

## PROGRAMMA PER ATTIVITA' DI VALORIZZAZIONE DEI CESPITI CENSITI

L'attività di valutazione degli immobili e la conseguente valorizzazione, sono gli strumenti principali attraverso cui individuare le destinazioni più idonee dei beni.

Attraverso il processo di valutazione, è possibile individuare quale attività consentirebbe di mettere a reddito il patrimonio e contribuire all'attuazione di nuovi investimenti e/o alla riduzione del proprio debito.

Le principali attività di valorizzazione dei cespiti appartenenti al Comune sono:

- La locazione;
- La dismissione;
- La riqualificazione o la riconversione.

Di seguito, indichiamo alcune specifiche per le attività sopra descritte, volte a chiarire meglio le principali operazioni attuabili per singola attività:

### LA LOCAZIONE

La locazione consente di locare a privati, a titolo oneroso, i beni di proprietà del Comune. Le principali fasi da attuare sono:

- Supporto per l'individuazione dei cespiti che possono essere concessi in locazione;
- Supporto per l'individuazione della tipologia contrattuale da applicare;
- Supporto per l'individuazione delle metodologie per l'attuazione dei punti sopra indicati (locazione tramite avviso pubblico, affidamento diretto, gara, etc.);
- Attività di supporto tecnico-logistico al servizio patrimonio del Comune per la definizione delle attività di dismissione immobiliare.

### LA DISMISSIONE

L'alienazione dei beni di proprietà del Comune consente, allo stesso, di incassare in breve tempo, capitali monetari. Questa liquidità, permette al Comune di pianificare nuovi investimenti. Le fasi da attuare per la realizzazione di questa attività sono:

- Supporto per l'individuazione dei cespiti che possono essere ceduti;
- Supporto per l'individuazione delle strumentazioni s/w per la gestione delle principali attività tecnico-amministrative connesse alla gestione e alla dismissione dei patrimoni immobiliari;
- Supporto per l'analisi e la segmentazione dei portafogli immobiliari, per *due diligence* tecniche ed amministrative studi di pre-fattibilità e fattibilità tecnico-urbanistica, economico-finanziaria, giuridico-amministrativa e procedurale, per la progettazione urbanistica ed edilizia, la definizione di *high and best use* degli immobili;
- Supporto per perizie, valutazioni e stime di beni immobili ed ogni altra operazione;
- Supporto per l'alienazione dei singoli beni o di pacchetti di beni opportunamente individuati;
- Supporto per l'ideazione e realizzazione di azioni mirate di marketing e comunicazione finalizzate a facilitare l'utilizzo economico dei beni, incluso *l'asset placement* sul mercato;
- Attività di supporto tecnico-logistico al servizio patrimonio del Comune per la definizione delle attività di dismissione immobiliare.

### LA RIQUALIFICAZIONE O LA RICONVERSIONE

La riqualificazione o la riconversione di alcuni cespiti, generalmente di quelli immobiliari, può consentire al Comune di introdurre, per gli stessi, nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche (gestite direttamente dal Comune o cedute a privati attraverso la locazione). In questo caso, è previsto un investimento iniziale da parte dell'Ente.

Un tipico esempio di riconversione attualmente molto in uso, è la realizzazione di un "Albergo Diffuso" o di attività simili.

Le fasi da attuare per la realizzazione di questa attività sono:

- Individuazione dei cespiti che possono essere riqualificati o riconvertiti attraverso attività di ristrutturazione;
- Individuazione dell'attività economica realizzabile;
- Assegnazione dell'incarico per la riqualificazione del bene (avviso pubblico, gara, vendita diretta, etc.);
- Individuazione delle modalità di affidamento dei beni ai privati (avviso pubblico, gara, vendita diretta, etc.).