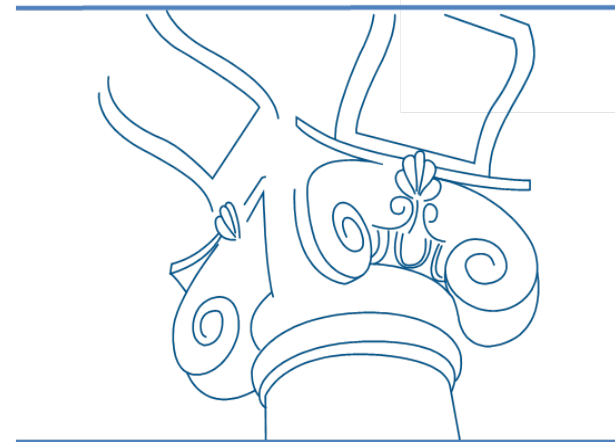




La conoscenza, censimento ed efficientamento degli edifici scolastici

La piattaforma VOL – valorizzazione on line

Tiziana Mazzarocchi

Forum Banche e PA 2013

Roma 16 luglio 2013



Cassa depositi e prestiti



Contesto normativo e strumenti

Articolo 53 (DL n. 5 del 2012)e Art. 11 (DL n.179/2012)

➤ **Obiettivi:**

- ✓ l'ammodernamento;
- ✓ la razionalizzazione;
- ✓ il recupero del patrimonio esistente;
- ✓ la realizzazione e/o il completamento di nuovi edifici.

➤ **Strumenti:**

- ✓ ricognizione del patrimonio;
- ✓ costituzione di uno o più fondi, attraverso la promozione di strumenti finanziari innovativi, articolati in un sistema nazionale e locale integrato;
- ✓ messa a disposizione di immobili pubblici e privati;
- ✓ permuta anche parziali di immobili edificati e/o da edificare.

➤ **Implementazione delle iniziative**

- ✓ Atto di Indirizzo e Direttiva MIUR 2013;
- ✓ Protocolli d'intesa con gli Enti Locali e territoriali, anche al fine della costituzione del Fondo immobiliare cui conferire gli immobili;
- ✓ Linee guida per l'edilizia scolastica varate dalla Conferenza Unificata.



Il perimetro immobiliare

- ✓ Il patrimonio pubblico è contraddistinto da elementi fortemente contrastanti: al pregio ed al valore storico/architettonico si contrappongono scarsa manutenzione, inadeguatezza delle strutture e delle misure di sicurezza, criticità che i tagli operati all'investimento pubblico hanno nel tempo cronicizzato.
- ✓ Il censimento condotto dal MUIR ha mappato 36.220 edifici che, talvolta, ospitano più di una istituzione scolastica, per un totale di 10.219, di cui 9.806 hanno fornito i dati richiesti.

Le principali criticità rilevabili dai dati riguardano :

- **La vetustà**: il 4% degli edifici è stato costruito prima del 1900, ed il 44% tra il 1961 e il 1980.
- **I sistemi di sicurezza**: il 17,7% degli edifici dispongono del certificato antincendio, il 66,5% è dotato di impianto antincendio, il 49,3% della scala interna di sicurezza ed il 61,5% dispone di un impianto elettrico conforme.
- **La classificazione sismica**: su un campione di 25.532 edifici per i quali è stata comunicata la classificazione sismica, 2.328 edifici sorgono nelle zone a maggior rischio e ben 11.414 si trovano in territori fortemente colpiti dai terremoti.
- **La certificazione antisismica**: 3.745 edifici ne sono in possesso, mentre 1.614 dispongono dell'attestazione di perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle norme per le costruzioni realizzate in zona sismica.





L'anagrafica immobiliare tramite VOL

VOL consente di sviluppare l'anagrafica immobiliare attraverso



- La determinazione delle componenti immobiliari del bene, delle sue caratteristiche consistenziali, dimensionali e numeriche, catastali, per la successiva creazione di livelli anagrafici sviluppati secondo lo standard di mercato;
- Le operazioni di censimento sono effettuate nel rispetto degli standard e linguaggio in uso al mercato immobiliare conferendo il requisito della riconoscibilità per gli operatori del mercato dei parametri quali/quantitativi che caratterizzano l'immobile;
- L'inserimento della documentazione nel fascicolo virtuale dell'immobile solo dopo aver testato l'integrità e correttezza dei dati e della documentazione reperita e/o aggiornata;
- Validazione della documentazione attraverso lo strumento della Metrica Probatoria che testerà la correttezza e completezza del dato e/o del documento;
- Analisi documentale o *due diligence* statica che consente di colmare le carenze informative e documentali, correggere la non conformità dei dati, avviare le attività di regolarizzazione, adottare scelte strategiche in merito alla riconversione dell'immobile, alla diversa destinazione d'uso, etc.



Perché VOL ?

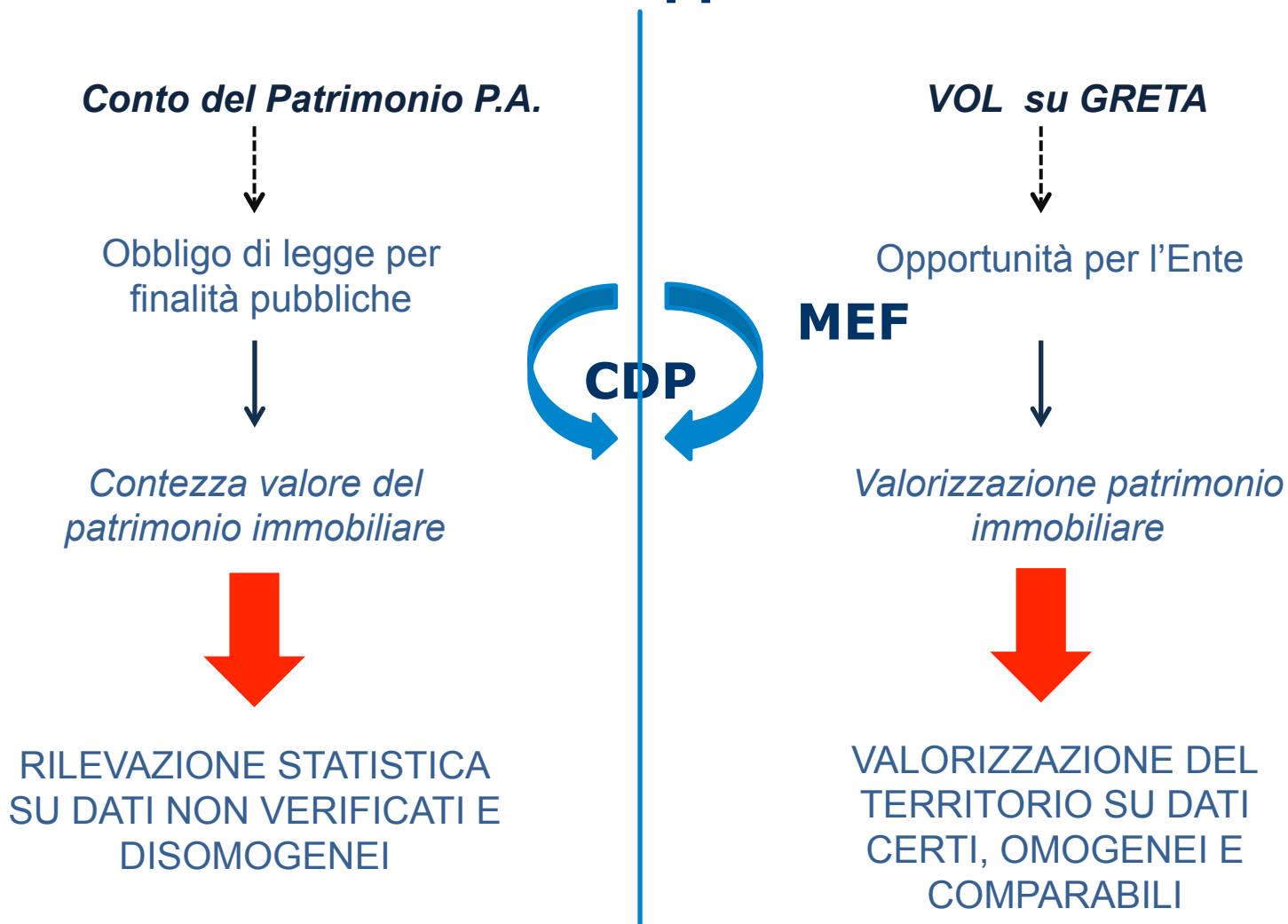
Perché è una tecnica che si differenzia da quelle comunemente utilizzate per il censimento del patrimonio immobiliare, in quanto si compone di un procedimento unico e sistemico di raccolta, indagine e valutazione dei dati, documenti ed informazioni che l'Ente proprietario è tenuto ad effettuare.

L'output generato prevede:

- ✓ Semplificazione dell'azione amministrativa, consistente in un'archiviazione digitalizzata ed intelligente: informazioni, dati, documenti raccolti e classificati in modo ordinato e coerente, il cui necessario aggiornamento è segnalato ogni qual volta ne ricorra la necessità;
- ✓ Evidenza dei rischi potenziali legato allo stato di fatto e di diritto dell'immobile e delle difformità al fine di adottare interventi correttivi, quali ad esempio regolarizzazioni, messa a norma, etc.
- ✓ Chiara mappatura degli spazi e del loro utilizzo/non corretto utilizzo al fine di avviare processi di razionalizzazione congrui all'effettivo fabbisogno di utilizzo degli spazi medesimi;
- ✓ Raccolta ordinata delle informazioni economico/ finanziarie (costi ed eventuali ricavi) al fine della redazione del conto economico e patrimoniale e dell'adeguamento ai criteri della *spending review*.



Schema di confronto con applicativo ex comma 222



VOL : obiettivi conseguibili e valore aggiunto



Ciascuna fase della procedura VOL coincide con gli obiettivi di valorizzazione indipendentemente dallo strumento che sarà oggetto della strategia di valorizzazione dell'immobile.

➤ **Commerciabilità del bene**

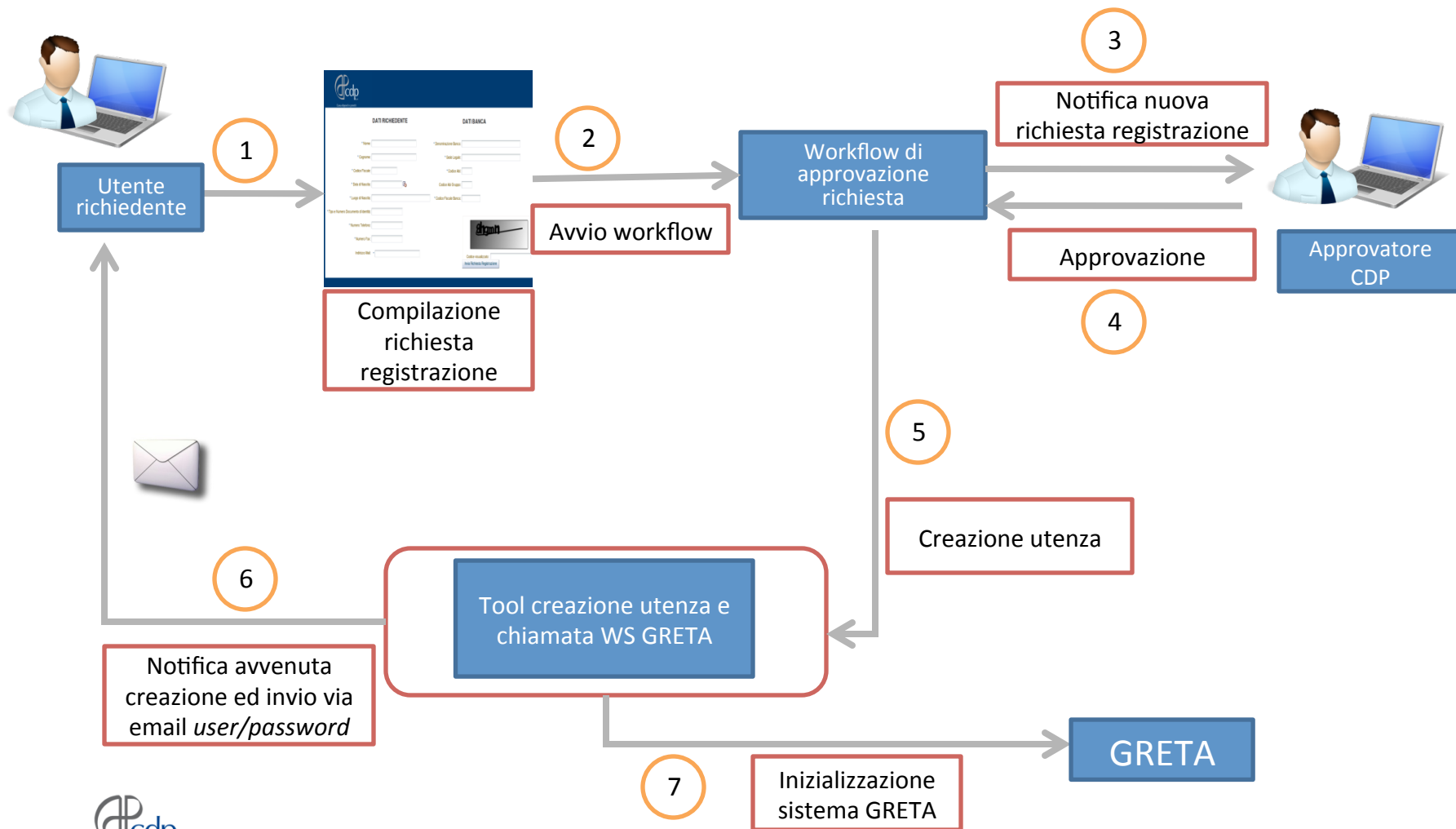
L'immediata evidenza delle criticità, consente di effettuare puntuali interventi correttivi per riqualificare anche economicamente il bene e facilitarne il conferimento ai fondi immobiliari, la vendita, la permuta, ed abbattendo qualunque tipo di rischio catastale, giuridico etc., che l'investitore pubblico o privato che sia non intende assumersi, o ove si assuma un qualunque tipo di rischio chieda in contropartita una manleva o un indennizzo o corrisponda un valore inferiore a quello effettivo.

➤ **Sensibile riduzione dei tempi di espletamento delle procedure propedeutiche alla vendita/conferimento/ permuta**

L'immediata disponibilità del fascicolo immobiliare corredato di dati, informazioni, documenti integri ed aggiornati consente un'immediata redazione dei regolamenti e dei bandi di gara.



Processo di accredito



L'azione CDP nel rapporto interattivo con gli Enti Pubblici



L'ente accede a "Valorizzazione Online" sul sito CDP/registrazione

Scarica le procedure di valorizzazione necessarie alla creazione del database immobiliare

Invia tramite WEB anagrafica portafoglio immobiliare

Interazione online con CDP

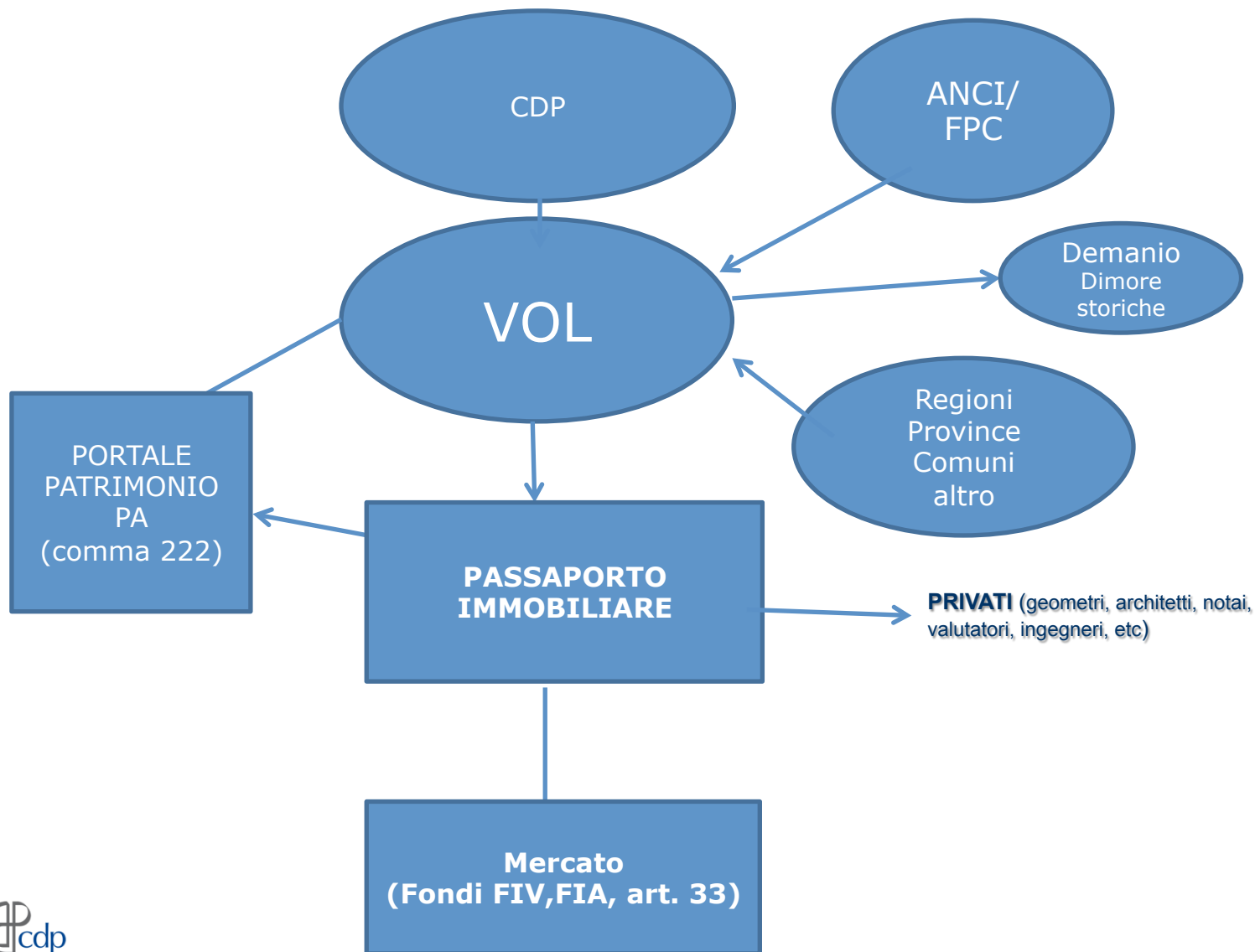


Benefici del canale WEB

- semplificazione della fase di compilazione in un ambiente guidato e di facile utilizzo
- produzione di documentazione standard con ridotta possibilità di errore
- lavorazione interattiva per la redazione del piano di valorizzazione
- interazione via web con CDP per tutta la durata del processo di regolarizzazione/valorizzazione
- risparmi in termini di costi e di tempi legati all'intero procedimento
- digitalizzazione del processo → "Conservazione Documentale"



VOL un modello di Sistema integrato





Il Portale VOL

www.cassaddpp.it



Portale
**VALORIZZAZIONE
IMMOBILIARE
ONLINE-VOL**

Richiesta registrazione
Accesso Applicativo



Cassa depositi e prestiti