

9 - INDICE DELLA MATERIA PATRIMONIO IMMOBILIARE

M131V - Master in diritto e gestione del patrimonio immobiliare pubblico.....	Pag. 2
A395V - Acquisto, vendita e concessioni di beni immobiliari da parte di amministrazioni pubbliche	Pag. 3
A320V - Gestione, regime fiscale e manutenzione del patrimonio immobiliare della P.A.....	Pag. 4
A193V - Locazione e rilascio degli immobili pubblici e privati.....	Pag. 5
C317V - Le valutazioni immobiliari e il rating di Basilea 2	Pag. 6
A495V - Controlli, indagini strutturali e responsabilità nella manutenzione del patrimonio immobiliare ...	Pag. 7

M131 MASTER IN DIRITTO E GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO (*)

DURATA

11 giorni

articolato in quattro seminari frequentabili anche singolarmente

PERIODI DI SVOLGIMENTO

10-11-12-13-14-15 maggio 2010

14-15-16-17-18 giugno 2010

QUOTA DI PARTECIPAZIONE

euro 2.010,00 + IVA 20% (la quota è esente da IVA se corrisposta da Enti pubblici)

RELATORI

Avv. Nunzio IZZO

Avvocato in Roma Specialista in materia

Dott. Claudio GALTIERI

Vice Procuratore generale Corte dei conti

Prof. Arch. Giancarlo PRESICCI

Libero docente di metodi e tecniche di valutazione dei progetti, Facoltà di Architettura, Università "La Sapienza" Roma

Dott. Pierangelo PETTINARI

Dottore commercialista Esperto in problemi fiscali delle gestioni immobiliari

Ing. Luigi MATARAZZO

Presidente Commissione Manutenzione Ord. Ingg. Roma - Esperto in consolidamento strutturale - Vicepresidente ANIAB

Dott. Flavio PAGLIA

Responsabile della gestione e valorizzazione del Patrimonio dell'Amm.ne Provinciale di Genova

Dott. Paolo Luigi REBECCHI

Vice Procuratore generale Corte dei conti

Il Master propone un rapido e approfondito esame di tutti gli aspetti connessi alla gestione immobiliare del patrimonio pubblico. Esso si compone di quattro moduli, **fruibili anche separatamente**. Il **primo** riguarda le vicende relative alla acquisizione e alla compravendita dei beni delle amministrazioni pubbliche. Il **secondo** attiene alla gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare, con particolare riguardo alla normativa specifica riguardante le amministrazioni stesse. Il **terzo** è dedicato alla nuova disciplina della locazione con approfondimento sia degli aspetti pubblici che privatistici. Il **quarto** riguarda la tematica delle valutazioni immobiliari e del rating di Basilea 2.

DESTINATARI

Funzionari delle Amministrazioni Pubbliche adibiti alla gestione, manutenzione e vigilanza del patrimonio; manager privati e pubblici; avvocati e membri di uffici legali; professionisti che si occupano della gestione del patrimonio immobiliare, dirigenti di uffici tecnici addetti alla gestione e alla manutenzione del patrimonio.

PROGRAMMA (per i contenuti dei singoli moduli si vedano le pagine seguenti)

1° modulo (A395):

10-11-12 maggio 2010

Acquisto, vendita e concessioni di beni immobiliari da parte di amministrazioni pubbliche

(*) Per il corso verrà richiesto l'accREDITAMENTO del 1° e 3° modulo al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, ai fini della Formazione professionale continua prevista dal Regolamento approvato dal Consiglio Nazionale Forense in data 13 luglio 2007.

2° modulo (A320):

13-14-15 maggio 2010

Gestione, regime fiscale e manutenzione del patrimonio immobiliare della P.A.

3° modulo (A193):

14-15-16 giugno 2010

Locazione e rilascio degli immobili pubblici e privati

4° modulo (C317):

17-18 giugno 2010

Le valutazioni immobiliari e il rating di Basilea 2

VALUTAZIONE FINALE

A richiesta dei partecipanti sarà rilasciato il titolo di Master con valutazione finale espressa in sessantesimi a chi:

- abbia frequentato l'intero Master
- affronti gli argomenti trattati in una prova finale

A395
**Acquisto, vendita e concessioni di beni immobiliari
da parte di amministrazioni pubbliche (*)**

- ISTRUTTORIE - PROGETTI DI CONTRATTO - TECNICHE ESTIMATIVE - PROCEDURE CONTRATTUALI

DURATA

3 giorni

DATE

10-11-12 maggio 2010

ORARIO

8,45 - 14,45

QUOTA DI PARTECIPAZIONE

euro 640,00 + IVA 20% (la quota è esente da IVA se corrisposta da Enti pubblici)

RELATORI

Dott. Claudio GALTIERI

Vice Procuratore generale Corte dei conti

Prof. Arch. Giancarlo PRESICCI

Libero docente di metodi e tecniche di valutazione dei progetti, Facoltà di Architettura, Università "La Sapienza" Roma

Dott. Paolo Luigi REBECCHI

Vice Procuratore generale Corte dei conti

PROGRAMMA

L'ultimazione delle due operazioni di cartolarizzazione SCIP, l'art. 43-bis del d.l. 207/08 (conv. in l. 27/2/09, n. 14) e la vendita diretta degli immobili. L'individuazione degli immobili non strumentali e la redazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni. Gli effetti dell'inserimento degli immobili nell'elenco e nel piano (art. 58 l. 133/08). Gli atti di disposizione del patrimonio immobiliare: valutazione propedeutica e criteri per la loro formulazione; gli atti amministrativi e la loro motivazione; la stima dei beni da vendere o da acquistare; coper-

(*) Per il corso verrà richiesto l'accREDITAMENTO al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, ai fini della Formazione professionale continua prevista dal Regolamento approvato dal Consiglio Nazionale Forense in data 13 luglio 2007.

tura della spesa e destinazione vincolata della entrata; allocazioni in bilancio. **Procedure concorsuali e negoziate per la vendita e l'acquisto di beni da parte delle amministrazioni pubbliche:** bandi, capitolati, criteri di aggiudicazione. **Le nuove disposizioni in tema di locazione e vendita di beni immobili, nonché di prelazione per gli enti locali nell'acquisto di beni immobili confiscati, contenute nella l. 23/12/09, n. 191 (finanziaria 2010).** **Tipologie di compravendite:** acquisto di immobile già costruito, acquisto di immobile da costruire, la vendita di immobili, le dismissioni. **Gli elementi necessari e accidentali di tali contratti. Le dismissioni dei beni pubblici alla luce della più recente legislazione.** Individuazione dei beni da dismettere. **Sclassificazione e alienazione di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato. Il leasing immobiliare. Criteri di valutazione degli immobili:** immobili liberi ed occupati, ad uso abitativo e no, aree edificabili e ad uso industriale. Problemi particolari inerenti alla gestione di alloggi di edilizia economica e popolare. Perizie interne ed esterne. Visure catastali. Conservatorie immobiliari. **Le tecniche di estimo immobiliare:** stime sintetico-comparative; stime analitiche. La stima negli accordi sostitutivi di espropriazione. **La possibilità di concedere beni pubblici:** ipotesi tipiche; la determinazione del canone, il suo adeguamento. **La disciplina dei beni immobiliari di valore culturale:** la possibilità di concessione a soggetti privati; le condizioni; oneri e corrispettivi della concessione; la durata e la sua stima economica. **Ristrutturazioni e ricostruzioni. Il regime delle responsabilità dei pubblici funzionari addetti alla stima e negozi transattivi di patrimoni immobiliari.** Risoluzione di quesiti.

A320 Gestione, regime fiscale e manutenzione del patrimonio immobiliare della P.A.

DURATA

3 giorni

DATE

13-14-15 maggio 2010

ORARIO

8,45 - 14,45

QUOTA DI PARTECIPAZIONE

euro 640,00 + IVA 20% (la quota è esente da IVA se corrisposta da Enti pubblici)

RELATORI

Ing. Luigi MATARAZZO

Presidente Commissione Manutenzione Ordine Ingegneri di Roma - Esperto in consolidamento strutturale - Vicepresidente ANIAB

Dott. Pierangelo PETTINARI

Dottore commercialista

PROGRAMMA

La valutazione delle prestazioni degli immobili e gli investimenti: criteri di corretta gestione riferiti ai cicli di vita utile. La classificazione dell'obsolescenza. Il principio del Life Cycle Costing (L.C.C.). Principi di valutazione della redditività. **Manutenzione ordinaria e straordinaria:** Programmazione degli interventi. La conoscenza dell'edificio. Il ciclo di vita utile dei sistemi componenti l'edificio, la destinazione d'uso, gli occupanti ed i frequentatori in relazione alla tipologia edilizia. Schede di sintesi per rilevazioni e valutazioni. La sicurezza e la salute. Le procedure per l'autorizzazione ai lavori. **Gli aspetti organizzativi del servizio patrimonio:** le funzioni e le figure; prospettive delle nuove figure professionali. **Inventario patrimoniale e anagrafe immobiliare. Piani di gestione e piani di manutenzione. Forme di gestione e di manutenzione del patrimonio immobiliare:** la gestione diretta o mediante affidamento e terzi; il facility management e il global service; la manutenzione e riferimenti normativi anche alla luce del nuovo Codice dei contratti; le tipologie contrattuali manutentive. **Le figure tecniche interessate ai contratti di lavori o misti:** il RUP, il Direttore del contratto, il D.L. **Il regime fiscale dei beni immobiliari:** le imposte correnti; le imposte straordinarie. La determinazione del valore imponibile ai fini delle diverse imposte. La determinazione delle aliquote e delle imposte. Il regime delle esenzioni. Dichiarazioni e altri adempimenti fiscali. Rapporti tra scritture contabili e scritture fiscali.

A193 Locazione e rilascio degli immobili pubblici e privati (*)

- PROFILI TEORICI E PRATICO-AMMINISTRATIVI

DURATA

3 giorni

DATE

14-15-16 giugno 2010

ORARIO

8,45 - 14,45

QUOTA DI PARTECIPAZIONE

euro 640,00 + IVA 20% (la quota è esente da IVA se corrisposta da Enti pubblici)

RELATORE

Avv. Nunzio IZZO

Avvocato in Roma

Specialista in materia

PROGRAMMA

La locazione dal codice civile alle leggi speciali. **Costituzione del rapporto locatizio.**- Autonomia privata e norme imperative limitative. **Conclusioni del contratto e forma:** casi di prescrizione della forma scritta *ad substantiam*. **Locazione e P.A.** Destinazione contrattuale e destinazione urbanistica: ipotesi di nullità contrattuale. Obblighi del locatore e norme di sicurezza. Locazione dell'usufruttuario; limiti durata. Locazione al comproprietario ed esecuzione dell'obbligazione di rilascio. Pattuizione del canone per periodi superiori a tre mesi: abrogazione tacita del limite. Disciplina rimborso oneri accessori e abrogazione tacita della decadenza biennale per il rimborso. Registrazione fiscale e conseguenze. **Locazioni abitative.**- Regime giuridico: dalla l. 392/78 alla l. 431/98. Le locazioni escluse. Disciplina transitoria: locazioni in corso al 30/12/98 e rinnovo tacito. La locazione di fatto e sua eventuale riconversione. Libera determinazione del canone e clausole sulla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile locato Convenzione nazionale ed accordi locali per le locazioni concordate, locazione transitorie e per studenti universitari. **Aggiornamento ISTAT** nella misura del 75% o del 100%: condizioni e metodo di calcolo. **Legittimità di canoni differenziati:** condizioni e limiti. Rilevanza delle circolari ministeriali per gli enti pubblici. Rilevanza del regolamento di condominio e partecipazione del conduttore alle assemblee condominiali. Manutenzione ordinaria e straordinaria nella locazione. La nullità dei patti contrari alla legge. Ipotesi di prelazione reale, obbligatoria e convenzionale. Riscatto: condizioni oggettive e temporali. **Cessazione.**- Scadenza naturale, rinnovo tacito e novazione. Clausola risolutiva espressa. Clausola penale. Clausola arbitrare. Risoluzione per inadempimento. Mutamento dell'uso pattuito. Dismissione patrimonio pubblico e rinnovo per categorie protette e diritto di opzione. **Locazioni non abitative.** - Disciplina del canone e del suo aggiornamento. Condizioni per l'applicazione dell'aggiornamento ISTAT nella misura del 100%. Legittimità di canoni differenziati e limiti. Durata e rinnovazione obbligatoria. Beni demaniali. D.P.R. 296/05 regolamento concessioni e locazioni beni dello Stato. Locazione stagionale e per attività particolari. Cessione e successione nel contratto. Prelazione reale e riscatto: condizioni e decadenza. Indennità di avviamento ed eseguibilità del provvedimento di rilascio. Indennità di avviamento suppletiva. Prelazione per nuova locazione. Affitto d'azienda. Risarcimento danni per ritardata riconsegna. **Prescrizione e decadenza per il pagamento del corrispettivo della locazione.** - La limitata abrogazione dell'art. 79 l. 392/78. Ripetizione di indebito. La nullità dei patti contrari alla legge. **Profili processuali.** Convalida di licenza o di sfratto per morosità o finita locazione. Morosità e sanatoria giudiziale. Fissazione data rilascio e opposizione. Proponibilità di domande nuove o riconvenzio-

(*) Per il corso verrà richiesto l'accreditamento al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati di Roma, ai fini della Formazione professionale continua prevista dal Regolamento approvato dal Consiglio Nazionale Forense in data 13 luglio 2007.

nali con la memoria integrativa per il passaggio dal procedimento speciale a quello ordinario a rito speciale: recenti sentenze della Cassazione. Decreto ingiuntivo ordinario e speciale su convalida. Prova del credito. Esecuzione. Sospensione e speciale opposizione ex l.431/98. Riconsegna: verbale, offerta e accertamento danni. Vendita beni custoditi e non ritirati. Il decreto ingiuntivo per le spese di esecuzione e i diritti e gli onorari ex l. 80/05. **Esame ragionato della giurisprudenza di merito e di legittimità. Formulari, esercitazioni pratiche, risoluzione quesiti.**

C317 **Le valutazioni immobiliari e il rating di Basilea 2**

DURATA

2 giorni

DATE

17-18 giugno 2010

ORARIO

9,00 - 14,30

QUOTA DI PARTECIPAZIONE

euro 490,00 + IVA 20% (la quota è esente da IVA se corrisposta da Enti pubblici)

RELATORE

Dott. Flavio PAGLIA

Responsabile della gestione e valorizzazione del Patrimonio dell'Amm.ne Provinciale di Genova

Il panorama delle valutazioni immobiliari in Italia fino a oggi è stato fortemente in contrasto con quello degli altri Paesi avanzati. Tale condizione si è registrata innanzitutto per l'assoluta assenza di uno standard specifico nel settore estimativo e nel mancato reperimento di quelli internazionali e per la difficoltà che da sempre si è avuta nel reperimento di dati immobiliari reali.

il **Codice delle valutazioni immobiliari** ha fatto un grande salto di qualità recependo fondamentalmente quelle che sono le regole definite dagli standard internazionali di stima attraverso gli IVS (International valuation standard) e gli EVS (European valuation standard).

Il corso, attraverso l'intera disamina delle problematiche che incidono su ogni singola procedura estimativa propone soluzioni tecniche e percorsi metodologici assolutamente allineati con quanto recentemente delineato da TecnoBorsa.

A seguito dell'entrata in vigore dell'accordo di **Basilea 2**, in futuro, le procedure di credito coniugheranno il fabbisogno di capitale al rischio sottostante al finanziamento o all'investimento ad esso correlato e quindi, quasi inevitabilmente, il prezzo di quel finanziamento o di quell'investimento diverrà calibrato e proporzionale al rischio implicitamente contenuto.

Fondamentale per importanza e contenuti per l'intero settore privato, il corso risulta altresì fondamentale anche per le procedure di alienazione di immobili pubblici spesso destinati a successive trasformazioni e cambi di destinazione d'uso.

DESTINATARI

Operatori del mercato immobiliare: costruttori, agenti immobiliari, intermediari, operatori di real estate, progettisti, estimatori professionisti, architetti, geometri, ingegneri. Amministratori, Dirigenti, Quadri e Funzionari dell'intero settore pubblico.

PROGRAMMA

Panoramica su: Le stime sintetiche-comparative. La stima per comparazione con contratti depositati. La stima da borsini immobiliari. La stima per comparazione diretta. I coefficienti di differenziazione. Le influenze ascendenti e discendenti. Le stime analitiche. La stima per capitalizzazione del reddito. Il saggio di

capitalizzazione “r”: come individuarlo e come calcolarlo analiticamente. La stima per costo di riproduzione deprezzato. Il coefficiente di degrado. La stima per valore di trasformazione. La stima per valore complementare. La stima per valore di surrogazione.

L'accordo di Basilea 2: i contenuti generali. La struttura del documento approvato e il contenuto dei tre pilastri. La quantificazione del rischio connesso al credito e la Perdita Attesa (EL). Il rischio di probabilità di Default (PD). Internal Rating Based (IRB). Il futuro delle aziende e i risultati attesi. Il rating immobiliare sviluppato dalle imprese per verificare la credibilità dell'operazione immobiliare.

I criteri di misurazione immobiliare: superficie esterna lorda (SEL), superficie interna lorda (SIL), superficie interna netta (SIN). **Principi di valutazione,** fondamenti alla base del giudizio estimativo. **Criteri di stima. Definizioni di ciascun valore secondo gli standard internazionali. Rilevazione dei dati immobiliari. I procedimenti di stima. Il rapporto di valutazione. Market comparison approach,** metodo di confronto diretto. **Income approach,** metodo finanziario. **Cost approach,** metodo dei costi.

Il riesame delle valutazioni. Linee guida per le valutazioni ai fini della concessione del credito. Linee guida per le valutazioni degli immobili agricoli. Linee guida per le valutazioni delle quote condominiali di proprietà.

Riflessioni in merito alle **valutazioni per immobili di proprietà degli Enti Pubblici** o da acquisirsi per fini istituzionali dell'Ente. Le motivazioni per l'investimento. Il valore di mercato, il caso degli investitori istituzionali. La metodologia estimativa diretta ed indiretta. La “straordinarietà dell'immobile pubblico”. L'oligopolio e il monopolio bilaterale, ovvero l'unicità del bene da stimare. L'utilità marginale del bene e la sua influenza sul valore.

A495

Controlli, indagini strutturali e responsabilità nell'ambito della manutenzione del patrimonio immobiliare - Indirizzo tecnico

- METODI E TEMPISTICA
- INDAGINI E MONITORAGGI
- REGIME DELLE RESPONSABILITÀ

DURATA

2 giorni

DATE

10-11 giugno 2010

ORARIO

9,00 - 14,30

QUOTA DI PARTECIPAZIONE

euro 490,00 + IVA 20% (la quota è esente da IVA se corrisposta da Enti pubblici)

RELATORI

Ing. Luigi MATARAZZO

Presidente Commissione Manutenzione Ord. Ingegneri Roma - Esperto in consolidamento strutturale - Vice-presidente ANIAB

Dott. Geol. Antonino Bruno ARENA

Esperto di Geotecnica applicata e metodi di indagine.

Entrambi coautori di pubblicazione specialistica.

Il seminario si pone l'obiettivo di offrire una panoramica dei sistemi di controllo e monitoraggio delle strutture dei fabbricati esistenti, sulla base di un confronto dottrinario e operativo con due professionisti esperti del settore, un'ingegnere civile, operante da anni nel campo dei patrimoni immobiliari e delle loro problematiche, ed un geologo professionista sul campo in tematiche geotecniche e di indagini dirette e/o non distruttive. Verranno discussi e illustrati anche casi di studio con commento delle finalità perseguite con i controlli e indagini messi in campo e dei risultati conseguiti.

DESTINATARI

Il seminario, oltre che ai funzionari delle Amministrazioni Pubbliche e ai dirigenti preposti alla manutenzione e vigilanza del patrimonio, è rivolto, per la generalità dei temi trattati, anche a manager privati, professionisti che si occupano della materia, e ad amministrazione di condominio.

PROGRAMMA

La valutazione delle prestazioni statiche degli immobili. I principi prestazionali e l'approccio metodologico correlato ai cicli di vita utile dell'Immobile. I materiali costituenti le strutture e aspetti dei fattori di degrado. **Tipologie dei dissesti ricorrenti.** Classificazione dei dissesti in relazione alle tipologie strutturali degli edifici esistenti: in muratura portante e con strutture intelaiate. I quadri fessurativi e principi di interpretazione dei fenomeni rilevati in sito. La relazione tra i moti relativi e fenomeni rilevabili con l'osservazione ed il rilievo. **Le indagini e i monitoraggi.** Indagini sulle strutture in c.a. e in muratura portante e loro classificazione: in situ e in laboratorio. Indagini distruttive e non distruttive. **I terreni di sedime.** Inquadramento geologico del territorio. La classificazione dei terreni e le caratteristiche e i parametri fondamentali ai fini delle analisi statiche. Il volume significativo. Le indagini e i monitoraggi. Prove dirette, indirette e di laboratorio. Tecniche usuali a supporto delle indagini conoscitive: geognostica, STP, geoelettriche, ecc. Interpretazione dei report. **Tempistica e doverosità dei controlli. Il regime delle responsabilità amministrative, civilistiche e penali nella materia delle verifiche e dei controlli. Casi di studio:** analisi e discussione di alcuni casi di dissesti complessi di strutture esistenti.