



Gestioni e Valorizzazioni dei Patrimoni e dei Progetti Immobiliari e Ambientali

MODELLO di SERVIZI

di

“ ASSET MANAGEMENT ”

(Gestione e Valorizzazione Strategica degli Immobili Pubblici)

PER COMUNI ed ENTI LOCALI

(Partner Scientifico / Professionale)

POLITECNICO di Milano

Dipartimento A B C
Laboratorio GESTI. TEC.



SACI INGEGNERIA

www.saciingegneria.com / info@saciingegneria.com



INDICE degli ARGOMENTI

Cap. 1° :	Obiettivi dei Servizi Ingegneristici forniti	>	3
Cap. 2° :	Descrizione dei Servizi Ingegneristici	>	4
Cap. 3° :	Norme Legislative di Riferimento applicate	>	5
Cap. 4° :	Notazioni Professionali	>	7
Cap. 5° :	Allegati documentali Societari	>	8



Cap. 1° : Obiettivi dei Servizi Ingegneristici forniti

Il presente documento sintetico si pone l'obiettivo di individuare quei Servizi Tecnici , Economici , Finanziari e Gestionali che la **SACI INGEGNERIA** - Società di Gestioni e Valorizzazioni dei Progetti e dei Patrimoni Immobiliari e Ambientali - **fornisce** , in qualità di **Advisor** , ai Comuni e più in generale agli Enti Locali .

Gli effetti e i risultati discendenti dai predetti **Servizi Ingegneristici e Finanziari** , di natura esclusivamente **concreti ed operativi** , sono finalizzati alla conoscenza completa e sistemica di ogni singolo cespite immobiliare ed infrastrutturale di proprietà , acquisibile o in possesso d'uso delle Amministrazioni Comunali / Enti Locali , come punto di partenza strategico per lo Sviluppo dei Piani di Razionalizzazione , la Gestione Efficiente dei Costi di Utilizzo , e la Valorizzazione dei Patrimoni Pubblici attraverso l'ottimizzazione dei possibili introiti da locazioni e concessioni attive , utilizzando anche il processo della Dismissione , della Cartolarizzazione e/o conferimento a Fondi di Investimento Immobiliari ad Apporto .

In definitiva fare in modo che i Comuni / Enti Locali , piuttosto che continuare ad essere dei soggetti **generatori di disservizi e di debito** , diventino dei protagonisti intelligenti che sono capaci di creare **VALORE** attraverso l'**efficientamento** delle gestioni sia dei Servizi che dei Patrimoni, ovvero trasformare i beni immobiliari non strumentali in liquidità , ciò al fine di **ridurre l'ammontare del debito pubblico e procurarsi risorse per nuovi investimenti in servizi e infrastrutture** .



Cap. 2° : Descrizione dei Servizi Ingegneristici

- **Censimento** dei cespiti patrimoniali immobiliari e ambientali di proprietà e/o in possesso d'uso , con relativo fascicolo puntuale per le unità sensibili , indicando anche i patrimoni siti sul territorio comunale ma di proprietà e/o in possesso d'uso di altre Amministrazioni Pubbliche , al fine di dare una visione completa del patrimonio pubblico insistente sull'intero territorio comunale .
- **Razionalizzazione** dei patrimoni strumentali attraverso l'Efficientamento d'Uso delle superfici , con verifica dello stato manutentivo e di agibilità degli stessi , con individuazione delle procedure tecniche finalizzate al conseguimento della messa a norma e in sicurezza dei beni di utilizzo pubblico .
- **Valutazioni** economiche a **Valore Scientifico** e/o a **Valore di Mercato** dei beni non più strumentali potenzialmente trasformabili e di interesse per il Mercato .
- **Modelli di Valorizzazione** per i cespiti immobiliari e ambientali Sensibili e Disponibili , nel rispetto delle volontà dell'Amministrazione Comunale e dei Soggetti Pubblici che concorrono allo sviluppo dei processi di Valorizzazione ,con l'individuazione delle norme e delle procedure da utilizzare , di valenza regionale , nazionale e comunitaria ; inoltre , indicando i sistemi operativi esistenti relativi al Partenariato Pubblico - Privato e di Finanza Strutturata , al fine di dare concretezza e incontro con il mercato ai modelli di progetti focalizzati .
- **Esternalizzazione e/o Gestione Integrata in Partenariato Pubblico / Privato** delle attività , ovvero , uno studio analitico teso a verificare , con **Benchmark** consolidati , e ad individuare i modelli più efficienti di gestione dei servizi e delle strutture , sia in termini di efficacia d'uso che di risparmi economici , verificando , altresì , se mantenere o meno “ In House “ le predette operatività .
- **Efficientamento Energetico del Patrimonio Immobiliare** , o parte di esso , degli Enti , attraverso una preliminare verifica della rispondenza e conformità degli impianti esistenti rispetto alle normative vigenti in materia , poi una diagnosi degli impianti stessi e/o degli edifici,con individuazione di sprechi , inefficienze ed usi impropri ; progetto di massima relativo ai possibili interventi di miglioramento dell'Efficienza Energetica , con individuazione di una E S C O (Energy Service Company) , disponibile alla redazione di un progetto di Efficientamento esecutivo e a finanziare tutte le attività tecniche realizzative conseguenti , in regime di Concessione , con gli effetti finali che il valore economico dei risparmi viene diviso fra l'Amministrazione Pubblica e la Società di Investimento .



Cap. 3° : Norme Legislative di Riferimento applicate

In particolare , lo studio progettuale riguardante i segmenti **Censimento** , **Valutazioni** e **Modelli di Valorizzazione** dei Patrimoni Immobiliari Pubblici , sarà accompagnato e perimetrato dalle seguenti Norme Legislative in vigore al riguardo :

- >> **Decreto Legge n. 351 / del 25 settembre 2001 :**
“ Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare “
Convertito con modificazioni dalla Legge n. 410 / del 23 novembre 2001

- >> **Decreto Legislativo n. 42 / del 22 gennaio 2004**
“ Codice dei beni culturali e del paesaggio , ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002 , n. 137 “

- >> **Decreto Legge n. 112 / del 25 giugno 2008 , art. 58 :**
“ Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico , la semplificazione , la competitività , la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria “
Convertito con modificazioni dalla Legge n. 133 / del 6 agosto 2008

- >> **Decreto Legge n. 98 / del 6 luglio 2011 , art. 33 - art. 33 bis - art. 33 ter :**
“ Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria “
Convertito con modificazioni dalla Legge n. 111 / del 15 luglio 2011

- >> **Decreto Legge n. 201 / del 6 dicembre 2011 , art. 27 :**
“ Disposizioni urgenti per la crescita , l’equità e il consolidamento dei conti pubblici “
Convertito con modificazioni dalla Legge n. 214 / del 22 dicembre 2011

- >> **Legge n. 183 / del 12 novembre 2011 , art. 6 (Legge di Stabilità 2012)**



Gestioni e Valorizzazioni dei Patrimoni e dei Progetti Immobiliari e Ambientali

>> **Decreto Legge n. 69 / del 21 giugno 2013 , art. 56 bis (Decreto del Fare) :**
“ Disposizioni urgenti per il rilancio dell’economia “
Convertito con modificazioni dalla Legge n. 98 / del 9 agosto 2013

>>> **Legge n. 191 / del 23 dicembre 2009 , art. 2 comma 222 (Legge Finanziaria 2010)**
e relativo Decreto Attuativo
Decreto del Ministero dell’Economia e delle Finanze del 30 luglio 2010

(Le predette disposizioni di legge **prescrivono** che tutte le Amministrazioni Pubbliche sono **obbligate** a trasmettere al Ministero dell’Economia e Finanze - Dipartimento del Tesoro - entro il 31 luglio di ogni anno l’elenco identificativo dei beni immobili di proprietà e/o in uso , in termini di censimento puntuale di ogni singolo cespite , ai fini della redazione del rendiconto patrimoniale delle Amministrazioni Pubbliche a Valori di Mercato , nonché le eventuali variazioni di valori economici annualmente intervenuti , specificando , altresì , i Piani di Valorizzazione per quella parte di patrimonio non utilizzato strumentalmente dalle Amministrazioni medesime .

L’inadempimento dei suddetti obblighi di formale comunicazione e trasmissione è sanzionato con la responsabilità amministrativa e la segnalazione da parte del Ministero dell’Economia e delle Finanze e/o l’Agenzia del Demanio alla Corte dei Conti)

Nello sviluppo del presente Piano potranno essere utilizzati , inoltre , altri riferimenti legislativi regionali , nazionali e comunitari in vigore finalizzati agli obiettivi da conseguire e anche nel frattempo intervenuti , oltre ad impiegare norme di carattere generale previste dal Codice Civile .

SACI INGEGNERIA

www.saciingegneria.com / info@saciingegneria.com



Cap. 4° : Notazioni Professionali

>>>>> La scrivente società **SACI INGEGNERIA** s.r.l. comunica formalmente che , data la specificità e l'elevata competenza professionale richiesta per le sue attività ed in particolare per la redazione del Piano in oggetto , opera utilizzando i sistemi ingegneristici integrati studiati e adottati dal **POLITECNICO di Milano** , Dipartimento **A B C** (**A**rchitecture **B**uilt - Environment **C**onstruction - Engineering) , Laboratorio **Gesti. Tec.** (Laboratorio di Management e Tecnologia per il Settore delle Costruzioni , dell'Immobiliare e del Territorio) .
Detta sinergia si concretizza operativamente con un rapporto osmotico continuo e sistemico tra i professionisti della SACI INGEGNERIA e i Professori della suddetta Istituzione Universitaria , regolato da una Convenzione Quadro Contrattuale sottoscritta fra le parti (per il POLITECNICO di Milano è stata firmata direttamente dal **Magnifico Rettore , Prof. Ing. Giovanni Azzone**) e qui posta in allegato .

>>>>> La **SACI INGEGNERIA** in assonanza al dettato stabilito nel suo Oggetto Societario , nel redigere e gestire progetti e nello svolgere le sue attività professionali integrate utilizza Professionisti iscritti negli appositi albi , nominativamente indicati e personalmente responsabili , in aderente conformità a quanto previsto dal Decreto Legislativo n. 163 del 12 aprile 2006 .



Cap. 5° : Allegati documentali societari

- >>>> Brochure di presentazione della società “ **SACI INGEGNERIA** “

- >>>> Contratto di Convenzione Quadro tra il **POLITECNICO di Milano** - Dipartimento di Architettura , Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito (A B C) - e **SACI INGEGNERIA** s.r.l.

- >>>> Banner del Forum-Convegno organizzato dalla “ **SACI INGEGNERIA** “ , avente per tema :
“ **Gestione e Valorizzazione dei Patrimoni Immobiliari (Pubblici , Privati e degli Enti Religiosi) Sensibili Urbani della regione Abruzzo :
Tecniche , Procedure e Marketing Territoriale per attrarre Investitori Istituzionali - Qualificati** “ .

- >>>> Brochure del suddetto Forum-Convegno organizzato dalla “ **SACI INGEGNERIA** “



Gestioni e Valorizzazioni dei Patrimoni e dei Progetti Immobiliari e Ambientali

Rimaniamo a disposizione per qualsivoglia ulteriore elemento esplicativo al riguardo .

Distinti Saluti

Mosciano - **TERAMO** / Crevalcore - **BOLOGNA** : Li 01 settembre 2014



Gestioni e Valorizzazioni dei Patrimoni e dei Progetti Immobiliari e Ambientali

Amministratore Delegato

Ing. Gaetano Cicioni

Direttore Tecnico

Ing. Carlo Palandrani

Partner Scientifico / Professionale

POLITECNICO di Milano

**Dipartimento A B C
Laboratorio GESTI. TEC.**



SACI INGEGNERIA

www.saciingegneria.com / info@saciingegneria.com