

# Ricognizione, valorizzazione ed efficientamento energetico del patrimonio pubblico



## L'ADVISOR

Dal 1985 **Studio Cavaggioni** si confronta con il mondo della Pubblica Amministrazione.

L'attività è volta a fornire il corretto supporto nella pianificazione e organizzazione di ogni processo, orientando le scelte strategiche mediante un approfondito percorso di conoscenza degli aspetti tecnici, economici, finanziari e giuridico-amministrativi di ogni settore analizzato.

Attualmente Studio Cavaggioni opera secondo un innovativo sistema a rete interdisciplinare che coinvolge professionisti di diverse aree professionali:

- **area giuridico-amministrativa** con competenze in redazione di atti di gara e con competenze specialistiche in appalti pubblici, con specifico focus in procedure di gara di partenariato pubblico e privato;
- **area economico-finanziaria** con competenze specialistiche in analisi economiche e finanziarie, pianificazione strategica in new business, nonché competenze specialistiche tributarie e fiscali;
- **area tecnica** con competenze specialistiche nell'ambito della gestione e valorizzazione degli impianti a rete (con riferimento, per esempio sia alle stime delle reti, sia alle tariffe ed alla valorizzazione degli assets pubblici, ecc.), ma anche con competenze in ingegneria ambientale ed edile, in urbanistica, architettura, geologia, tecnici con competenze energetiche, competenze in illuminotecnica e progettazione di impianti di pubblica illuminazione ed in impiantistica e progettazione di interventi su edifici pubblici.

In particolare si sottolineano i seguenti punti di forza:

- un sistema informatico evoluto di gestione della commessa;
- tempi rapidi di elaborazione e risposta;
- complementarietà delle competenze multidisciplinari offerte;
- esperienza in oltre 1.000 Comuni clienti.

## CONTESTO DI RIFERIMENTO

Tutti o quasi i servizi pubblici sono collegati ad un edificio, ad un impianto, ad un'area, in altre parole ad un elemento del patrimonio pubblico. È evidente che **il patrimonio** in genere è **una grande risorsa**, gli Enti pubblici, in particolare i Comuni, sono i più grandi proprietari di immobili in Italia e spesso sono affidati a soggetti diversi con contratti spesso a valori sottostimati rispetto il mercato di riferimento.

L'Ente Pubblico, per natura, non è abituato tra l'altro a tenere **una puntuale e aggiornata ricognizione documentale** del proprio patrimonio pertanto non possiede tutte le informazioni e la documentazione necessaria per un efficiente monitoraggio sullo stato dell'immobile, spesso rimane in uno stato di totale abbandono. Gli ultimi dati forniti dal Ministero delle Finanze evidenziano che **la redditività media** del patrimonio immobiliare pubblico **si aggira intorno allo 0,9%**, tra l'altro un dato fuorviante perché non vi è un'attenta gestione contabile analitica che

tenga conto dei costi annessi alla proprietà dell'immobile quali i consumi energetici, le manutenzioni ordinarie, servizi di pulizia ecc.

In un contesto dove **è necessario ridurre la spesa pubblica**, investire pesantemente su edifici da decenni abbandonati, dove vi è la **necessità di sgravare i bilanci** pubblici da una spesa corrente ingessata, il patrimonio potrebbe essere un'importante fonte di reddito. Ma il problema di non conoscere il proprio patrimonio e il potenziale economico dello stesso lascia spiazzata ogni strategia di sviluppo.

Mettere in attivo il patrimonio, è sicuramente impresa ardua ma possibile se anzitutto si inizia con una puntuale analisi e conoscenza della consistenza patrimoniale e quindi la stesura di un inventario, un piano di attività organizzato, monitorato e aggiornato da personale specializzato.

Studio Cavaggioni offre un **servizio di Advisor per la RICOGNIZIONE, VALUTAZIONE, VALORIZZAZIONE e DISMISSIONE del patrimonio immobiliare e delle infrastrutture degli Enti**, fornendo competenze integrate TECNICHE, ECONOMICHE, LEGALI, FINANZIARIE e GESTIONALI.

In termini generali il processo prevede:

- la definizione del perimetro di individuazione degli asset, correlato a una fase di inquadramento territoriale, socio-economico e normativo.
- il rilievo degli elementi significativi caratterizzanti (rilievo quantitativo, qualitativo ed economico).

La ricognizione permette all'Ente di sviluppare un **progetto strategico di medio e lungo termine per una efficace valorizzazione del patrimonio** nel suo insieme. Nell'ambito di questa attività infatti Studio Cavaggioni intende rappresentare un supporto non solo tecnico-giuridico ma anche creativo. La visione del QUADRO GENERALE DEL PATRIMONIO consente di valutare, con un APPROCCIO OLISTICO, lo «stato di salute globale» e di orientare conseguentemente le varie azioni correttive da intraprendere, affinché le stesse siano attuate in sinergia evitando conflitti e sovrapposizioni.

## PRESTAZIONI

In sintesi, l'attività si identifica in una **raccolta dati digitale** di tutte le proprietà, intese quali **IMMOBILI**. Tale raccolta dati è seguita da un'analisi delle informazioni raccolte, di carattere TECNICO, CONTABILE (viene verificata la correttezza del valore economico gestito a patrimonio e l'impatto economico di ogni bene sul bilancio dell'ente) e GIURIDICO-AMMINISTRATIVO (viene analizzato l'atto giuridico che regola la gestione della proprietà, quali contratti di concessione, locazione, convenzioni, ecc...).

L'attività si conclude con la **messa a disposizione del Comune di un gestionale contenente tutte le informazioni raccolte e una relazione riepilogativa** volta a essere **uno strumento utile ad orientare strategicamente le scelte di destinazione del patrimonio**, nell'ottica di massimizzare (direttamente o indirettamente) il beneficio sociale (intesa come modalità di valutazione e misurazione del ritorno per la comunità associato al processo di valorizzazione).

Verrà rilasciata una relazione che ha l'obiettivo di esplorare il campo delle possibili alternative di funzionalizzazione e valorizzazione associate ai singoli cespiti (lungo un percorso che va dalla alienazione, alla impostazione di un progetto di riutilizzo a regia pubblica, passando per la definizione di modalità specifiche di partnership pubblico-privato).

Per ricognizione del patrimonio pubblico si intende la raccolta, la classificazione, la verifica e la digitalizzazione di tutte le informazioni inerenti i beni di proprietà individuati dal Comune (di cui all'allegato della presente offerta).

L'attività si suddivide in più fasi a seconda dell'esigenza e del percorso di valorizzazione condiviso con l'Ente pubblico.

**FASE 1: Ricognizione fisica e documentale di primo grado.** Trattasi della prima attività utile per elaborare un fascicolo digitale contenente le informazioni ritenute necessarie per identificare le proprietà immobiliari (intese come edifici) del Comune.

**FASI SUCCESSIVE: Raccolta di informazioni di secondo grado.** Trattasi di un'azione, mirata agli edifici per i quali si è resa necessaria, che ha l'obiettivo di evidenziare e intraprendere un percorso di valorizzazione e funzionalizzazione.

---

## **RICOGNIZIONE FISICA – RACCOLTA INFORMAZIONI DI PRIMO GRADO**

### **1.1. ATTIVITÀ BENI IMMOBILI**

L'attività consiste in:

- ✓ ricognizione catastale, si intende escluso il controllo della rispondenza dell'edificio alle planimetrie catastali;
- ✓ ricognizione fotografica interna ed esterna e controllo parametri interni (corpi illuminanti, impianti di riscaldamento, infissi...);
- ✓ raccolta dell'eventuale contrattualistica inerente i beni immobiliari dati in uso a terzi (contratti di locazione, contratti di concessioni, comodati ...);
- ✓ raccolta informazioni inerenti spese ed eventuali entrate generate dalla proprietà e dalla gestione del bene;
- ✓ creazione di una banca dati informatica, per ogni immobile.

## 1.2. RISULTATO DELL'ATTIVITÀ

L'attività si conclude con:

- ✓ la messa a disposizione di una piattaforma informatica contenente tutti i documenti digitalizzati raccolti.
- ✓ Il rilascio di una relazione contenente le seguenti informazioni:
  - elenco delle **eventuali criticità riscontrate** per ogni immobile, da un punto di vista tecnico, economico e giuridico;
  - **possibili alternative di funzionalizzazione e valorizzazione** associate ai singoli cespiti, legate ad eventuali opportunità di finanziamento di opere pubbliche sul mercato (contributi pubblici, finanziamenti agevolati, PPP...);
  - **sollecito di soggetti privati interessati ad investire nel territorio attraverso lo strumento del Partenariato Pubblico Privato**, in efficienza energetica in primis ma non solo, anche su progetti di carattere sociale, assistenziale e sanitario, trasporti, verde pubblico e molto altro.

Referente:

Francesca Garbin

Cell. 371 3794741

[francesca.garbin@studiocavaggioni.it](mailto:francesca.garbin@studiocavaggioni.it)



# Studio Cavaggioni

Via Luigi Pirandello, 3/N  
37047 San Bonifacio (VR)  
Tel. 045 6101835  
Fax 045 6107022

scarl@studiocavaggioni.it  
PEC: studiocavaggioni@legalmail.it  
C.F. - P. IVA 03594460234  
R.E.A. di Verona 349093  
[www.studiocavaggioni.it](http://www.studiocavaggioni.it)



**Advisor della P.A.**

*Supporto innovativo multidisciplinare*

## RAPIDITÀ, INNOVAZIONE, COMPETENZE.



[www.studiocavaggioni.it](http://www.studiocavaggioni.it)