



SCUOLA DI FORMAZIONE ENTI LOCALI

Gentile Utente,

In occasione della **scadenza** dell'**accesso gratuito** al sito, proponiamo un'**opportunità unica** che consentirà di **approfondire, integrare e aggiornare continuamente** le proprie conoscenze per una più corretta, sistematica ed efficiente **gestione dell'Ufficio Patrimonio**.

Partecipando al **percorso formativo** in materia di "Gestione, Valutazione e valorizzazione del **PATRIMONIO IMMOBILIARE** pubblico" (di seguito il relativo programma e modalità di adesione), si avrà infatti la possibilità di sottoscrivere l'**abbonamento a ufficiopatrimonio.it a condizioni vantaggiose**:

OFFERTA SPECIALE

- Percorso integrato formazione continua: **Quota promozionale** di iscrizione per partecipante **Euro 1.600,00** (5 giornate con **sconto particolare** Euro 400,00)

E solo per i partecipanti al percorso possibilità di sottoscrivere

- **Abbonamento annuale ufficiopatrimonio.it** al **prezzo speciale** di Euro 300,00 compresa IVA 20% (con **sconto esclusivo** di Euro 168,00)

Se interessati all'iniziativa, si prega di comunicarlo all'atto di adesione al percorso, allegando la presente.

Per ulteriori informazioni, contattare:

Silvana Noto - Segreteria ufficiopatrimonio.it

Tel: 02/62690710 - e-mail: silvana.noto@gruppoformel.com

MODULO DI ABBONAMENTO DA INVIARE A MEZZO FAX 800 039 725 – 0923 526204

ENTE _____ Indirizzo _____ Cap _____

(Prov) _____ P.Iva _____

Utente che usufruirà del servizio Sig. _____ Qualifica _____

Telefono _____ E-mail _____

ABBONAMENTO SPECIALE per un anno al prezzo di Euro 300,00 (compresa IVA 20%)

Si allega copia del versamento su c/c postale o bonifico bancario.

E' stata adottata determina n. _____ del _____ settore _____

Data _____

Firma e Timbro _____

FORMEL S.R.L.

SEDE LOMBARDIA
SEDE VENETO

Via Drago di Ferro, 90 - 91027 Paceco (TP) - P.Iva 01784630814
Telefono: 0923 526400 - Fax: 0923 526204
Via Vitruvio, 43 - 20124 Milano - Tel. 02 62690710
Via Col Di Lana, 15 - 30171 Venezia-Mestre - Tel 041 8622533

Prenotazioni - Internet
 www.formel.it
 adesioni@formel.it

Prenotazioni - Telefoniche

Prenotazioni - Fax



Questo invito è diretto a:

- ✓ Responsabili e/o addetti settore **Patrimonio Immobiliare, Tecnico, Viabilità, Polizia Municipale, Urbanistica e Pianificazione**
- ✓ Responsabili **Uffici di Staff**

SCUOLA DI FORMAZIONE ENTI LOCALI

Percorso integrato formazione continua

La gestione, valutazione e valorizzazione del **PATRIMONIO IMMOBILIARE** pubblico

Milano - Sede Formel - Via Vitruvio, 43 (adiacente stazione FS Centrale)

Venezia - Hotel Plaza - Viale Stazione, 36 (di fronte FS Mestre)

Nota del Direttore: In questa sessione autunnale, Formel, di concerto con la Docente Caterina Viscomi, ha ritenuto vincente la soluzione di sottoporre all'esame degli affezionati partecipanti ai suoi corsi un **percorso formativo** diviso in **cinque giornate di studio** allo scopo di **approfondire** e **completare** tutta la materia relativa al **patrimonio immobiliare pubblico**.

Questo **percorso** è più che mai **attuale** in un periodo di **federalismo**, di **valutazione**, di **dismissione** e di **reperimento** di **risorse**.

Non sarà facile in futuro poter ripetere questa **particolare iniziativa formativa**: si invitano i destinatari, pertanto, a usufruire di questa **speciale opportunità**, stante anche il **prezzo contenuto**.

Inoltre, l'Arch. Francesco Tedone - esperto in materia di patrimonio immobiliare - sarà a Vostra disposizione per approfondire ed analizzare, gratuitamente, eventuali esigenze specifiche legate ai temi trattati in aula.

1° Giornata "Come Organizzare l'Ufficio Patrimonio"

Istituire banche dati condivise, individuando i requisiti fondamentali degli archivi di gestione immobiliare definendone i criteri generali di costituzione e cura, al fine di dotare l'Ente Locale di una struttura organizzata che gli consenta, in ogni momento, di conoscere in modo analitico e preciso la consistenza del suo patrimonio immobiliare, affinché l'informazione "non solo venga prodotta, ma sia anche possibile in modo semplice, identificare chi la possiede, come possa essere ottenuta e come possa essere integrata con altre fonti informative"

tema	
Organizzazione e progettazione	modalità di trattamento dei documenti depositati presso l'Ente
	esame degli atti tecnici e geometrici correlati alle risultanze di ispezioni e sopralluoghi - modalità di acquisizione della documentazione non disponibile presso l'Ente
	pianificazione delle attività di costituzione e/o di gestione dell'archivio - predisposizione delle schede di rilevazione attinenti la ricognizione del patrimonio immobiliare e delle strade d'uso pubblico
	acquisizione e trattamento dei documenti prodotti interni ed esterni all'Ente e progettazione sezioni di archivio (archivio informativo, cartaceo, cartografico) e/o SIT (sistema informativo territoriale)
	Funzioni ed attività dell'ufficio - organizzazione, aggiornamento ed armonizzazione informazioni raccolte
Norma UNI 10998	Criteri generali di costituzione e cura degli archivi di gestione immobiliare ai sensi della norma UNI 10998
	<u>sezione anagrafica:</u> - analisi elementi fisici e confronto tra stato di fatto e dato pubblicistico - elaborati grafici riguardanti i sistemi edilizi
	<u>sezione requisiti cogenti:</u> - verifica della conformità rispetto a requisiti cogenti o volontari - documenti relativi all'agibilità edilizia, alle concessioni edilizie, documenti concernenti gli impianti tecnologici
	<u>sezione esercizio immobiliare:</u> evidenze oggettive nelle attività di esercizio immobiliare - documentazione concernente i criteri di stesura delle schede di rilevazione, dei regolamenti



SCUOLA DI FORMAZIONE ENTI LOCALI

2° Giornata "Gestione tecnica del patrimonio immobiliare pubblico" nuovi obblighi per la identificazione catastale/tavolare del DL 78/2010

Le novità più importanti introdotte dal decreto legge 78/2010, convertito, con modificazioni, dalla legge 122/2010, riguardano gli adempimenti relativi agli atti pubblici e le scritture autenticate tra vivi riguardanti il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti (esclusi gli atti costitutivi di diritti reali di garanzia). Tali tipologie di contratti devono includere necessariamente (pena la loro nullità) i dati sull'identificazione catastale del bene, il riferimento alle planimetrie catastali e la dichiarazione della loro conformità allo stato di fatto.

Lo scopo del corso è quello di fornire ai dipendenti tecnici/amministrativi che si accingono ad applicare la normativa in esame, non solo i contorni giuridici della questione, ma le modalità operative per verificare la situazione di fatto e giuridica in cui si trova l'immobile. Un percorso quindi interpretativo delle *disposizioni vigenti in materia catastale* e delle nuove regole attinenti il trasferimento dei beni immobili, metodologico propedeutico alla redazione della perizia di stima e gestionale correlato alla attività immobiliare dell'ente

tema	
Sistemi pubblicistici Tavolare e Catasto	utilizzo del dato catastale e tavolare per la gestione del patrimonio immobiliare pubblico - Formazione della mappa ed impiego dei relativi simboli e segni convenzionali - modalità di lettura e criticità di Pregeo 10 - Catasto Fabbricati - Definizione e identificazione dell'unità immobiliare (foglio, numero e subalterno) - Categorie e classi catastali - le categorie di immobili - le unità immobiliari urbane - i fabbricati già ultimati - Conservazione e procedura Docfa
conformità catastale	Identificazione catastale e registri immobiliari - Atti rientranti e non nell'ambito di applicazione della nuova norma - Accertamento della conformità oggettiva: - Accertamento della conformità soggettiva: - individuazione degli intestatari catastali e verifica della loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari - allineamento e preallineamento delle risultanze del catasto a quelle dei registri immobiliari - principio di continuità storica delle iscrizioni catastali
Attività tecnica	Trattazione tecnica delle operazioni immobiliari - redazione piano particellare d'esproprio - costituzione diritto di superficie - asservimento beni immobili - nuovi obblighi per la identificazione catastale/tavolare del D.lgs 31 maggio 2010 n. 78
Due diligence	Analisi della fattibilità e della sostenibilità degli interventi a seguito di verifica delle informazioni di natura patrimoniale, pubblicistica, giuridica, urbanistica, finanziaria, economica, gestionale, fiscale, ecc. - rilevazione punti di forza, di debolezza ed eventuali rischi.
Valutazione	Delimitazione dei segmenti di mercato - Scale di misura - Creazione banca dati e tabelle di riferimento - Il prezzo di mercato e il più probabile valore di mercato - Requisiti professionali del tecnico e l'oggettività del giudizio di stima - Equità e trasparenza dei criteri di valutazione
Redazione stima	L'unicità del metodo di stima - I dati elementari e ipotetici - Il procedimento sintetico - Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni - Le caratteristiche tecniche e produttive - I parametri di riferimento e calcolo consistenze - Il processo estimativo

3° Giornata "La ricognizione ed inventariazione del patrimonio immobiliare pubblico"

Prodromico al trasferimento, a favore degli enti territoriali, di immobili dello Stato

L'art. 58 del DL. 25 giugno 2008 n. 112 ed il decreto D.lgs 28 maggio 2010 n. 85 hanno introdotto importanti novità in materia di patrimonio degli enti pubblici. In particolare l'articolo 58 ha sancito l'obbligo di procedere alla ricognizione dei beni immobili dell'ente, alla redazione del piano delle alienazioni ed alla valorizzazione del patrimonio. La conoscenza puntuale del patrimonio e delle funzioni attribuite a ciascun immobile è, quindi, condizione necessaria per l'elaborazione di un'efficace strategia immobiliare.

tema	
Ricognizione	ricerca, interpretazione, traduzione, valutazione e scritturazione di tutti gli elementi che compongono ad una certa data, il patrimonio immobiliare in proprietà ed in gestione all'Ente, di rilevanza attiva e passiva Ricerca ed analisi del patrimonio immobiliare dello Stato da attribuire agli enti

FORMEL S.R.L.

SEDE LOMBARDIA
SEDE VENETO

Via Drago di Ferro, 90 - 91027 Paceco (TP) - P.Iva 01784630814
Telefono: 0923 526400 - Fax: 0923 526204
Via Vitruvio, 43 - 20124 Milano - Tel. 02 62690710
Via Col Di Lana, 15 - 30171 Venezia-Mestre - Tel 041 8622533

Prenotazioni - Internet

www.formel.it
 adesioni@formel.it

Prenotazioni - Telefoniche

800 090108

Prenotazioni - Fax

800 039725

**SCUOLA DI FORMAZIONE ENTI LOCALI**

	territoriali a titolo non oneroso, secondo i criteri di territorialità, sussidiarietà, adeguatezza, semplificazione, capacità finanziaria, correlazione con competenze e funzioni, nonché valorizzazione ambientale.
Raggruppamento	Centro di costo - individuazione consegnatario e sub consegnatario - codifica e raggruppamento del patrimonio tra "strategico" e "non strategico" - individuazione se rilevante o meno IVA
Segmentazione	raggruppamento in categorie omogenee per destinazione d'uso, per destinazione urbanistica, per caratteristiche fisiche, morfologiche, ubicazionali e reddituali
Selezione	Individuazione immobili idonei all'obiettivo nel breve e nel medio lungo periodo
Gestione	Progettazione di un sistema integrato informativo in grado di favorire il mantenimento/incremento delle diverse risorse, valenze e qualità (di natura sociale, funzionale, ambientale, tecnologica ed economica) Modalità di aggiornamento, validazione ed armonizzazione dei contenuti inventariali

4° Giornata "Gestione strategica e valorizzazione patrimonio immobiliare"**modalità di attuazione del federalismo demaniale/patrimoniale**

L'evoluzione normativa degli ultimi anni (art. 1 della legge 23 novembre 2001 n. 410, art. 58 Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, art. 19 legge 5 maggio 2009 n. 42, legge 23 dicembre 2009 n. 191, D.lgs 28 maggio 2010 n. 85) ha comportato una diversa valutazione del ruolo della gestione patrimoniale dell'Ente Locale. Si è consolidata la consapevolezza che gli immobili non rappresentino per gli enti soltanto un bene statico da conservare, ma uno strumento dinamico da utilizzare per il migliore perseguimento delle finalità pubbliche. Il corso intende affrontare percorsi operativi al fine di dotare l'Ente Locale di strumenti per una effettiva valorizzazione, riqualificazione, riutilizzazione, anche nell'ambito di azioni economiche tra soggetti pubblici e privati, con un modello di riferimento capace di evidenziare nuove strategie di investimento, riposizionando le scelte gestionali, compiute in passato all'interno di logiche assistenzialistiche ed incapaci di produrre reddito.

tema	
Normativa	Contesto normativo attuale di riferimento
Due diligence	Analisi della fattibilità e della sostenibilità degli interventi a seguito di verifica delle informazioni di natura patrimoniale, pubblicistica, giuridica, urbanistica, finanziaria, economica, gestionale, fiscale, ecc. - rilevazione punti di forza, di debolezza ed eventuali rischi
Valutazione	identificazione, incentivazione e selezione del patrimonio immobiliare - criteri di valutazione del patrimonio - delimitazione dei segmenti di mercato - Creazione banca dati e tabelle di riferimento - Requisiti del tecnico incaricato ed oggettività del giudizio di stima - Equità e trasparenza dei criteri di valutazione
Valorizzazione	riqualificazione e rifunionalizzazione del patrimonio immobiliare - strutturazione operazioni di project finance - realizzazione progetti di housing sociale - adozione percorsi di finanziamento ricorrendo alla alienazione diretta, oppure attraverso operazioni finanziarie, quali i fondi d'investimento immobiliari o cartolarizzazione - operazioni immobiliari di scambio permuta/appalto ai sensi dell'art. 53 del D.lgs 163/2006.
Gestione	Ricerca ed analisi di strumenti operativi volti a fornire risorse per le casse dell'ente tramite una gestione attiva del patrimonio a seguito di particolare attenzione alle entrate gestionali (locazioni, affitti e canoni concessori).

5° Giornata "Ricognizione, classificazione ed acquisizione delle strade ed aree d'uso pubblico"

La toponomastica comunale si compone delle strade "classificate" ricadenti all'interno del territorio amministrativo e di strade ed aree di proprietà privata ove si è costituito, giuridicamente il diritto di uso pubblico. Su queste strade ed aree di proprietà privata deve quotidianamente rispondere ad una utenza interna ed esterna in merito alla fattibilità di interventi manutentivi, alla manomissione del manto stradale, alla competenza gestionale, al rilascio di concessioni suolo pubblico, ecc. Il percorso intende proporre la progettazione di un "sistema informativo di gestione delle strade e delle aree che presentano caratteristiche consolidate d'uso pubblico" volto ad integrare ed armonizzare informazioni di settore

FORMEL S.R.L.

SEDE LOMBARDIA
SEDE VENETOVia Drago di Ferro, 90 - 91027 Paceco (TP) - P.Iva 01784630814
Telefono: 0923 526400 - Fax: 0923 526204
Via Vitruvio, 43 - 20124 Milano - Tel. 02 62690710
Via Col Di Lana, 15 - 30171 Venezia-Mestre - Tel 041 8622533

Prenotazioni - Internet

www.formel.it
 adesioni@formel.it

Prenotazioni - Telefoniche

800 090108

Prenotazioni - Fax

800 039725

**SCUOLA DI FORMAZIONE ENTI LOCALI**

(commercio, viabilità, manutenzione, tributi, edilizia) per una corretta gestione delle attività immobiliari correlate.

tema	
Ricognizione	Ricognizione straordinaria del demanio statale, regionale, provinciale, comunale ai sensi del codice della strada - Ricognizione delle strade d'uso pubblico - Ricognizione strade vicinali e viabilità minore
Classificazione	Ricerca e analisi dei requisiti presuntivi dell'uso pubblico - Rilevazione costituzione della dicatio ad patriam - Classificazione amministrativa
Gestione	Progettazione sistema informativo di gestione delle strade e delle aree che presentano caratteristiche consolidate d'uso pubblico - Responsabilità, tutela e manutenzione - Sdemanializzazione ed alienazione tratti sclassificati - Valorizzazione del demanio stradale
Acquisizione	modalità di acquisizione/accorpamento al demanio di strade e aree che presentano caratteristiche consolidate d'uso pubblico utilizzati senza titolo dalla pubblica amministrazione - modalità di accorpamento al demanio stradale ai sensi dei commi 21 e 22 dell'art. 31, Legge 23 dicembre 1998 n. 448

Docente: **VISCOMI CATERINA** Resp.le Gestione Patrimonio Immobiliare d'Ente Locale e consulente in tema di Demani Civici e proprietà collettive

Percorso	Milano	Venezia
1° giornata	27/10/2010	13/10/2010
2° giornata	28/10/2010	14/10/2010
3° giornata	Novembre 2010	Novembre 2010
4° giornata	Novembre 2010	Novembre 2010
5° giornata	Novembre 2010	Novembre 2010

Note generali

Tutti i seminari saranno sviluppati tenendo conto **dell'evoluzione del quadro normativo** di riferimento. I **moduli** possono essere fruiti **anche singolarmente**, contattando la segreteria Formel. L'Ente può modificare il nominativo del partecipante in qualsiasi momento. I Seminari verranno attivati al raggiungimento di un minimo di iscritti. **Iscrizioni entro il 5 ottobre 2010**

ATTESTATI: Verrà rilasciato un **attestato di frequenza**. E' previsto un **test finale di apprendimento** che verrà indicato nell'attestato

Note organizzative:**Quota di iscrizione per partecipante:**

Percorso – Quota promozionale Euro 1.600,00 (5 giornate quota intera Euro 2.000,00 - sconto promozionale Euro 400,00

(Comprende anche materiale didattico, documentazione, welcome coffee e colazione di lavoro) - I prezzi si intendono + Iva 20%. La quota è esente Iva ai sensi dell'Art. 10 D.P.R. 633/72, se la fattura è intestata ad Ente Pubblico. Il pagamento della quota deve essere effettuato anticipatamente con versamento su c/c postale n°10523918, Bonifico Bancario su Banca Intesa Sanpaolo - **IBAN IT35 U 03069 81890 012889120131** o Capitalia Banco di Sicilia - IBAN **IT16 U 01020 81890 000300265862** intestato a FORMEL s.r.l. Eventuale disdetta dovrà essere comunicata via fax o email almeno 5 giorni lavorativi prima dell'inizio del corso. La mancata comunicazione comporterà l'integrale fatturazione della quota di partecipazione. E' possibile sostituire i partecipanti in qualsiasi momento. La conferma della tenuta del corso sarà comunicata due giorni prima la data stabilita. Formel garantisce il rimborso integrale della quota di partecipazione in caso di annullamento del corso o la possibilità di utilizzare la quota di partecipazione per altre iniziative formative in programmazione.

Scheda di iscrizione: per FAX 800 039 725 (senza alcun costo) oppure al n° 0923526204; per E-MAIL adesioni@formel.it

Percorso integrato formazione continua: "La gestione, valutazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico" sede di _____

ENTE _____ (Pv) _____ P.Iva _____ Tel. _____ Fax _____

chiede di far partecipare nella sede di _____;

Il Sig. _____ Qualifica _____

Il Sig. _____ Qualifica _____

Si allega copia del versamento su c/c postale o bonifico bancario.

Data _____ Firma e Timbro _____

Informativa DL 196/03: Formel Srl garantisce la massima riservatezza dei dati da lei comunicati. Gli stessi saranno trattati in ottemperanza dell'attuale DL 196/03. In caso non volete ricevere ulteriori informazioni potete inviare un fax al numero 800 039725 (senza alcun costo) indicando il numero di fax _____

FORMEL S.R.L.

SEDE LOMBARDIA
SEDE VENETO

Via Drago di Ferro, 90 - 91027 Paceco (TP) - P.Iva 01784630814
Telefono: 0923 526400 - Fax: 0923 526204
Via Vitruvio, 43 - 20124 Milano - Tel. 02 62690710
Via Col Di Lana, 15 - 30171 Venezia-Mestre - Tel 041 8622533

Prenotazioni - Internet
www.formel.it
adesioni@formel.it

Prenotazioni - Telefoniche
800 090108

Prenotazioni - Fax
800 039725