell'area

Il valore della concessione novantennale

### DURATA:

Seminario 2 giorni

### DISPONIBILITA':

Su richiesta

### DOCENTE:

Dott. Flavio Paglia

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova.

Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione.

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia.

Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.

# IL DECRETO SALVA ITALIA e LE NOVITA' INTRODOTTE IN MATERIA DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE



Con la conversione in legge del decreto Salva Italia sono divenute operative alcune fondamentali e innovative proposte di valorizzazione patrimoniale che, riprendendo concetti e procedure già presenti nel nostro ordinamento, consentiranno a tutti gli Enti territoriali e pubblici di valorizzare il proprio patrimonio consentendone un'alienazione più fertile e maggiormente redditizia.

**IL DECRETO È INFATTI INTERVENUTO DISPONENDO IMPORTANTI PROCESSI DI VALORIZZAZIONE CHE CONSENTONO ANCHE LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEI BENI.**

Il seminario estremamente importante per i contenuti di riflessione ed analisi del nuovo quadro legislativo si sviluppa sulle seguenti tematiche:

1. Strumenti sussidiari per la gestione degli immobili pubblici
2. Il ruolo dell'Agenzia del demanio
3. L'applicazione del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410
4. I PROGRAMMI UNITARI DI VALORIZZAZIONE TERRITORIALE: modalità, contenuti, tempistiche
5. I nuovi ACCORDI DI PROGRAMMA per le modifiche urbanistiche necessarie
6. Riconfigurazione degli strumenti territoriali e urbanistici
7. La concessione di valorizzazione per le opere di difesa dello stato (nuovo ruolo dei comuni)
8. I NUOVI commi 1 e 2 dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 PIANO DELLE ALIENAZIONI e VALORIZZAZIONI PATRIMONIALI"
9. Inclusione nel piano delle alienazioni degli immobili dello stato
10. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni determina NUOVAMENTE le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili
11. Equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale (ruolo della Regione)
12. Equivalenza ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47
13. Procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata

**DURATA:**

**Seminario 1 giorno**

**DISPONIBILITA':**

**Su richiesta**

**DOCENTE:**

**Dott. Flavio Paglia**

Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio dell'Amm. Provinciale di Genova.

Autore di numerosi libri, pubblicazioni e commenti in materia professionale nonché Docente per conto di molteplici Scuole Superiori di Pubblica Amministrazione.

Consulente Tecnico del Tribunale di Genova (CTU) è tuttora membro della Commissione Provinciale Espropri della medesima Provincia.

Consulente in materia patrimoniale per diversi Enti Locali e società private.

