



(Partner Scientifico / Professionale)

POLITECNICO di Milano

Dipartimento A B C
Laboratorio GESTI. TEC.



SERVIZI INGEGNERISTICI PER COMUNI ed ENTI LOCALI

- > Gestione e Valorizzazione Strategica degli Immobili Pubblici ;
- > Risorse reperibili da Efficientamento Energetico degli Assets Pubblici ;
- > Partenariato Pubblico Privato (Project Financing) per la realizzazione di :
 - Poli Scolastici / Impianti Sportivi / Cimiteri / Sistemi Infrastrutturali
- > Ricognizione , Valutazioni e possibili Dismissioni delle Reti Gas comunali .

VII Edizione : 31 Marzo 2017



INDICE degli ARGOMENTI

Cap. 1° : Obiettivi dei Servizi Ingegneristici forniti	>	3
Cap. 2° : Descrizione dei Servizi Ingegneristici	>	4
Cap. 3° : Studi , Pubblicazioni e principali Attività Professionali svolte	>	6
Cap. 4° : Notazioni Professionali	>	9

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 , Urbani 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 pubblico** , 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 / o procurarsi risorse per nuovi investimenti in servizi e infrastrutture** .

In aggiunta ai **Servizi Ingegneristici** sopra indicati , che sono relativi ad obblighi di legge (vedi **Legge n. 191 / 2009 - Legge Finanziaria 2010** - e associato **Decreto del Ministero dell'Economia e Finanze del 30 luglio 2010** e altre disposizioni normative a seguire) , inoltre , la **SACI INGEGNERIA** si pone come fornitore di **Consulenze Specialistiche** aventi il fine concreto ed operativo di **Efficientare** la Bolletta Energetica , **Efficientare** l'uso delle Superfici strumentali Pubbliche , **Efficientare** le Gestioni dei Servizi e laddove accertato conveniente per Economicità e per Qualità **Esternalizzare** e , soprattutto , individuare e implementare realmente i molteplici strumenti normativi ed amministrativi esistenti di **Partenariato Pubblico / Privato** , ciò consente alle Amministrazioni di intercettare e ospitare **Capitali Privati** per la realizzazione e la gestione di **Infrastrutture e Servizi** per la collettività , che allo stato attuale non potrebbero essere mai concepiti per via della scarsità di risorse esclusivamente pubbliche e , nei casi anche di disponibilità delle stesse , a causa delle disposizioni riguardanti l'applicazione del **Patto di Stabilità** .

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 **ESCo** (**E**nergy **S**ervice **C**ompany) , 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 .

- **Partenariato Pubblico Privato (sinteticamente denominato P P P) per lo Sviluppo Territoriale e Urbano di Infrastrutture e Servizi** , ovvero degli Studi di Fattibilità prima e successivamente , dove esistono le condizioni , Progetti Esecutivi Complessi di valenza Giuridica , Tecnica , Finanziaria ed Amministrativa , tesi al montaggio di operazioni di **Finanza Strutturata e Partecipata** funzionale alla realizzazione di **Opere e Servizi** , con l'obiettivo strategico di superare la scarsa consistenza delle risorse pubbliche utilizzabili per investimenti a fondo perduto ; va precisato , altresì , che per quanto gli esempi più significativi al riguardo si concentrino nel Nord e nelle aree più attrattive del Paese , cominciano concretizzarsi casi virtuosi di **P P P** anche nei territori del Centro e del Sud , con la realizzazione e gestione di **Cimiteri , Poli Scolastici , Moderne Sedi Amministrative per Enti Locali , Impianti Integrati Sportivi e/o Ricettivi , Reti Tecnologiche per i Distretti Industriali , Infrastrutture Portuali** etc.

Nel dettaglio concreto ed operativo al riguardo , gli strumenti legislativi a disposizione che hanno già uno storico di applicazioni sono i seguenti :

- >> **PROJECT FINANCING** ,si tratta di un Partenariato Pubblico-Privato di tipo Contrattuale
- >> **CONCESSIONE di LAVORI PUBBLICI**
- >> **CONCESSIONE di VALORIZZAZIONE**
- >> **FONDO di INVESTIMENTO IMMOBILIARE ad Apporto** (detto strumento è applicabile per aree territoriali , infrastrutture e patrimoni consistenti , per fare in modo che si possano raggiungere Valori di Investimento compatibili con le masse critiche caratteristiche dello strumento del Fondo)
- >> **SOCIETA' di TRASFORMAZIONE URBANA (S T U)**
- >> **SOCIETA' MISTE** , si tratta di un Partenariato Pubblico-Privato Istituzionalizzato (questo strumento , di recente , si è ulteriormente ristretto e , quindi , specializzato per via di sopravvenuti vincoli applicativi)

Risulta del tutto evidente che la riuscita e l'applicazione di successo di detti Strumenti passano per l'intelligente utilizzo del principale Partenariato Pubblico-Privato , ovvero l'**Accordo Urbanistico** di tipo **Negoziale** , modello , quest'ultimo , che consente una rapida trasformazione del territorio con immediate ricadute di **Risorse per l'Amministrazione Pubblica** .

- **Ricognizioni , Valutazioni e Procedure di Dismissione delle Reti e degli Impianti di Distribuzione del Gas Naturale di Proprietà Pubblica** : detto Servizio Ingegneristico consente ai Comuni di conoscere il Valore Industriale della propria Rete Gas , al fine di alienarla anticipatamente alla effettuazione delle Gare d'Ambito , visto che in quella sede i Comuni medesimi dovranno conferire la Rete stessa all'Ambito , al Valore della RAB (Regulatory Asset Base - Capitale Investito Netto Riconosciuto) , che di fatto è decisamente inferiore al VIR (Valore Industriale della Rete o Residuo) .

Cap. 3° : Studi , Pubblicazioni e principali Attività Professionali svolte**>> Il Forum / Convegno :**

“ 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 “ .

Il predetto evento è stato organizzato a Teramo presso la Sala Polifunzionale della Provincia , in Parteneriato Scientifico con il **Politecnico di Milano** , Dipartimento “ A B C “ , con la prestigiosa partecipazione dei Professori :

* **Prof. Arch. Oliviero Tronconi** , Docente Ordinario di “ Tecnologia dell’Architettura “ e Direttore del Master in “ Gestioni e Valorizzazioni dei Patrimoni Immobiliari “

* **Prof. Arch. Andrea Ciaramella** , Docente di “ Tecnologia e Gestione dell’Ambiente Costruito “ e Direttore del Master della Bussiness School Politecnico di Milano - Bocconi in “ Ingegneria Immobiliare e Finanziaria “

con il Patrocinio Istituzionale dell’**AGENZIA del DEMANIO , della CASSA DEPOSITI e PRESTITI** , in collaborazione con la testata editoriale “ **IL SOLE 24 ORE** “ - redazione di **CASA 24 Plus / Mondo Immobiliare** - e con la partecipazione , in qualità di Condutrice , della giornalista specializzata **dott.ssa Paola Dezza** .

- 27 settembre 2013 -

>> 1. Pubblicazione di Finanza Immobiliare :

“ Il Fondo di Investimento Immobiliare per la Riqualificazione e la Costruzione di Poli Edilizi Scolastici “

- 01 aprile 2014 -

>> 2. Pubblicazione per Comuni ed Enti Locali :

“ Modello di Sevizi Ingegnertistici di Asset Management per Comuni ed Enti Locali “

- I Edizione - II Edizione - III Edizione - IV Edizione - V Edizione - VI Edizione

- dal 30 settembre 2014 al 31 dicembre 2016 -

>> 3. Pubblicazione di Asset Management :

“ La Valorizzazione Strategica dei Patrimoni Immobiliari Pubblici : le attenzioni ai territori regionali “

- 01 aprile 2015 -

>> 4. Studio per Comuni ed Aziende Territoriali per l’Edilizia Residenziale :

“ La Dismissione Gestita dei Patrimoni di Edilizia Residenziale Pubblica : Modelli Gestionali “

- 31 maggio 2015 -

>> 5. Studio per l'Housing Sociale Regionale :**“ Studio di Fattibilità per la Costituzione di un Fondo di Investimento Immobiliare Etico di Housing Sociale di Area Vasta : l' Abruzzo “**

- 30 giugno 2015 -

>> 6. Studio per l'Housing Sociale Regionale :**“ Studio di Fattibilità per la Costituzione di un Fondo di Investimento Immobiliare di Housing Sociale Solidale di Area Vasta : il Molise “**

- 31 marzo 2016 -

>> Consulenza Amministrativa alla società “ Link Energy “ , relativo alla realizzazione di una “ Centrale a Biogas “ alimentata da produzioni agricole intensive .

- anno 2013 -

>> Studio di fattibilità Finanziario , Amministrativo e Gestionale per la realizzazione di una “ Centrale a BioMetano “ alimentata da F.O.R.S.U. (Frazione Organica dei Rifiuti Solidi Urbani) , al servizio del “ C.I.R.S.U. (Consorzio Intercomunale per i Rifiuti Solidi Urbani dell'area del fiume Tordino) “ .

- anno 2014 -

>> “ Censimento , Valutazioni e Piano di Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare “ di alcuni Comuni abruzzesi .

- anni 2014 , 2015 , 2016 -

>> Servizi Ingegneristici Tecnici e Finanziari per : “ Efficientamento Energetico da Trigenerazione , Fotovoltaico e Illuminazione al Led “ riferito allo stabilimento industriale della società “ Prosciuttificio Gran Sasso - Potenza S.r.l. - Parma “ .

- anno 2016 -

>> Servizi Ingegneristici Integrati relativi alla Procedura di Project Financing (D. Lgs. n. 50 / 2016 - art. 183 - comma 15) di iniziativa privata riferiti a : “ Progettazione , Realizzazione e Gestione dell' Ampliamento del Cimitero del Comune di Spoltore - Pescara “ .

- anni 2016 - 2017 -

>> Servizi Ingegneristici e Legali Integrati per la Redazione e Pubblicazione di un Bando di Gara a doppio oggetto per la selezione del Socio Privato della Società mista “ CONSAC “ , che dovrà gestire il Servizio di Raccolta e Trattamento dei Rifiuti Solidi Urbani di 14 Comuni della Provincia di Chieti , aderenti al Consorzio .

- anno 2017 -

>> Servizi Ingegneristici e Legali Integrati per la Valutazione e Ricognizione della “ Rete e degli Impianti di Distribuzione del Gas Naturale “ di proprietà del Comune di Atri (TE) , con successiva Redazione e Pubblicazione del Bando di Gara finalizzato alla dismissione della Infrastruttura .

- anno 2017 -

**>> Servizi Tecnici , Amministrativi e Finanziari relativi alla formazione della Procedura del “ Contratto di Sviluppo “ per le aree industriali non complesse , D. L. n.112 / 2008 - art. 43 , per la “ LAZZARONI Group “ S.p.a. , già insediata nei comuni di Isola del Gran Sasso (TE) e Colledara (TE) , Sportello Annualità 2017 .
Programma finanziato dal Ministero dello Sviluppo Economico e cofinanziato al 10% anche dalla Regione Abruzzo .**

- anno 2017 -

Cap. 4° : Notazioni Professionali

>>>>> La scrivente società **SACI INGEGNERIA** comunica formalmente che , data la specificità e l'elevata competenza professionale richiesta per le sue **Attività di Servizi Integrati** (**Tecnici , Giuridici , Finanziari ed Amministrativi**) , opera utilizzando i **Sistemi Ingegneristici** studiati e adottati dal **POLITECNICO di Milano** , Dipartimento **A B C** (**Architettura , Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito**) , 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 già **Magnifico Rettore , Prof. Ing. Giovanni Azzone**) .

>>>>> 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 .

Rimaniamo a disposizione per qualsivoglia ulteriore elemento esplicativo al riguardo .

Distinti Saluti

Mosciano - **TERAMO** / Crevalcore - **BOLOGNA** : Li 31 Marzo 2017



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.**

