

L'Art. 58 del Decreto Legge 112/08 e la successiva Manovra d'estate hanno previsto un vero e proprio **censimento** degli immobili degli Enti Locali. Questo comporta per la PA nuovi adempimenti, ma anche nuove opportunità...

# IMMOBILI PUBBLICI

Garantire **maggiori entrate** all'Ente e **alleggerirne** i costi attraverso una corretta

## RICOGNIZIONE, GESTIONE e VALORIZZAZIONE

### Con le preziose Case Study di:

#### PROVINCIA di TREVISO

G. Millevoi,  
Direzione del Settore Patrimonio  
e Provveditorato

#### PROVINCIA di GENOVA

F. Scriva,  
Responsabile Commessa del Global Service

#### COMUNE di MILANO

G. Verga,  
Assessore alla Casa

### Con la consulenza di:

#### DLA Piper

F. Sutti,  
Regional Managing Partner

#### NCTM Studio Legale Associato

R. Delli Santi,  
Partner - Head of Real Estate

#### NCTM Studio Legale Associato

M. Annibali,  
Avvocato associato

### Un convegno completo e specifico per:

- conoscere come realizzare l'**inventario** efficacemente
- valutare le differenti **opportunità economiche** vanno dalla *Dismissione* alla *Messa a Reddito* degli Immobili Pubblici
  - *Vendita Diretta*
  - *Compravendita*
  - *Locazione*
  - *Valorizzazione per usi istituzionali*
- chiarire tutti i dubbi sugli aspetti finanziari
  - *Cartolarizzazione*
  - *Fondi di Investimento Immobiliari*
  - *Project Financing*
  - *Leasing Immobiliare*
  - *Aziende Speciali e Società Miste*
- ottenere chiarimenti e informazioni sul **regime fiscale** del Patrimonio Immobiliare

Milano, 23 Febbraio 2010 - StarHotel Business Palace

### Trasmettere a:

- > Funzionario/Assessore Patrimonio
- > Ufficio Affari Generali
- > Funzionario Opere Pubbliche & Infrastrutture
- > Funzionario Finanza e Amministrazione

Workshop POST Convegno

24 Febbraio 2010

Pianificare e progettare un

**CONTRATTO** di Servizi Integrati

per la **MANUTENZIONE** degli Immobili Pubblici

TUTTO sugli APPALTI dei servizi di GLOBAL SERVICE



Istituto Internazionale di Ricerca  
Know how to achieve

Egregio Dottore, Gentile Ingegnere,

- Come effettuare la ricognizione e l'inventario del patrimonio immobiliare del Suo Ente, come previsto dal Decreto Legge 112/2008?
- Attraverso quali soluzioni gli immobili possono generare importanti entrate al Suo Ente?

Nell'attuale crescente riduzione delle risorse finanziarie a disposizione degli Enti è sempre più indispensabile l'esigenza di controllare, valorizzare e "far rendere" il patrimonio immobiliare.

Allo stesso tempo, però, l'entità di tali beni deve essere necessariamente **conosciuta** dettagliatamente, per poterne valutare poi correttamente le effettive **potenzialità**. Invece, vengono spesso semplicemente dismessi, aumentando, così, il **rischio** di ottenere un'insoddisfacente redditività degli immobili rispetto alle potenzialità del patrimonio detenuto.

Partecipando a questo convegno completo e specifico potrà

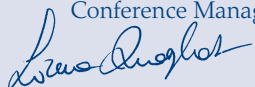
- aggiornarsi sulle **novità normative** e relativi impatti sull'operatività degli Enti
- conoscere e valutare **modalità operative** di Ricognizione e **Inventario** e **Valorizzazione** del Patrimonio Immobiliare pubblico
- confrontare aspetti **tecnici** ed **economici** della **Gestione** del Patrimonio: dalla **gestione** del **Patrimonio Indisponibile** alla **dismissione** del **Patrimonio reso Disponibile**
- conoscere come svolgere una **valutazione** efficace dei beni
- valutare l'impatto della gestione patrimoniale sul **bilancio** e sulla **fiscalità** dell'Ente

Il convegno offre inoltre la preziosa opportunità di **confrontarsi** con i colleghi e con i più accreditati esperti italiani nel settore.

Si iscriva subito, inviando la scheda di iscrizione via fax al numero 02 83847262 oppure visitando il sito [www.iir-italy.it](http://www.iir-italy.it).

In attesa di conoscerLa personalmente al convegno, Le porgo i miei più cordiali saluti.

Dott.ssa Lorena Quagliati  
Conference Manager



9.00 *Registrazione Partecipanti*

- 9.30 **Valutare le opportunità della valorizzazione per gli Enti Locali: dalla Dismissione alla messa a reddito degli immobili pubblici**
- Inquadramento ed **evoluzione normativa** in materia di *ricognizione* e del patrimonio immobiliare della PA
  - Conoscere e valutare le modalità di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico:
    - la vendita diretta
    - l'apporto a fondi immobiliari
  - Valutare criticità, vantaggi e svantaggi delle due modalità di dismissione

**Federico Sutti**  
Regional Managing Partner  
**DLA Piper**

Esperienza pratica!

- 10.30 **Conoscere in che modo la Provincia di Treviso ha provveduto a definire la procedura operativa di gestione di Ricognizione e inventario del patrimonio immobiliare**
- Valutare quali erano gli obiettivi del progetto
  - In che modo è stata definita e applicata la procedura operativa di creazione e gestione dell'inventario
    - attività gestite internamente
    - incarichi affidati a esterni
  - Come è stata svolta la **ricognizione** dei beni immobili alienabili: procedure e modalità
    - quali figure sono state coinvolte
    - come sono stati scelti gli immobili da alienare
    - come si è strutturata la tenuta degli inventari
  - Quali procedure sono state approntate per il trasferimento e le dismissioni delle immobilizzazioni
  - In che modo è stata realizzata la valorizzazione e l'alienazione degli immobili
    - atti amministrativi
    - adempimenti
    - procedure di svincolo
  - Il ruolo dei Comuni e l'interazione con altri soggetti

**Giulia Millevoi**  
Direzione del Settore Patrimonio e Provveditorato  
**PROVINCIA di TREVISO**

11.15 *Coffee Break*

### Gestione patrimonio: aspetti tecnici ed economici

- 11.30 **Come definire un nuovo approccio alla valorizzazione e alla gestione degli Asset immobiliari di proprietà pubblica**
- La gestione efficiente dei servizi connessi agli immobili: le opportunità e i vincoli connessi alla scelta della formula gestionale:
    - le forme alternative previste dall'art. 58, comma 7 della L. n. 133 del 2008: il limite della salvaguardia dell'interesse pubblico e dei principi di trasparenza;
    - il fondo immobiliare ad apporto pubblico, già costituito o da costituire? La scelta della SGR.

- Le opportunità fornite dal "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa" (DPCM 16 luglio 2009):
  - il sistema integrato dei fondi immobiliari;
  - gli strumenti finanziari innovativi, la cartolarizzazione, le società veicolo;
  - il ruolo della Cassa Depositi e Prestiti;
  - le politiche per l'edilizia sociale (i programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale, gli interventi delle ex IACP e dei Comuni, i fondi a disposizione).
- Facility Management:
  - la gabbia della normativa in materia di locazione;
  - le soluzioni innovative;
  - il controllo dei servizi di Facility Management: misura dei risultati e parametri di riferimento.

**Riccardo Delli Santi**  
Partner - Head of Real Estate  
**NCTM Studio Legale Associato**

12.30 *Colazione di Lavoro*

- 14.00 **La pianificazione, progettazione e gestione degli interventi di manutenzione del patrimonio immobiliare attraverso il contratto in Global Service di servizi integrati. L'esperienza della Provincia di Genova**
- Contesto patrimoniale: di quanti e quali immobili dispone la Provincia di Genova [Prima esperienza in Global Service anni 1998-2007](#):
- motivazioni della scelta
  - servizi affidati nel precedente appalto di global service
  - durata temporale
  - [Nuovo contratto in global service anni 2008 - 2014](#)
  - Come è stata svolta la **Pianificazione**
    - come sono state utilizzate metodologie di project management per gestire e monitorare i processi redazione
    - Piano Operativo di Progetto, esempi di flussi di pianificazione
  - Conoscere le fasi della **Progettazione preliminare**
    - analisi e valutazioni preliminari
    - individuazione preliminare elementi contrattuali
    - valutazione finale condizioni dell'esternalizzazione: Motivazioni, finalità, risultati attesi
  - In che modo è stata realizzata la **Progettazione Definitiva** e la stesura dei Contenuti **Contratto**
    - definizione di tutti i contenuti essenziali del contratto di Global Service
    - servizi esternalizzati
    - aspetti qualificanti
    - predisposizione del Capitolato d'oneri e dei Capitolati Tecnici
  - Quali caratteristiche ha la **Procedura di Gara**
    - predisposizione degli elementi di gara
    - redazione dei documenti di gara
  - Conoscere l'entità dell'iter temporale del procedimento
  - Valutazioni consuntive 1° anno

Esperienza pratica!

**Francesco Scriva**  
Responsabile Commessa del Global Service  
**PROVINCIA di GENOVA**

## Aspetti fiscali e finanziari

### 15.00 La fiscalità delle operazioni Dismissive e di Valorizzazione immobiliare degli enti territoriali

- Regime fiscale delle operazioni di cartolarizzazione per la dismissione del patrimonio degli enti territoriali
- Disciplina regolatoria e impositiva dei fondi immobiliare ad apporto pubblico
- Aspetti fiscali del project financing per la realizzazione di lavori pubblici
- Dismissione e gestione del patrimonio immobiliare degli enti locali: soggettività passiva IVA, attività istituzionali e commerciali, contabilità separata
- Aziende speciali e società miste: imposizione diretta e indiretta
- Documenti contabili di gestione del patrimonio: conto del patrimonio ed inventario

**Mirko Annibaldi**

Docente Corso Superiore di Polizia Tributaria -

**Guardia di Finanza**

Avvocato associato -

**NCTM Studio Legale Associato**

### 16.00 Conoscere il Piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Milano mediante la costituzione di un Fondo comune di investimento immobiliare

**Esperienza pratica!**

- Conoscere quali erano le esigenze del Comune
- Valutare quali alternative sono state prese in considerazione
- Individuare che cosa ha comportato la decisione di costituire un Fondo
- Conoscere che cosa questo ha comportato
- Valutare quali risultati sono stati ottenuti
- In che modo è stata gestita l'alienazione dei beni
- Quali benefici e quali criticità sono state incontrati
  - nel processo di ricognizione e di inventariazione degli immobili
  - nel processo di gestione e manutenzione
  - nel processo di valorizzazione e dismissione
- Le novità introdotte dall'art. 58 e le nuove opportunità del Piano Casa Nazionale

**Giovanni Verga**

Assessore alla Casa

**COMUNE di MILANO**

### 16.45 Compravendita e locazione del patrimonio immobiliare: aspetti finanziari e strategici

- Il leasing immobiliare
  - Best practice: il bando di leasing immobiliare
- Cartolarizzazioni
  - gli effetti sul bilancio
- Le voci principali del conto del patrimonio
- Il calcolo delle quote di ammortamento dei beni
- L'utilizzo dei proventi delle dismissioni

Relatore da definire

17.30 Chiusura Convegno

#### Ecco 5 buoni motivi per cui diventare Sponsor:

- **best in class:** il convegno è promosso da IIR, leader nell'organizzazione di eventi per il mercato di riferimento
- **promotion:** il database IIR non ha rivali nell'industria degli eventi
- **top management:** il programma si rivolge ai decision maker che non incontrerete in una fiera
- **communication:** un team di professionisti dedicato al progetto vi garantirà la massima visibilità prima, durante e dopo l'evento
- **tailored solutions:** la vostra partecipazione risponderà esattamente ai vostri obiettivi di business

Contatta: Mariella Fossi

e.mail: Mariella.Fossi@iir-italy.it - tel. 02.83847251

Come pianificare e progettare un

## CONTRATTO di Servizi Integrati per la MANUTENZIONE degli Immobili Pubblici

TUTTO sugli APPALTI dei servizi di GLOBAL SERVICE

Una giornata dedicata agli Enti Locali e alla Pubblica Amministrazione per conoscere a 360°

- come **strutturare** un Appalto di Global Service
- sulla base di quali elementi **scegliere** di esternalizzare
- quali tipi di **contratto** è possibile stipulare
- come **rispettare** le Norme di riferimento
- come **progettare** e **redigere** un Progetto di Global Service
- in che modo individuare i **fornitori**
- come strutturare i **processi organizzativi**
- il valore aggiunto dei **sistemi informativi** a supporto della Gestione dell'Anagrafe Patrimoniale e delle commesse dei servizi

8.45 Registrazione partecipanti

9.00 Inizio Lavori

#### In base a quali valutazioni scegliere se esternalizzare la Manutenzione ed il Global Service per gli Immobili pubblici

- Definizione di manutenzione come pluralità di servizi integrati
- Tipologie di manutenzione (guasto, preventiva, programmata, migliorativa, ordinaria, straordinaria)
- Definizioni e significato di un contratto di Global Service di manutenzione immobiliare
- Rapporto servizi e lavori
- Elementi per la scelta di esternalizzazione
  - analisi delle criticità
  - benefici attesi
  - economie di scala assuntore
  - durata

#### Approfondire la legislazione di riferimento

- Tipologia contratto, Contratto misto
- Quadro normativo
- Conoscere i riflessi della disciplina degli appalti pubblici in materia di Global Service: D.Lgs. 12 aprile 2006 n. 163 Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture
- Altre norme di riferimento

#### Conoscere le Linee Guida delle Normative UNI di riferimento

- UNI 10685:2007 Criteri per la formulazione di un contratto di manutenzione basato sui risultati (global service di manutenzione)
- UNI 11136:2004 Global service per la manutenzione dei patrimoni immobiliari. Linee guida

#### In che modo pianificare in modo efficace un progetto di Global Service

- Utilizzo di metodologie di Project Management per gestire e monitorare i processi
  - obiettivi
  - lista attività
  - responsabilità e competenze
  - pacchetti di lavoro
  - modalità operative
- Redazione Piano Operativo di Progetto
- Esempi di flussi di pianificazione

#### Come si struttura la progettazione preliminare

- Analisi e valutazioni preliminari
  - stato consistenza quali-quantitativo del patrimonio, sistema informativo, assetto organizzativo interno, risultati conseguiti, benchmarking
- Individuazione preliminare elementi contrattuali
  - individuazione dei servizi da esternalizzare, delle strategie manutentive - tipologie di lavori e tipologie manutentive, stima dei costi presunti, individuazione servizi a canone, a misura, a corpo
- Valutazione finale condizioni dell'esternalizzazione

#### Quali sono le caratteristiche della progettazione definitiva: definire i contenuti del Contratto

- Processo di redazione ed approvazione del progetto definitivo
- Definizione di tutti i contenuti essenziali del contratto di global service
  - obiettivi, importi, durata, variazioni contrattuali, rapporti Assuntore/Committente, oneri e responsabilità, prezzi, revisione prezzi e modalità di pagamento, garanzie, avviamento, collaudo, prestazioni tecniche minimali, ecc.
  - sistema informativo-informatico
  - controllo delle prestazioni, standard di servizio e di qualità, penali
  - controversie, risoluzione e recesso del contratto da parte del committente
- Predisposizione del Capitolato d'Oneri e dei Capitolati Tecnici

#### La procedura di affidamento

- Processo per l'individuazione dei criteri di scelta dei soggetti fornitori e dei modelli organizzativi
  - procedura di aggiudicazione, requisiti generali di ammissione e di qualificazione, modalità di presentazione dell'offerta tecnica ed economica, criteri di valutazione delle offerte, modalità di svolgimento della gara, adempimenti successivi all'aggiudicazione
- Redazione dei documenti di gara
  - Bando di gara, Norme di partecipazione, Modulistica per la predisposizione dell'offerta da parte dei concorrenti

#### In che modo è stato implementato il Sistema informativo e in che modo ha impattato

- Gestione dell'Anagrafe Patrimoniale
  - anagrafe, censimento e rilievo dello stato strutturale, manutentivo e di messa a norma - Stato medio edificio)
- Gestione di tutte le attività connesse alla sicurezza negli edifici
  - interventi per la pubblica incolumità, verifiche edili, impiantistiche e strutturali, redazione dei Piani di manutenzione e dei Piani delle Misure di Adeguamento per ogni edificio)
- Gestione di tutte le Commesse di lavori e servizi che incidono sul patrimonio

18.00 Chiusura Lavori

A cura di: **Francesco Sciva**  
Responsabile Commessa del Global Service  
**Provincia di Genova**

È previsto un Coffee Break alle 11 e la Colazione di Lavoro alle 13

**Step 1** Sì, desidero partecipare a:

Titolo	Data	Codice
<b>Convegno:</b> <b>IMMOBILI PUBBLICI:</b> Garantire <b>maggiori entrate</b> all'Ente e <b>alleggerirne</b> i costi attraverso una corretta <b>RICOGNIZIONE, GESTIONE e VALORIZZAZIONE</b>	23 Febbraio 2010	A 4312
<b>Workshop Post-Convegno:</b> Come pianificare e progettare un <b>CONTRATTO</b> di <b>Servizi Integrati</b> per la <b>MANUTENZIONE</b> degli <b>Immobili Pubblici</b>	24 Febbraio 2010	A 4312W

**Step 2** Iscrizione

	Convegno	Workshop Post-Convegno	Convegno + Workshop
<b>Aziende Private e altre aziende prima del 15 gennaio 2010</b>	<input type="checkbox"/> € 790	<input type="checkbox"/> € 850	<input type="checkbox"/> € 1.590
	<b>SAVE 200 €</b>		<b>SAVE 200 €</b>
<b>dopo il 15 gennaio 2010</b>	<input type="checkbox"/> € 990	<input type="checkbox"/> € 850	<input type="checkbox"/> € 1.790
<b>Enti Locali e Pubblica Amministrazione Centrale prima del 15 gennaio 2010</b>	<input type="checkbox"/> € 590	<input type="checkbox"/> € 650	<input type="checkbox"/> € 1.190
	<b>SAVE 200 €</b>		<b>SAVE 200 €</b>
<b>dopo il 15 gennaio 2010</b>	<input type="checkbox"/> € 790	<input type="checkbox"/> € 650	<input type="checkbox"/> € 1.390

+ 20% IVA per partecipante

**SCHEDA DI ISCRIZIONE**

DPDTSKD

La quota di iscrizione comprende la documentazione, la colazione e i coffee break.  
Per circostanze imprevedibili, IIR si riserva il diritto di modificare senza preavviso il programma e le modalità didattiche, e/o cambiare i relatori e i docenti

IIR si riserva la facoltà di operare eventuali cambiamenti di sede dell'evento

Le offerte sono valide esclusivamente per i pagamenti pervenuti entro la data di scadenza della promozione

**Fax:**

02.83.847.262

**E-mail:**

conferenze@iir-italy.it

**Web:**

www.iir-italy.it

**Posta:**

Via Forcella, 3 - 20144 Milano

**Telefono:**

02.83.847.627

**Step 3** Dati del Partecipante (è necessario l'invio di una scheda per ogni partecipante)

NOME: \_\_\_\_\_ COGNOME: \_\_\_\_\_  
 FUNZIONE: \_\_\_\_\_ TEL.: \_\_\_\_\_ CELL.: \_\_\_\_\_  
 Sì, DESIDERO ESSERE AGGIORNATO SU FUTURE INIZIATIVE VIA (segnalare eventuale preferenza):  
 FAX: \_\_\_\_\_  E-MAIL: \_\_\_\_\_

**Step 4** Dati dell'Azienda

RAGIONE SOCIALE: \_\_\_\_\_ SETTORE MERCEOLOGICO: \_\_\_\_\_  
 INDIRIZZO: \_\_\_\_\_  
 CITTÀ: \_\_\_\_\_ CAP: \_\_\_\_\_ PROV.: \_\_\_\_\_  
 CONSENSO ALLA PARTECIPAZIONE DATO DA: \_\_\_\_\_ FUNZIONE: \_\_\_\_\_  
 PARTITA IVA: \_\_\_\_\_ TEL.: \_\_\_\_\_ FAX: \_\_\_\_\_  
 INDIRIZZO DI FATTURAZIONE (SE DIVERSO): \_\_\_\_\_  
 CITTÀ: \_\_\_\_\_ CAP: \_\_\_\_\_ PROV.: \_\_\_\_\_  
 FATTURATO IN EURO: 6  0-10 Mil 5  11-25 Mil 4  26-50 Mil 3  51-250 Mil 2  251-500 Mil 1  + 501 Mil N° DIPENDENTI: G  1-10 F  11-50 E  51-100 D  101-200 C  201-500 B  501-1.000 A  + 1.000

**MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il pagamento è richiesto a ricevimento fattura e in ogni caso prima della data di inizio dell'evento.

Copia della fattura/contratto di adesione verrà spedita a stretto giro di posta.

- versamento sul ns. c/c postale n° 16834202  
 assegno bancario - assegno circolare  
 bonifico bancario (Banca Popolare di Sondrio Ag. 10 Milano)  
 c/c 000002805x07 ABI 05696 - CAB 01609 - CIN Z  
 intestato a **Istituto Internazionale di Ricerca;**  
 IBAN: IT29 Z056 9601 6090 0000 2805 X07;  
 Swift POSOIT22 indicando il codice prescelto

- carta di credito:  
 Diners Club  EuroCard/MasterCard  
 CartaSi  Visa  American Express

N°                     Scadenza   /   Titolare: .....

Firma del Titolare: .....

**DOVE****STARHOTEL BUSINESS PALACE**

Via Gaggia, 3 - (MM3-Porto di Mare) - 20139 MILANO - Tel. 02.53545

Ai partecipanti saranno riservate particolari tariffe per il pernottamento

**TUTELA DATI PERSONALI - INFORMATIVA**

Si informa il Partecipante ai sensi del D. Lgs. 196/03; (1) che i propri dati personali riportati sulla scheda di iscrizione ("Dati") saranno trattati in forma automatizzata dall'Istituto Internazionale di Ricerca (I.I.R.) per l'adempimento di ogni onere relativo alla Sua partecipazione alla conferenza, per finalità statistiche e per l'invio di materiale promozionale di I.I.R. I dati raccolti potranno essere comunicati ai partner di I.I.R. e a società del medesimo Gruppo, nell'ambito delle loro attività di comunicazione promozionale; (2) il conferimento dei Dati è facoltativo: in mancanza, tuttavia, non sarà possibile dar corso al servizio. In relazione ai Dati, il Partecipante ha diritto di opporsi al trattamento sopra previsto. Titolare e Responsabile del Trattamento è l'Istituto Internazionale di Ricerca, via Forcella 3, Milano nei cui confronti il Partecipante potrà esercitare i diritti di cui al D. Lgs. 196/03 (accesso, correzione, cancellazione, opposizione al trattamento, indicazione delle finalità del trattamento).

La comunicazione potrà pervenire via: e-mail: [variazioni@iir-italy.it](mailto:variazioni@iir-italy.it) - fax: 02.8395118 - telefono: 02.83847634**MODALITA' DI DISDETTA**

L'eventuale disdetta di partecipazione (o richiesta di trasferimento) al convegno dovrà essere comunicata in forma scritta all'Istituto Internazionale di Ricerca entro e non oltre il 10° giorno lavorativo precedente la data d'inizio dell'evento. Trascorso tale termine, sarà inevitabile l'addebito dell'intera quota d'iscrizione. Saremo comunque lieti di accettare un Suo collega in sostituzione purché il nominativo venga comunicato via fax almeno un giorno prima della data dell'evento.

TIMBRO E FIRMA