



Progetto di lavoro metodologico e procedurale:

Conoscere, valorizzare e gestire con efficacia ed efficienza il Patrimonio Immobiliare del Comune di Ortona.

Premessa

Il patrimonio immobiliare degli Enti locali riveste, allo stato attuale, un ruolo strategico sia per l'attenzione costante che il legislatore statale pone sul tema del contenimento della spesa pubblica (Spending Review) non solo in termini di risparmio economico, ma soprattutto quale risorsa finanziaria aggiuntiva, per l'impellente esigenza che gli Enti locali manifestano giornalmente nel reperire risorse finanziarie, correlativamente al taglio dei trasferimenti erariali ed alle continue rimodulazioni che il Patto di stabilità interno ha subito nel corso degli ultimi anni.

In tale ottica i Comuni sono chiamati quotidianamente ad affrontare le sfide della congiuntura economica e del particolare momento di crisi finanziaria, innovando i loro modelli organizzativi, sperimentando percorsi procedurali alternativi e definendo le migliori strategie per l'ottimizzazione nella gestione del bene collettivo e la massimizzazione degli investimenti pubblici, a parità di garanzie minime nell'erogazione dei servizi essenziali.

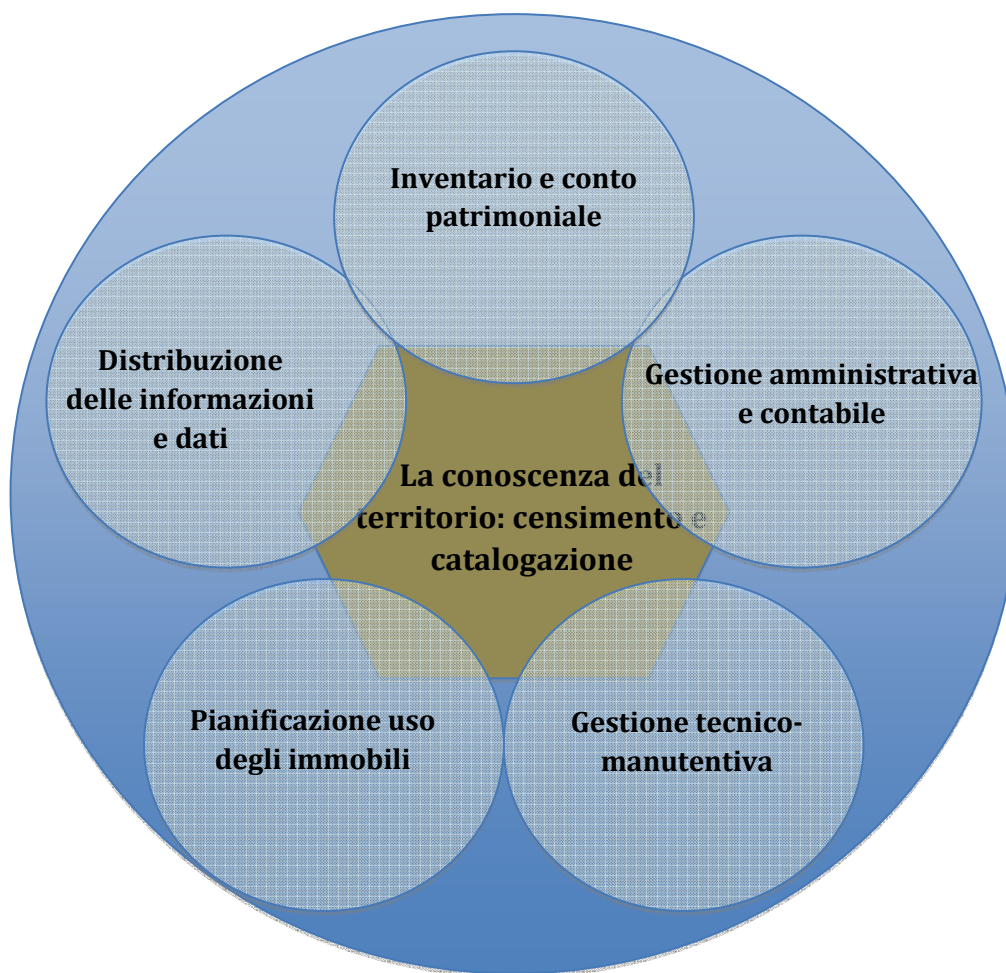
Inoltre, dal momento in cui le recenti manovre finanziarie hanno responsabilizzato i Comuni nei confronti della compartecipazione attiva al risanamento del debito pubblico, si è sempre più consolidata una palese evoluzione nella concezione pubblicistica del bene pubblico verso forme più commistionate di stampo economico-finanziario e manageriale e modelli gestionali più performanti, orientati ad una visione del patrimonio immobiliare locale quale risorsa potenziale latente e leva finanziaria per garantire costanza negli investimenti e continuità nell'erogazione dei servizi e dunque occasione imperdibile per innescare feconde politiche di sviluppo per il territorio comunale.

La tematica della gestione efficace ed efficiente del patrimonio immobiliare diviene dunque argomento dominante dell'agire della pubblica amministrazione, pur nella complessità e molteplicità degli aspetti tecnico-giuridici e finanziari che l'Ente locale deve tenere in considerazione nella visione unitaria del bene pubblico, non solo in termini di valorizzazione funzionale e prestazionale e di massimizzazione degli investimenti, ma anche in termini di vantaggi e benefici per la collettività.

Difatti, la crisi del mercato globale comporta dirette ripercussioni ed effetti sul mercato immobiliare locale, imponendo, prima di attivare qualsiasi operazione di valorizzazione immobiliare tout court, un elevato grado di conoscenza del patrimonio per orientare la scelta del decisore pubblico verso modelli di valorizzazione realizzati attraverso studi di fattibilità e proiezioni su possibili attività di valorizzazione/permuta/dismissione in relazione agli output del mercato immobiliare e attraverso indagini finalizzate a verificare se esistano margini di aumento del grado di attrattività dell'investimento e possibilità di ampliare la domanda del mercato ed allargare il contesto territoriale di riferimento, sempre nel rispetto di una proficua convergenza tra interesse pubblico e redditività imprenditoriale.

Per questo motivo si è voluto con il presente progetto indagare sulla fattibilità di un possibile percorso metodologico-procedurale orientato verso la conoscenza, valorizzazione e gestione efficace del patrimonio del comune di Ortona, sottolineando nel contempo le problematiche ricorrenti legate ad una gestione ordinaria e frammentata del patrimonio, di stampo prevalentemente economico-finanziario e prospettando le opportunità di delineare nuovi modelli di gestione integrata ed innovativa del patrimonio, che partano da una conoscenza approfondita del territorio, degli immobili e del mercato, e che attraverso passaggi per due

diligence tecnico-giuridico-amministrativa, prefigurino scenari di messa in valore dei beni pubblici.



Le cinque dimensioni del patrimonio immobiliare pubblico

L'impostazione metodologica

Il presente scritto vuole costruire una cornice metodologica ed operativa di riferimento, entro la quale collocare le conoscenze territoriali e le competenze professionali, definendo una guida concettuale ed un disciplinare metodologico articolato per fasi operative e problematiche ricorrenti ed orientato ad accompagnare il Comune, passo passo, verso la valorizzazione delle proprie risorse patrimoniali.

In relazione a tale finalità il documento si pone una duplice finalità:

- Costituire un prontuario per il Comune di Ortona, semplice e leggibile, che possa fungere da manuale operativo, con l'individuazione dei passaggi metodologici e delle fasi, al fine di permettere una governabilità e controllo del processo di ricostruzione del quadro delle conoscenze sul patrimonio immobiliare ed una garanzia nel perseguimento dell'efficacia nella gestione della cosa pubblica.
- Creare un nuovo approccio metodologico, facilmente implementabile e perfezionabile da parte di altri Comuni che si confrontano con l'esperienza nella gestione del patrimonio, ponendo le basi per la costituzione di un disciplinare operativo aperto ed ipertestuale sul tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale.

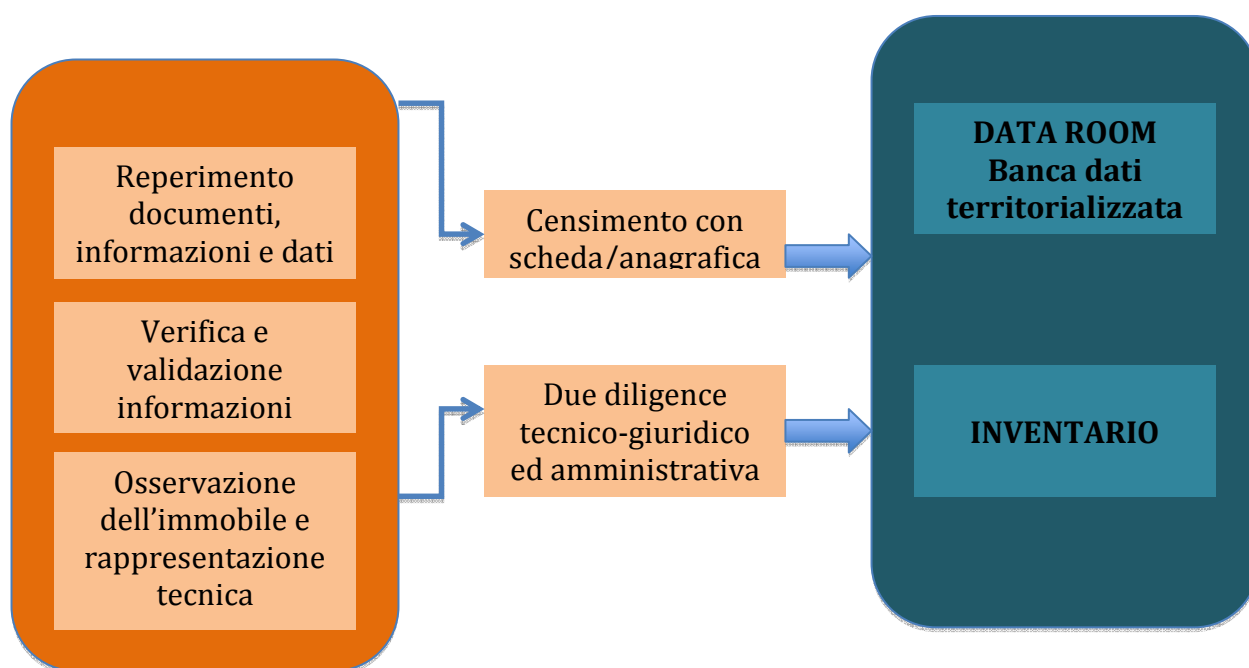


Grafico della prima fase di conoscenza del patrimonio

Il percorso procedimentale che si prospetta nel presente documento risulta dunque articolato in tre macro fasi procedurali, che a loro volta risultano strettamente interconnesse tra loro e sub-organizzate in attività propedeutiche.

Per il perseguimento dell'obiettivo finale di una efficace ed efficiente gestione del patrimonio immobiliare si prevede la creazione di una struttura di lavoro complessa, un gruppo di lavoro interno che, unitamente a specifiche competenze professionali esterne, articolerà il lavoro nelle seguenti fasi e sotto-fasi:

1. <u>Conoscere lo stato del patrimonio immobiliare comunale:</u>	
In questa fase del lavoro occorre reperire dai vari settori dell'ente comunale e da enti terzi (Agenzia del Territorio, Conservatoria, Archivio di Stato, ecc) tutte le informazioni ed i dati sugli immobili ed aree di proprietà del comune, riorganizzarle e catalogarle in relazione ai singoli manufatti o aree. Successivamente si procederà alla valutazione dell'attendibilità e completezza delle informazioni ai fini dell'aggiornamento/costituzione dell'Inventario, inteso come contenitore fisico del patrimonio immobiliare pubblico (beni disponibili ed indisponibili) e come contenitore virtuale dei fascicoli immobiliari (data room). Contemporaneamente si avvierà una fase di verifica della titolarità giuridica degli immobili, di rappresentazione nello stato di fatto attuale e legittimato (come da titoli abilitativi), verificando tramite sopralluoghi gli usi e la conformità con quanto autorizzato.	
1.a	<u>Reperire le informazioni ed i dati;</u> Durante tale sotto-fase si procede a reperire le informazioni di carattere documentale: <ul style="list-style-type: none"> • <u>giuridico</u> (atti notarili, decreti di provenienza, certificati storici ventennali, relazione storico-giuridica, esplicitare eventuali diritti reali e servitù, ecc.) • <u>catastale</u> (estratti di mappa, visure C.T. e C.F. e planimetrie); • <u>tecnico</u> (inquadramento, fotografie, rilievo stato di fatto: piante, prospetti e sezioni con usi, calcolo delle superfici commerciali, ecc.) • <u>urbanistico</u> (certificato di destinazione urbanistica, definizione dei vincoli eteronimi: storico, artistico ed archeologico, ambientale sismico, idrogeologico, ecc.); • <u>edilizio</u> (Licenze edilizie, concessioni, permessi di costruire e condoni e delibere autorizzative di progetti, agibilità, stato dell'impiantistica, verifica norme di sicurezza ed antincendi, interventi manutentivi, ecc.) • <u>gestionale</u> (documentazione relativa alle locazioni ed occupazioni in essere: contratti, comodati, occupazioni abusive, tenents con data di scadenza e canone di locazione, ecc.); • <u>contabile</u> (utenze gas, luce, telefono, ecc.); e si avvierà una indagine di campo per reperire informazioni sul posto, attraverso un sopralluogo preliminare sul cespite.
1.b	<u>Verificare la documentazione tecnico/amministrativa per due diligence e creare la Data Room (banca dati immobiliare digitale);</u> In questa sotto-fase si struttureranno i dati reperiti per immobile, avendo cura di predisporre un database territorializzabile (in relazione all'ID catastale e/o codice via e numero civico) e si costituiranno i fascicoli virtuali degli immobili, interconnettendo le informazioni (giuridiche, tecniche e gestionali) finora reperite. La documentazione così organizzata verrà strutturata anche cartaceamente (fascicolo immobiliare) e verrà accompagnata da una relazione esplicativa sull'attività svolta, sulle criticità ed eventuali azioni migliorative necessarie (v. esigenza di regolarizzazioni catastali e/o edilizie, ecc.)
1.c	<u>Definire la scheda anagrafica e censire gli immobili</u> In questa sotto-fase in base alle conoscenze fin ora immagazzinate si procederà alla

	formulazione di una scheda anagrafica tipo che verrà compilata attraverso il censimento degli immobili. Le schede verranno suddivise in patrimonio disponibile, indisponibile e terreni e conterranno le informazioni di codifica, anagrafiche, catastali e relative al valore fiscale dell'immobile, come disposto dal vigente regolamento.
1.d	Rappresentare il patrimonio immobiliare In questa sotto-fase si procederà ad una rappresentazione il più possibile dettagliata dell'immobile. Le planimetrie (1:1000, 1:2000) e piante, prospetti e sezioni (scala 1:200, 1:500) dovranno essere in formato cad (dwg e dxf) e contenere le informazioni sulle destinazioni d'uso, vie e numeri civici, contratti e canoni di locazione, ecc.. Parallelamente si procederà a verificare lo stato dei luoghi attraverso ricognizioni e sopralluoghi, con appositi verbali e fotografie, segnalando, anche attraverso relazioni di dettaglio, eventuali discordanze planimetriche catastali ed edilizie, servitù e/o modifiche rispetto agli usi autorizzati e qualunque limitazione al diritto di godimento del bene.
1.e	Valutare il patrimonio In questa sotto-fase si procederà ad una valutazione degli immobili e terreni. Si indicherà per ogni casistica il metodo di valutazione più idoneo (comparativo, reddituale, di trasformazione, ecc) e si procederà ad una valutazione dello stato di fatto e di diritto dell'immobile "as it is" ed in relazione al "best use value".
1.f	Compilare/adequare l' Inventario e predisporre il fascicolo del fabbricato Per ogni immobile si procederà alla compilazione dell'inventario e del fascicolo del fabbricato che conterranno tutte le informazioni, dati e verifiche sopra espletate, divenendo l'elemento di sintesi del lavoro svolto.
1.g	Relazionare le informazioni al territorio (costituzione del SIT del patrimonio immobiliare comunale) Collezionate le informazioni si procederà a territorializzarle e strutturarle in un data base relazionale collegato ai singoli elementi territoriali immobili. In tal modo si potrà conoscere contemporaneamente di ogni immobile tutte le informazioni anagrafiche, catastali, tecniche e gestionali, nonché accedere alle planimetrie, foto ed alle valutazioni economiche. In aggiunta si potranno ricercare gli immobili con query relative ai singoli campi della scheda anagrafica, compiendo reporting e clusterizzazioni ad hoc.
1.h	Regolarizzare gli immobili dal punto di vista catastale, urbanistico ed edilizio In relazione alle criticità che emergeranno durante questa fase di approfondita conoscenza del patrimonio immobiliare, occorrerà programmare, in breve termine una regolarizzazione di eventuali problematiche di natura catastale, urbanistica ed edilizia
Obiettivo di risultato:	
Aggiornamento inventario, compiendo tutte le operazioni preliminari atte a garantire la commerciabilità dei beni, anche attraverso approfondimenti per due diligence giuridica-tecnica ed amministrativa, regolarizzare le situazioni e costruire il SIT del patrimonio immobiliare comunale (vulture, frazionamenti, aggiornamento di mappe catastali, ecc.).	
Gruppo di lavoro:	
Il lavoro da svolgere in questa fase iniziale impegnerà in prevalenza un gruppo di lavoro interno che si avvarrà della collaborazione di tecnici esterni per quanto attiene le fasi 1.d, 1.e, 1.f e 1.h.	
2. Creare il portfolio immobiliare ed individuare gli asset strategici	
In tale fase si procederà alla catalogazione del patrimonio in relazione alle strategie future e politiche di alienazione, di razionalizzazione, messa a reddito (anche tramite forme di concessione) e valorizzazione. Durante tale fase si definiscono gli asset immobiliari (relazionandoli con le caratteristiche del patrimonio ed i potenziali di valorizzazione).	

2.a	Articolare il patrimonio immobiliare in asset
	<p>Creazione del portfolio immobiliare secondo gli asset immobiliari e predisposizione degli studi di fattibilità per gli immobili da valorizzare.</p> <p>Il portfolio immobiliare verrà articolato rispetto alle tipologie d'intervento ed azione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dismissione/alienazione (tipologia di beni con basso valore aggiunto ed elevato grado di degrado, dunque a bassa redditività); • permuta e valorizzazione (tipologia di beni che possono avere un elevato valore aggiunto se adeguatamente valorizzati dal punto di vista urbanistico); • concessioni di valorizzazione (beni con vincoli d'alienabilità di cui al D.lgs 42/2004 che possono essere dati in gestione e/o in concessione a terzi);
2.b	Predisporre il piano delle alienazioni e valorizzazioni
	Predisposizione del piano delle alienazioni e valorizzazione, approvazione ai sensi dell'art 58 del D.L. 112/2008 convertito con L. 133/2008 ed attivazione delle procedure di variante urbanistica;
Obiettivo di risultato:	
Definizione del portfolio e prefigurazione degli asset immobiliari, con approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni.	
Gruppo di lavoro:	
Il lavoro da svolgere in questa fase iniziale impegnerà in prevalenza un gruppo di lavoro esterno con il supporto ed il coordinamento del gruppo interno per la predisposizione degli atti tecnico-amministrativi	
3. Scegliere gli strumenti di valorizzazione e le leve urbanistiche e finanziarie più idonee per la messa a valore del patrimonio	
Tale ultima fase del lavoro sarà finalizzata a delineare lo scenario delle scelte che l'amministrazione dovrà compiere in relazione alla scala di valore del patrimonio ed alle relative procedure da attivare.	
3.a	Alienazione e dismissione
	<p>Durante questa sotto-fase per gli immobili da dismettere si procederà a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • predisporre i bandi di vendita ed alla verifica circa la commerciabilità degli immobili; • all'attivazione delle procedure di gara ed all'aggiudicazione e stipula dei contratti di vendita;
3.b	Valorizzazioni/ permuta/compensazioni
	<p>Tale sotto-fase si articola in:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Leva urbanistica.</u> Definizioni elaborati di variante urbanistica ed atti connessi (VAS, art. 89 del DPR 380/2001, microzonazione sismica) e predisposizione ed approvazione degli studi di fattibilità e progetti preliminari; • Definizione dell'iter approvativo (VAS, parere preventivo ex art. 89 del DPR 380/2002, microzonazione L.R.28/2011, adozione, controdeduzione osservazioni, approvazione). • Creazione di bandi per alienazione aree valorizzate e/o permuta e con relativi schemi di convenzione. Riferimenti normativi: PUV, PUVaT, Protocolli d'intesa (artt. 3, c. 15, 15 bis D.L. 351/2001)
3.c	Concessione di valorizzazione
	Durante tale sotto-fase si procederà alla predisposizione per gli immobili non alienabili bandi di concessione e capitolati prestazionali per eventuali concessioni di valorizzazioni. Riferimenti normativi: art. 3 bis D.L. 351/2001 e art. 58 L. 133/2008.
3.d	Conferimento e/o costituzione fondi immobiliari
	Tale sotto-fase si attiverà, qualora ne ricorrano i requisiti attraverso il conferimento o

	la costituzione di un fondo immobiliare. <u>Leva finanziaria, fondi developer.</u> Durante tale sotto-fase si valuterà l'ipotesi del conferimento o costituzione di fondo immobiliare. Riferimenti normativi: art. 33 e 33 bis D.L. n. 98/2011 e art. 6 L. 183/2011.
Obiettivo di risultato:	
Avvio e definizione delle procedure di alienazione, permuta, valorizzazione, concessione e costituzione fondo immobiliare	
Gruppo di lavoro:	
Il lavoro da svolgere in questa fase iniziale impegnerà in prevalenza un gruppo di lavoro esterno con il supporto ed il coordinamento del gruppo interno per la predisposizione degli atti tecnico-amministrativi	

I tempi e le risorse umane e finanziarie del progetto

Per quanto attiene gli aspetti legati al progetto, si è effettuata una attenta analisi sulla programmazione temporale (prospetto e cronoprogramma per fasi), si è prefigurato un quadro economico di massima per l'intero progetto e si è creato uno schema RAM relativo alle figure professionali e ruoli coinvolti.

I TEMPI

Prospetto di sintesi delle fasi

Patrimonio Immobiliare Comune di Ortona

	Avvio	Fine
Progetto Patrimonio Ortona	07/01/13	06/12/13
Fase metaprogettuale:	07/01/13	18/01/13
costituire il gruppo interno	07/01/13	18/01/13
costituire gruppo esterno	07/01/13	18/01/13
Conoscere lo stato del patrimonio immobiliare comunale:	18/01/13	15/07/13
Reperire le informazioni ed i dati	18/01/13	07/03/13
Verificare la documentazione tecnico amministrativa	28/01/13	09/04/13
Definire la scheda anagrafica e censire gli immobili	18/01/13	03/05/13
Rappresentare il patrimonio immobiliare	29/01/13	03/05/13
Valutare il patrimonio	14/02/13	10/05/13
Compilare inventario e predisporre il fascicolo fabbricato	04/02/13	30/05/13
Relazionare le informazioni al territorio	21/01/13	14/06/13
Regolarizzare gli immobili	26/02/13	15/07/13
Creare il portfolio immobiliare	18/02/13	26/08/13
Articolare il patrimonio in asset	18/02/13	10/07/13
Predisporre il piano di valorizzazione	24/03/13	26/08/13
Scegliere le leve finanziarie ed urbanistiche	05/05/13	06/12/13
Alienare e dismettere	05/05/13	05/11/13
Valorizzare, permutare e compensare	07/06/13	06/12/13
Concedere in valorizzazione	04/08/13	06/12/13
Conferire e/o costituire fondo immobiliare	11/08/13	06/12/13

LE RISORSE

Programmazione delle risorse umane necessarie:

Dirigente		
Gruppo di lavoro interno (obiettivo di produttività)		
Profilo professionale	Attività principali	Qualifica funzionale
Supporto all'attuazione del progetto e verifica obiettivi	Responsabile U.O. Programmazione e gestione del territorio	D
Istruttore DirettivoTecnico	Provvedimenti tecnici	D
Istruttore informatico	Creazione banca dati e SIT patrimonio	C
Vigile	Sopralluoghi e provvedimenti	C
2 Amministrativi	Provvedimenti amministrativi	C/B
Gruppo di lavoro esterno (incarichi)		
Profilo professionale	Attività principali	Unità necessarie
Architetto/Ingegnere	Fasi 1d/1e/1f/1h, 2/a 2b/, 3/a, 3/b, 3/c	2
Geometra	Fasi 1d/1e/1f/1h, 2/a 2b/, 3/a, 3/b, 3/c	2

Per il presente progetto si prevede di costituire un gruppo di lavoro complessivo interno-esterno, coordinato da un dirigente esperto nel tema del patrimonio.

La presente struttura organizzativa collaborerà sinergicamente al raggiungimento degli obiettivi e dei risultati del progetto.

A seguire in allegato Diagramma RAM

I COSTI

Quadro economico di massima:

Spese	Costo di realizzazione progetto
Gruppo di lavoro interno	Da definire in sede di C.C.D.I.
Gruppo di lavoro esterno	€ 48.000,00
Imprevisti e spese varie (atti, visure conservatoria , ecc.)	€ 2.000,00
TOTALE	€ 50.000,00

Lo staff tecnico-amministrativo interno sarà individuato con determina del dirigente competente.