



23 settembre 2017  
Circolare Telematica n. 20  
Prot. n. 1708/17

**A TUTTI I GEOMETRI  
ISCRITTI ALL'ALBO  
REGISTRATI AL SITO INTERNET  
LORO SEDI**

▪ **Corso di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**

Egregio Collega,

con la presente Ti comunico che, in collaborazione con Cooperativa Geometri ed il Dr. Alessandro Bernasconi è stato organizzato il corso in oggetto che si terrà a Sarnico nell'Auditorium Comunale presso il Municipio – via Roma 54

**Venerdì 13 ottobre 2017 dalle ore 14.00 alle ore 19.00  
come da programma allegato**

L'adesione, si dovrà effettuare on line dal sito del Collegio al percorso formazione professionale – agenda eventi, in corrispondenza della data del seminario.

In calce trovi il programma dell'incontro.

La partecipazione al presente evento riconosce l'attribuzione di n. 5 Crediti Formativi Professionali come da regolamento della formazione professionale continua.

Cordiali saluti.

**IL PRESIDENTE  
Renato Ferrari**





## LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

Il patrimonio immobiliare pubblico è stato oggetto, in tempi recenti di numerosi interventi normativi indirizzati a incentivare forme di valorizzazione economica dei cespiti. In particolare le misure contenute nel "Decreto Salva Italia", nei d.l. n. 87/2012 (Efficientamento, valorizzazione e dismissione del patrimonio pubblico) e nel n. 95/2012 (Spending review 2) hanno introdotto principi, istituti e disposizioni che innovano profondamente le procedure in materia di valorizzazione e alienazione di immobili pubblici e beni demaniali e prescrivono agli Enti pubblici una serie di adempimenti.

Si prevedono così nuove modalità di redazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, una revisione della disciplina della concessione migliorativa la costituzione dei fondi di investimento immobiliare con il relativo conferimento dei beni, nonché tante altre disposizioni in materia volte alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio.

In un periodo in cui le restrizioni di finanza pubblica portano a severi tagli di spesa, il patrimonio immobiliare può trasformarsi, attraverso opportune forme di valorizzazione, da onere e costo a risorsa per l'Ente.

Il corso si propone pertanto di offrire una lettura ragionata e una analisi degli istituti di nuova introduzione. L'obiettivo è di offrire ai partecipanti i necessari elementi di conoscenza delle novità procedurali in materia di dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

In particolare si vuole offrire al professionista che, viste le scarsità di risorse umane ed economiche delle Amministrazioni, va assumendo sempre più un ruolo di supporto ed integrazioni agli Enti nella valorizzazione degli immobili, quegli elementi base ed innovativi per poter affiancare l'Amministrazione complesse procedure di valorizzazione immobiliare.

Dopo una propedeutica parte introduttiva, nel corso della giornata formativa, verranno affrontati in particolare gli aspetti procedurali finalizzati alla elaborazione e attuazione concreta dei piani delle alienazioni e valorizzazioni, alla stesura dei provvedimenti di concessione migliorativa, alla predisposizione dei provvedimenti necessari al conferimento degli immobili nei fondi di investimento immobiliare, nonché agli altri innovativi strumenti di valorizzazione.

L'approccio proposto prevede comunicazioni sia a contenuto teorico e concettuale che applicativo, con l'utilizzo anche di presentazioni di casi, raffronti con esperienze e analisi teorico-procedurale delle previsioni normative.

### **Programma corso di formazione**

#### ***Prima parte: concetti introduttivi e principi di gestione***

##### **I beni pubblici**

- I beni demaniali e patrimoniali
- Condizione giuridica.
- Tutela.
- Sdemanializzazione e alienazione.

##### **Individuazione e delimitazione beni pubblici**

- Verbali di delimitazione.
- Atti di sottomissione.
- Sdemanializzazione.
- Classificazione.

##### **Gestione strategia.**

- Ricognizione e redazione anagrafe del patrimonio immobiliare.
- Strumenti informativi e informatici per redazione inventario beni.
- Redazione piano alienazione beni patrimoniali non utilizzabili per finalità istituzionali.
- Strumenti innovativi di valorizzazione mediante ipotesi di trasformazione, recupero e riqualificazione.
- La ricognizione degli immobili di proprietà degli enti non territoriali (Circ. MEF n. 16063 del 09 luglio 2010): il fascicolo immobiliare.

##### **Gestione amministrativa**

- Analisi e fattibilità delle operazioni immobiliari con particolare riferimento agli aspetti contrattuali, individuando criticità e conseguenti percorsi risolutivi.
- Acquisizione, cessione, permuta.
- Costituzione servitù e diritto di superficie.
- Concessioni attive e passive.

##### **La concessione di beni immobili pubblici**

Concessione dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili.

Predisposizione degli atti di concessione (stesura pratica in aula dei modelli più ricorrenti).

Decadenza, revoca, cessione e trasferimento dei contratti di concessione: profili innovativi e di criticità.





#### **I criteri di scelta del concessionario**

- I principi dell'evidenza pubblica e della parità di trattamento.
- La direttiva Bolkestein.
- Il diritto di prelazione e di insistenza.
- Criteri per la scelta del concessionario di un bene pubblico.
- Analisi delle più recenti e significative pronunce giurisprudenziali in materia.
- Caso pratico: analisi e stesura in aula di un modello di bando di gara per l'assegnazione in concessione di un bene pubblico.
- Regolamento: criteri e modalità per l'affidamento in concessione del patrimonio pubblico.

#### **Predisposizione dei regolamenti per la gestione e valorizzazione dei beni demaniali e patrimoniali alla luce dei recentissimi interventi normativi.**

- Il regolamento per concessioni.
- Regolamento tipo per la gestione del patrimonio immobiliare, quale strumento operativo indispensabile per l'aggiornamento, la validazione e l'armonizzazione dei contenuti inventariali.
- Regolamento per il conferimento dei beni in appositi fondi.

#### **Seconda parte: nuove modalità di valorizzazione del patrimonio alla luce dei recentissimi provvedimenti in materia. Aspetti innovativi e criticità**

##### **Il nuovo piano delle alienazioni e valorizzazioni: Art. 58 D.L. n. 112/08**

- Il nuovo piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.
- Le modifiche all'art. 58 D.L. n. 112/08
- In particolare la Delibera consiliare e la destinazione d'uso urbanistica dell'immobile;
- Rapporto e confronto con le leggi regionali in materia e la sentenza Corte Costituzionale n. 340 del 16.12.2009.
- La legiferazione regionale in materia (cenni alla normativa toscana e lombarda).
- Inserimento nel piano di immobili di proprietà dello Stato:

##### **Altre disposizioni**

- Programmi unitari di valorizzazione territoriale (art. 27 comma 2)
- Modifica normativa locazioni passive di immobili da parte delle Amministrazioni dello Stato.
- Permuta immobili statali.
- Snellimento delle procedure per la realizzazione di nuove strutture carcerarie.

##### **La concessione migliorativa e altri strumenti di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.**

- La concessione migliorativa.
- Il ruolo dei privati.
- L'allungamento della durata temporale del contratto.
- L'evidenza pubblica per la scelta del concessionario.
- Altri strumenti di valorizzazione: cambio destinazione urbanistica, energie alternative, valorizzazione energetica edifici, impianti fotovoltaici.....

##### **Semplificazioni alienazioni beni immobili pubblici**

- Ultimi provvedimenti in materia.
- Il Decreto Imu – Banca Italia e la vendita a trattativa privata.
- Decreto Milleproroghe 2013 bis.
- Dichiarazione conformità catastale.
- Dichiarazione certificato conformità energetica.
- Legge di stabilità 2014.
- Problematiche, criticità e prospettive.

##### **Altre modalità valorizzazione patrimonio immobiliare pubblico**

- Il diritto di superficie
- Costituzione delle servitù
- Il finance project
- Cooperazione accordi pubblico/privato
- Il federalismo demaniale
- Il federalismo demaniale culturale
- Sdemianializzazione/alienazione di relitti stradali
- La concessione demaniale idrica/lacuale

**NB:** Durante il corso verranno forniti e analizzati schemi concreti di regolamenti, nonché atti per la predisposizione dei bandi di concessioni ordinarie, temporanee e migliorative, per la costituzione di diritti reali (servitù, superficie...) e per il conferimento degli immobili nei fondi di investimento immobiliare, modulati ed alla luce delle recentissime disposizioni in materia.

