

# Indice

<b>Presentazione di Elio Borgonovi</b>	IX
<b>Prefazione di Fabrizio Pezzani</b>	XIII
<b>Introduzione e ringraziamenti</b>	1
<b>1 Evoluzione dell'ente locale e rilevanza della gestione del patrimonio immobiliare</b>	
1.1 Le dinamiche competitive e le nuove strategie delle amministrazioni pubbliche	5
1.2 Il Patto di stabilità interno e i riflessi sulla gestione degli enti locali	7
1.3 Le modifiche derivanti dal d.l. 112/08 e il nuovo sistema di vincoli per le aziende pubbliche	13
1.4 Analisi delle principali criticità e delle possibili strategie per gli enti locali nella gestione del patrimonio immobiliare	19
1.5 L'evoluzione delle politiche di gestione del patrimonio immobiliare nella dottrina economico-aziendale	23
1.6 Lo sviluppo della funzione immobiliare nelle amministrazioni pubbliche	26
<b>2 Gli strumenti per l'identificazione delle strategie di valorizzazione del patrimonio</b>	
2.1 Il contesto di riferimento	35
2.2 L'identificazione, l'inventariazione e la selezione del patrimonio: la <i>due diligence</i> immobiliare	36
2.3 La valorizzazione del patrimonio immobiliare nel bilancio delle amministrazioni pubbliche. I principi contabili nazionali ed internazionali	39
2.4 I criteri di valutazione del patrimonio immobiliare	45

2.5	La classificazione dei beni pubblici	52
2.6	Gli strumenti di valorizzazione previsti nel contesto italiano. L'articolo 58 del d.l. 112/08	56
2.7	La selezione delle politiche di intervento: la Matrice delle strategie del patrimonio immobiliare	61
2.8	Le strategie di valorizzazione patrimoniale	65
<b>3</b>	<b>Dalle formule di esternalizzazione alla <i>partnership</i> per la gestione del patrimonio: il <i>global service</i></b>	
3.1	Il <i>global service</i> per la gestione del patrimonio immobiliare	69
3.2	L'approccio economico-aziendale del <i>global service</i> : motivazioni, profili di convenienza e criticità	74
3.3	Le fasi rilevanti di un'operazione di <i>global service</i>	79
3.4	Il <i>global service</i> nella realtà italiana. Analisi empirica delle principali caratteristiche	87
3.5	Il modello di <i>governance</i>	93
3.6	Gli scenari evolutivi del <i>global service</i>	101
<b>4</b>	<b>La gestione del patrimonio attraverso la costituzione di società. Lo <i>spin off</i> immobiliare. Le altre forme di cessione del patrimonio</b>	
4.1	Le opportunità del ricorso alle differenti formule di <i>spin off</i> immobiliare. I vantaggi per l'ente locale	105
4.2	Le criticità e le problematiche nella scelta della formula societaria	109
4.3	La costituzione della società e le procedure di scelta del <i>partner</i> privato	111
4.4	Gli aspetti di <i>governance</i> della società e il sistema di controllo	117
4.5	L'iter procedurale per la costituzione della società immobiliare	119
4.6	Le opportunità della costituzione di uno <i>spin off</i> immobiliare	120
4.7	Le altre forme di cessione e di dismissione del patrimonio immobiliare	121
<b>5</b>	<b>La cartolarizzazione del patrimonio immobiliare</b>	
5.1	Definizione e caratteristiche dell'operazione di cartolarizzazione	129
5.2	Le differenti tipologie di operazioni nel contesto italiano	131
5.3	Gli obiettivi e i vantaggi di un'operazione di cartolarizzazione per gli enti locali	140
5.4	Il quadro normativo della cartolarizzazione immobiliare	143
5.5	Le fasi di un'operazione e le procedure previste	145
5.6	I soggetti protagonisti di un'operazione di cartolarizzazione	151
5.7	L'impatto dell'operazione sul bilancio dell'ente locale e i principali costi	163

5.8	Gli aspetti fiscali della cartolarizzazione nel patrimonio immobiliare	170
5.9	Le condizioni di applicazione e le principali criticità dell'operazione di cartolarizzazione	173
<b>6</b>	<b>I fondi comuni di investimento immobiliare ad apporto pubblico</b>	
6.1	Definizione, caratteristiche e tipologie di fondi comuni di investimento	177
6.2	Il quadro normativo nel contesto nazionale	181
6.3	Le fasi della costituzione di un fondo immobiliare per un'azienda pubblica e gli aspetti procedurali	185
6.4	I soggetti protagonisti di un fondo e i rispettivi ruoli	194
6.5	Gli obiettivi e i vantaggi della costituzione di un fondo immobiliare per gli enti locali	203
6.6	L'impatto dei fondi comuni di investimento immobiliare con apporto pubblico sul bilancio dell'ente locale	205
6.7	I costi di costituzione e gestione del fondo e i soggetti su cui gravano	209
6.8	Gli aspetti fiscali dell'operazione	210
6.8	Le condizioni di applicazione e le principali criticità dei fondi immobiliari ad apporto pubblico	215
<b>7</b>	<b>Gli strumenti per lo sviluppo e il finanziamento di operazioni di valorizzazione patrimoniale</b>	
7.1	Gli strumenti urbanistici e le <i>partnership</i> pubblico privato per lo sviluppo locale	217
7.2	Le società di trasformazione urbana	222
7.3	Il <i>project finance</i> per la realizzazione di investimenti pubblici	231
7.4	Il <i>leasing</i> immobiliare per le opere pubbliche	248
<b>8</b>	<b>La valorizzazione del patrimonio nelle realtà italiane. Alcuni casi</b>	
8.1	L'esperienza del Comune di Milano nella valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare: dalla cartolarizzazione al fondo immobiliare ad apporto	263
8.2	L'esperienza del Comune di Venezia: la cartolarizzazione del patrimonio immobiliare	277
	<b>Conclusioni. Vincoli ed opportunità nelle strategie di valorizzazione del patrimonio immobiliare</b>	285
	<b>Bibliografia</b>	289