Il Patrimonio immobiliare dei Comuni

Raccolta Atti delle Giornate di approfondimento

Indice

1ª giornata di approfondimento /7

“Il Censimento del Patrimonio Immobiliare dei Comuni”

Roma, 27 settembre 2010

2ª giornata di approfondimento /39

Le potenzialità di utilizzo del Patrimonio Immobiliare dei Comuni. Esempi di valorizzazione

Roma, 25 novembre 2010

3ª giornata di approfondimento /165

“Strumenti per la valorizzazione del Patrimonio Immobiliare dei Comuni”

Roma, 7 marzo 2011

Obiettivi del lavoro

Il presente volume è dedicato alla raccolta di tutti gli atti realizzati nel corso delle Giornate di approfondimento sul tema della valorizzazione immobiliare organizzate dall'Ufficio Formazione e Servizi di IFEL nel corso degli anni 2010-2011.
Il lavoro pensiamo fornisca, a tutti coloro che operano nel settore, interessanti spunti di riferimento per effettuare politiche di valorizzazione.
Tra le principali sfide che i Comuni sono oggi chiamati ad affrontare c'è quella di individuare, in un momento particolarmente critico per finanza locale, le strategie migliori per la realizzazione di investimenti pubblici.
È questa una necessità che si pone con un'urgenza sempre maggiore, considerata la generale carenza di risorse finanziarie direttamente connessa sia al taglio dei trasferimenti erariali sia alle continue rimodulazioni che il Patto di stabilità interno ha subito nel corso degli ultimi anni.
In un momento in cui si registra un notevole aggravio del contributo che il comparto Comuni è chiamato a sostenere per contribuire al risanamento della finanza pubblica, diventa manifesta la necessità di invertire la rotta passando da una mera connotazione pubblicistica del patrimonio immobiliare ad una gestione economico-produttiva dello stesso, capace di salvaguardarne anche la rilevanza a fini sociali.

È ormai da tutti percepita l'importanza di riuscire a far sì che il patrimonio immobiliare pubblico divenga una potenziale fonte di reperimento di risorse da dedicare al risanamento della finanza pubblica, al miglioramento dei servizi ad esso collegati e, più in generale, allo sviluppo del territorio.

Per questi motivi IFEL si è posta a servizio di quest'obiettivo da alcuni anni, mettendo tra l'altro a disposizione dei Comuni un servizio dedicato attivo dal 2009, denominato "Obiettivo Patrimonio Immobiliare".

La sfida dell'ottimizzazione delle risorse rinvenienti dai propri patrimoni immobiliari è una sfida importante che i Comuni possono e debbono vincere ed in un siffatto contesto di difficoltà anche ANCI ed IFEL mirano ad incrementare ed ampliare il proprio contributo di supporto e accompagnamento alle amministrazioni locali.

Francesco Monaco

Il Progetto Obiettivo Patrimonio Immobiliare

Il Progetto"Obiettivo Patrimonio Immobiliare"di IFEL, nato a fine 2009, si pone come strumento a disposizione delle Amministrazioni comunali che intendono conoscere e valorizzare il proprio patrimonio immobiliare.

Valorizzazione è infatti la "parola d'ordine" del momento; non da ultimo, ne è permeato per esempio il decreto legislativo n.85/2010 sul Federalismo demaniale, laddove si prevede che l'"immenso patrimonio di beni immobili" dello Stato debba essere "individuato" e restituito ai Comuni, Province e Regioni "che possono meglio valorizzarlo".
Dal punto di vista metodologico, il Progetto ha fornito alle Amministrazioni locali, un modello di processo che parte dal censimento iniziale dei beni e, passando per la fase di analisi e interpretazione dei dati raccolti mediante il censimento, giunge all'attuazione delle diverse scelte strategiche potenzialmente realizzabili in vista della valorizzazione del patrimonio immobiliare.
L'obiettivo perseguito è quello di dotare le amministrazioni di uno strumento duttile, che consenta ad ogni ente locale, a seconda delle proprie esigenze specifiche, di posizionarsi in una qualunque delle fasi o anche in più fasi contemporaneamente, del processo di valorizzazione del proprio portafoglio di beni.

Al fine di fornire indicazioni operative, si è ritenuto opportuno integrare l'aspetto teorico con l'aspetto pratico attraverso l'organizzazione di apposite sessioni formative, denominate "Giornate di approfondimento", dedicate a ciascuna delle fasi del processo e cioè:

1. al censimento,

2. all'analisi del portafoglio immobiliare ed allo studio della fattibilità economico-finanziaria;

3. agli strumenti per la realizzazione di operazioni di valorizzazione.

Ciascuna giornata è stata orientata a trasferire il know how e ad approfondire temi specifici per gli operatori del settore, attraverso testimonianze frontali realizzate da esperti indipendenti, da operatori professionali del mercato immobiliare e da rappresentanti delle Istituzioni interessate (Agenzia del Demanio, Agenzia del Territorio, Cassa Depositi e Prestiti ecc).

Le giornate formative hanno registrato un interesse notevole da parte dei partecipanti, perlopiù funzionari, dirigenti ed amministratori locali.

Il Censimento del Patrimonio Immobiliare dei Comuni

Roma, 27 settembre 2010

Interventi:

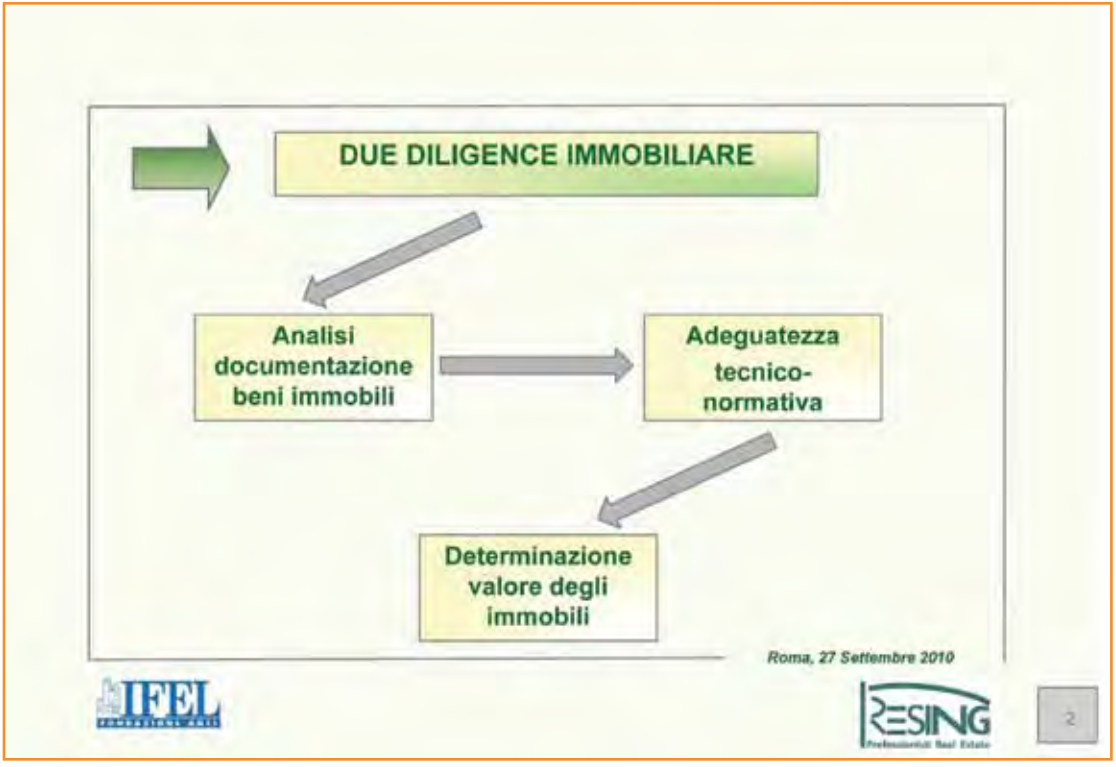
Censimento del patrimonio immobiliare /9
a cura del Geom. Antonio Navigli, Esperto Presing, Ingegneria civile srl

L'esperienza del censimento del comune di Milano /25
a cura della Dott.ssa Laura Mari, Responsabile Patrimonio Comune di Milano

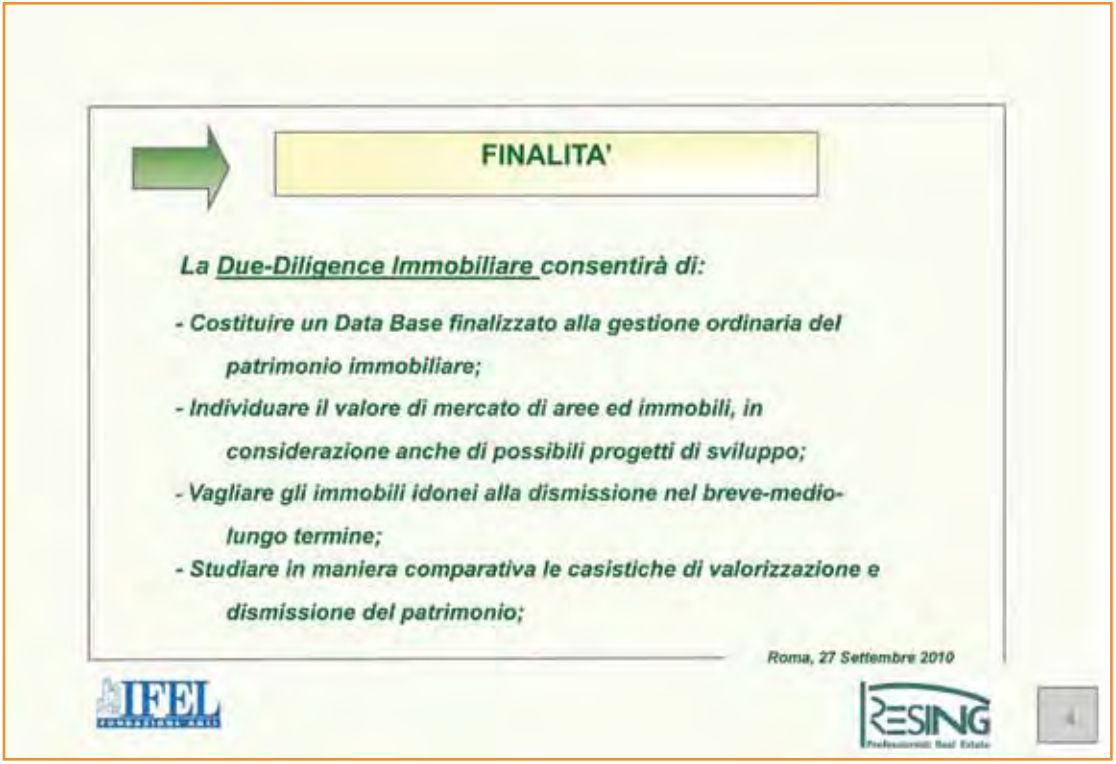
1ª giornata di approfondimento

Censimento del patrimonio immobiliare

a cura del Geom. Antonio Navigli

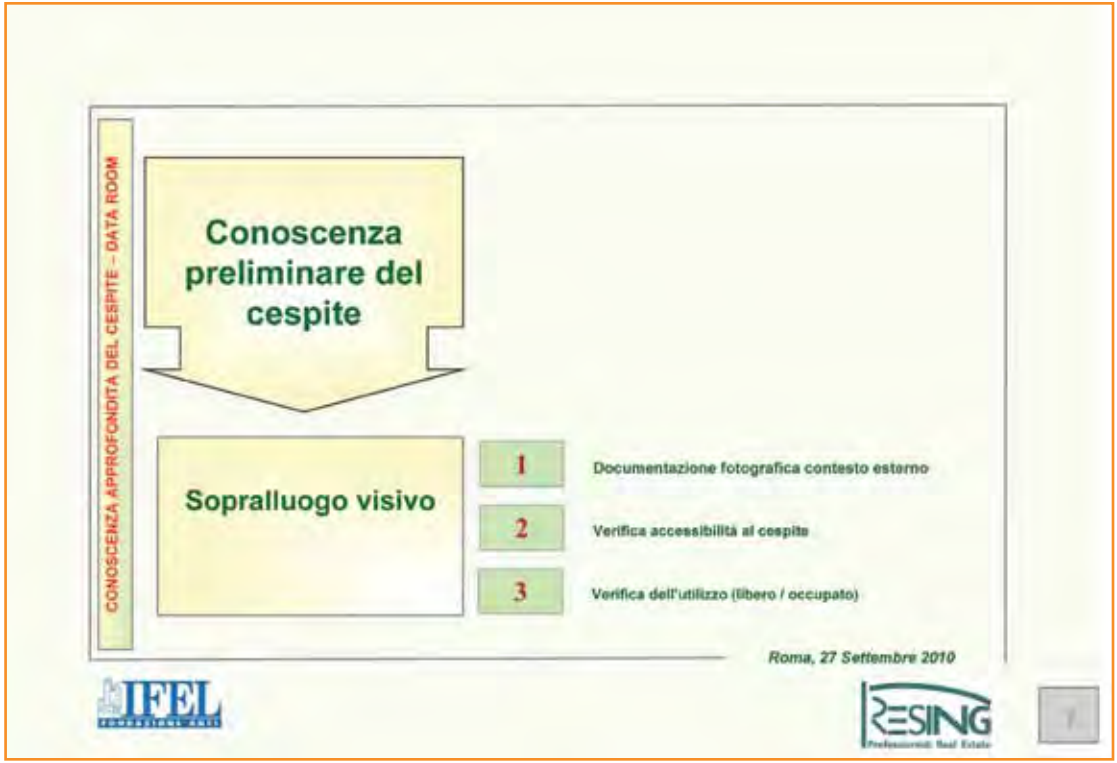

DUE DILIGENCE IMMOBILIARE
Analisi documentazione beni immobili
Adeguatezza tecnico-normativa
Determinazione valore degli immobili
Roma, 27 Settembre 2010
IFEL
RESING
2

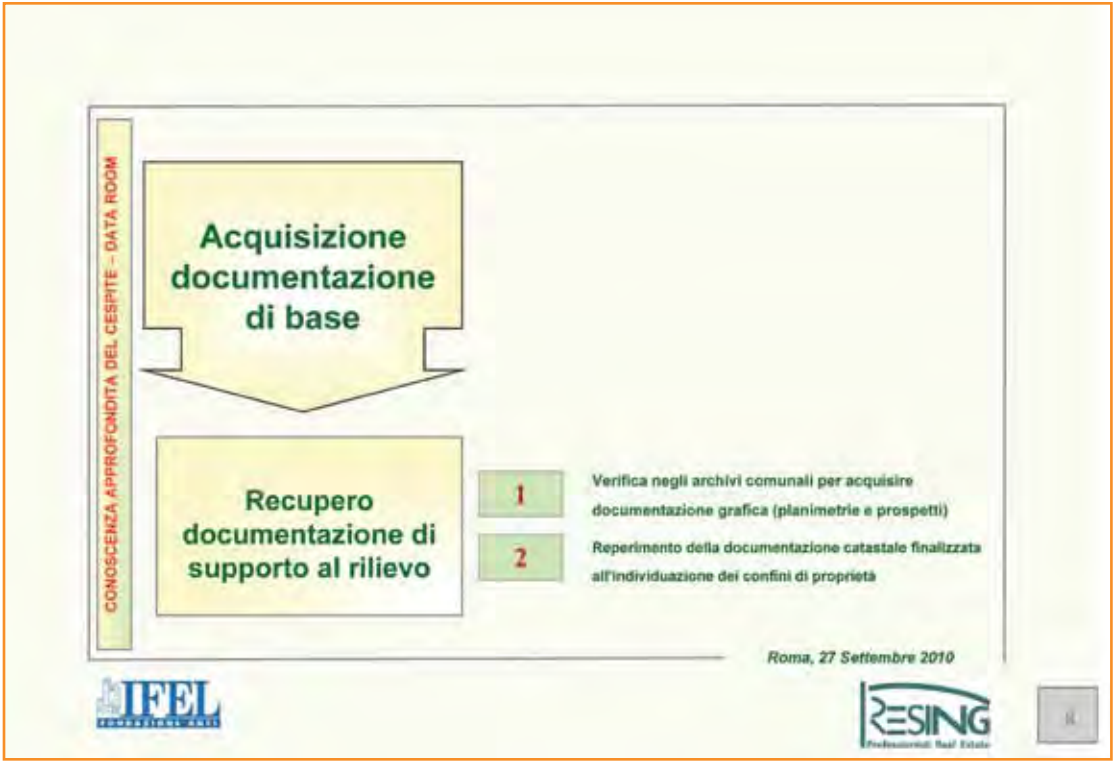
DUE DILIGENCE IMMOBILIARE
- acquisizione di tutta la documentazione relativa ad uno o ad un insieme di immobili (atti di provenienza, concessioni edilizie, certificati di destinazione urbanistica, ecc.) al fine di verificarne la conformità alla normativa vigente (edilizia, ambientale, urbanistica, ecc.);
- accertamento di eventuali trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, ecc.);
- analisi dei contratti di locazione o di altre fonti di reddito;
- determinazione del valore in base ai diversi criteri di stima.
Roma, 27 Settembre 2010
IFEL
RESING


FINALITA'
La Due-Diligence Immobiliare consentirà di:
- Costituire un Data Base finalizzato alla gestione ordinaria del patrimonio immobiliare;
- Individuare il valore di mercato di aree ed immobili, in considerazione anche di possibili progetti di sviluppo;
- Vagliare gli immobili idonei alla dismissione nel breve-medio-lungo termine;
- Studiare in maniera comparativa le casistiche di valorizzazione e dismissione del patrimonio;
Roma, 27 Settembre 2010
IFEL
RESING

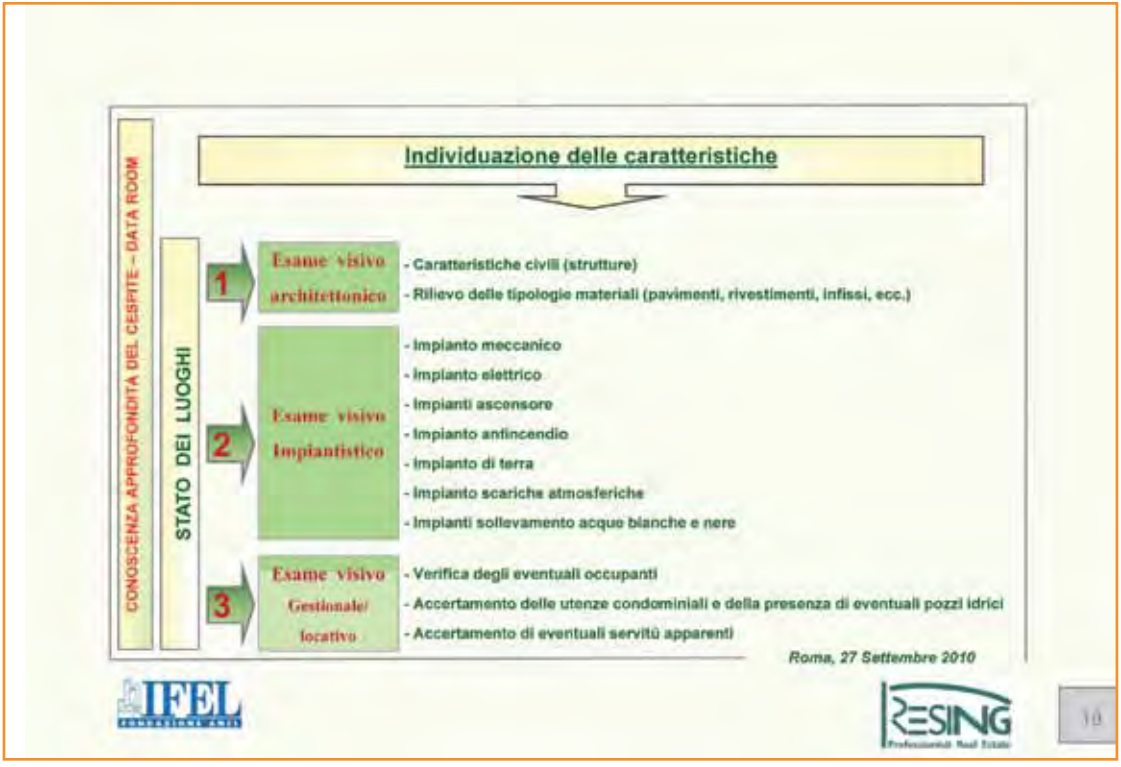
CONOSCENZA APPROFONDITA DEL CESPITE – DATA ROOM
Conoscenza del patrimonio immobiliare
Individuazione delle proprietà oggetto di studio
1
Ricerca in Archivio Comunale per l' individuazione delle proprietà
2
Ricerca nella Conservatoria dei Registri Immobiliari
3
Ricerca tramite il sistema Sister Catasto dell' Agenzia del Territorio
Roma, 27 Settembre 2010
IFEL
RESING
5

CONOSCENZA APPROFONDITA DEL CESPITE – DATA ROOM
Costituzione della Data Room
Realizzazione di archivio cartaceo e/o informatico
1
Raggruppamento per tipologie
2
Codifica del cespite
Roma, 27 Settembre 2010
IFEL
RESING
6


CONOSCENZA APPROFONDITA DEL CESPITE – DATA ROOM
Conoscenza preliminare del cespite
Sopralluogo visivo
1
Documentazione fotografica contesto esterno
2
Verifica accessibilità al cespite
3
Verifica dell'utilizzo (libero / occupato)
Roma, 27 Settembre 2010
IFEL
RESING

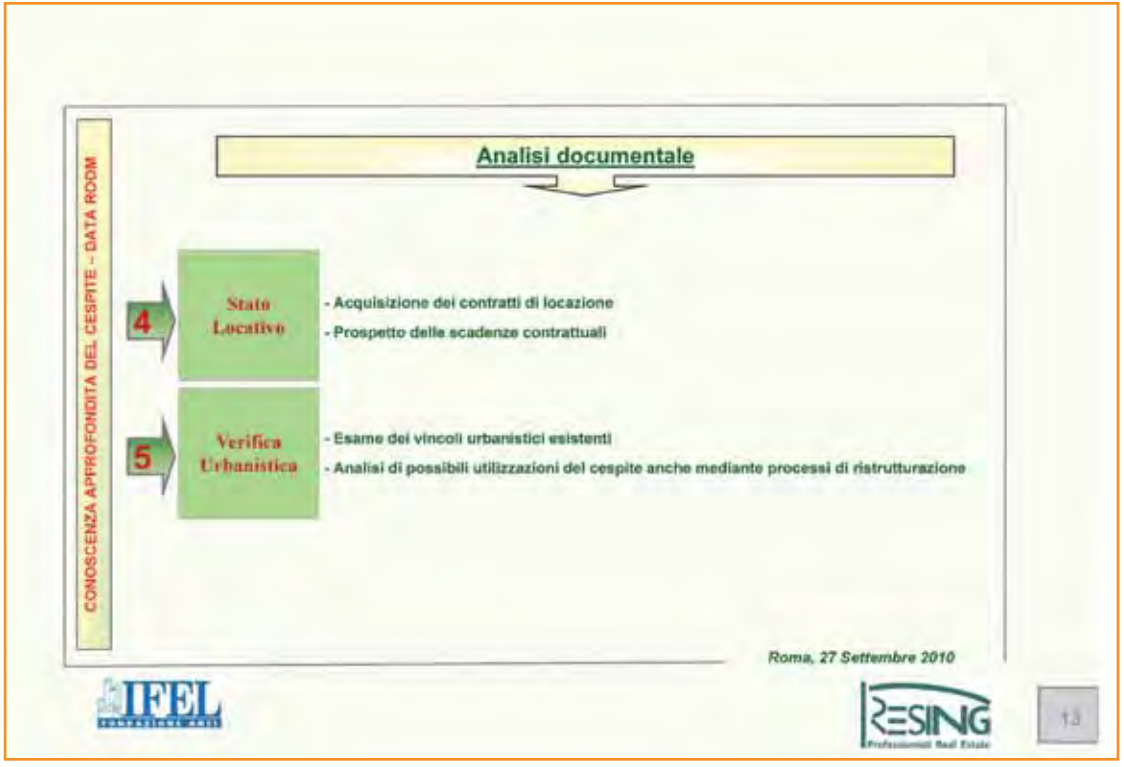

CONOSCENZA APPROFONDITA DEL CESPITE – DATA ROOM
Acquisizione documentazione di base
Recupero documentazione di supporto al rilievo
1
Verifica negli archivi comunali per acquisire documentazione grafica (planimetrie e prospetti)
2
Reperimento della documentazione catastale finalizzata all'individuazione dei confini di proprietà
Roma, 27 Settembre 2010
IFEL
RESING

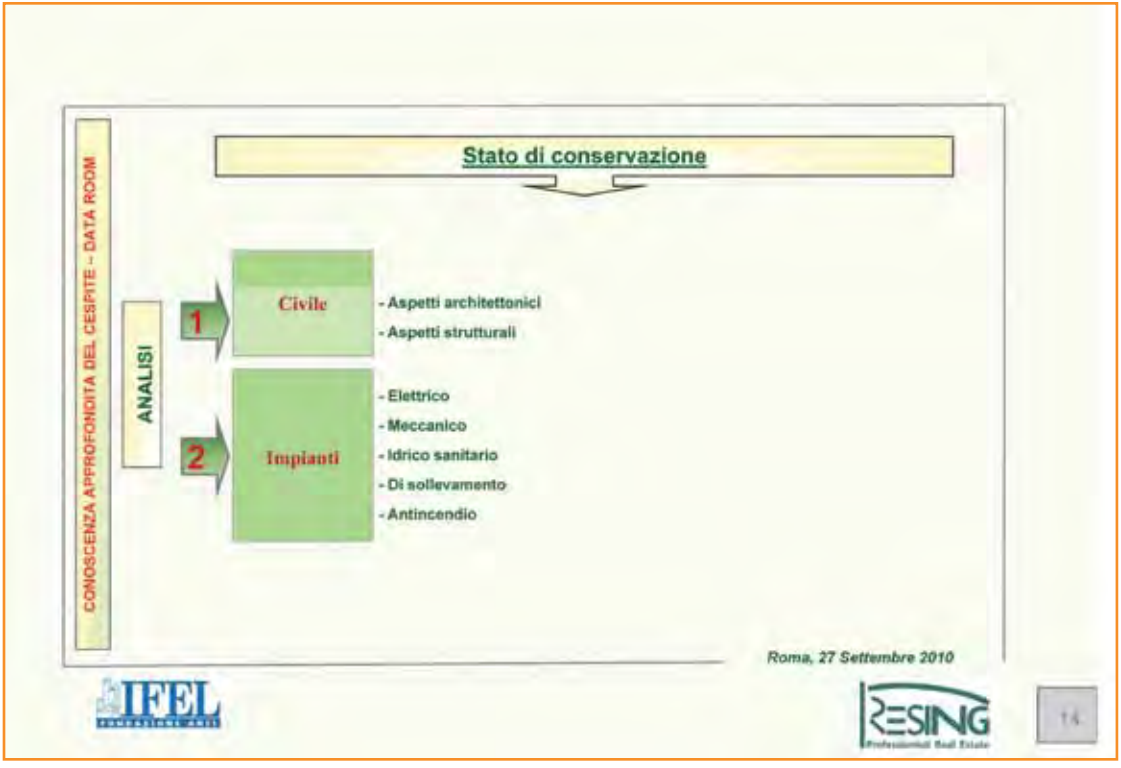
CONOSCENZA APPROFONDITA DEL CESPITE – DATA ROOM
Consistenza del singolo cespite
Sopralluogo approfondito
1
Rilevamento puntuale del cespite
2
Restituzione grafica sia su supporto cartaceo e sia su supporto magnetico
3
Calcolo di tutte le superfici interne ed esterne
Roma, 27 Settembre 2010
IFEL
RESING
9

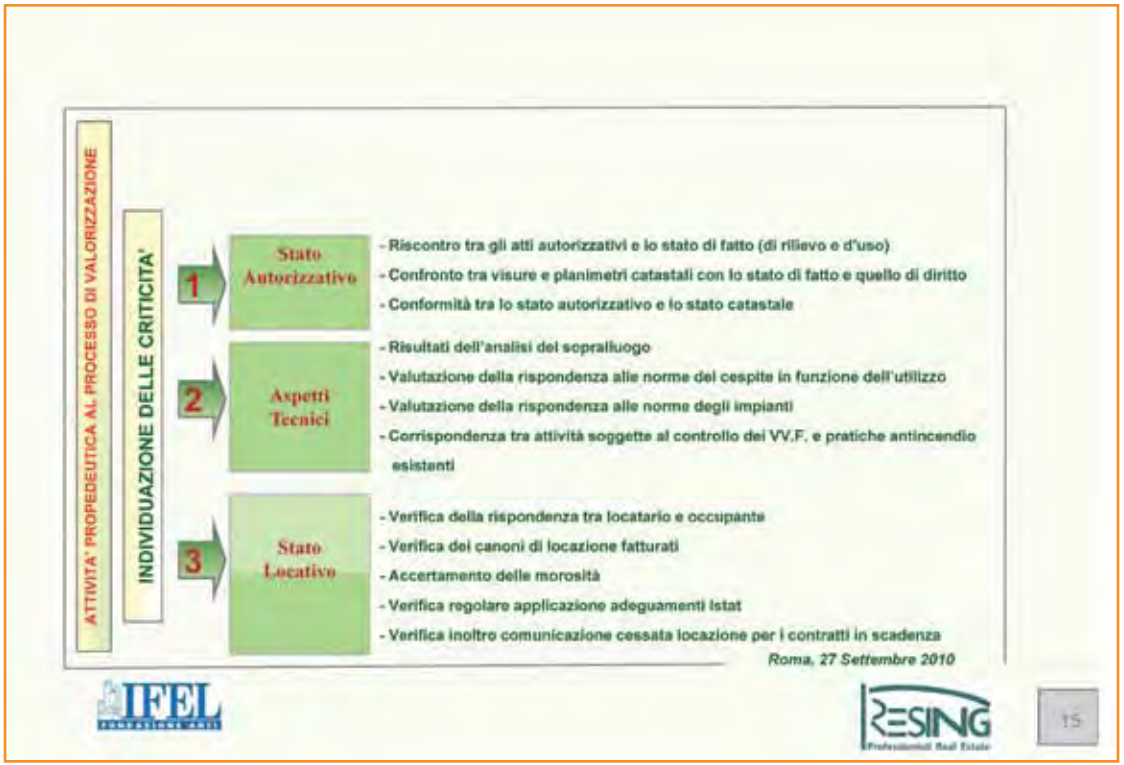

CONOSCENZA APPROFONDITA DEL CESPITE – DATA ROOM
STATO DEI LUOGHI
Individuazione delle caratteristiche
1
Esame visivo architettonico
- Caratteristiche civili (strutture)
- Rilievo delle tipologie materiali (pavimenti, rivestimenti, infissi, ecc.)
2
Esame visivo Impiantistico
- Impianto meccanico
- Impianto elettrico
- Impianti ascensore
- Impianto antincendio
- Impianto di terra
- Impianto scariche atmosferiche
- Impianti sollevamento acque bianche e nere
3
Esame visivo Gestionale/ locativo
- Verifica degli eventuali occupanti
- Accertamento delle utenze condominiali e della presenza di eventuali pozzi idrici
- Accertamento di eventuali servitù apparenti
Roma, 27 Settembre 2010
IFEL
RESING
10

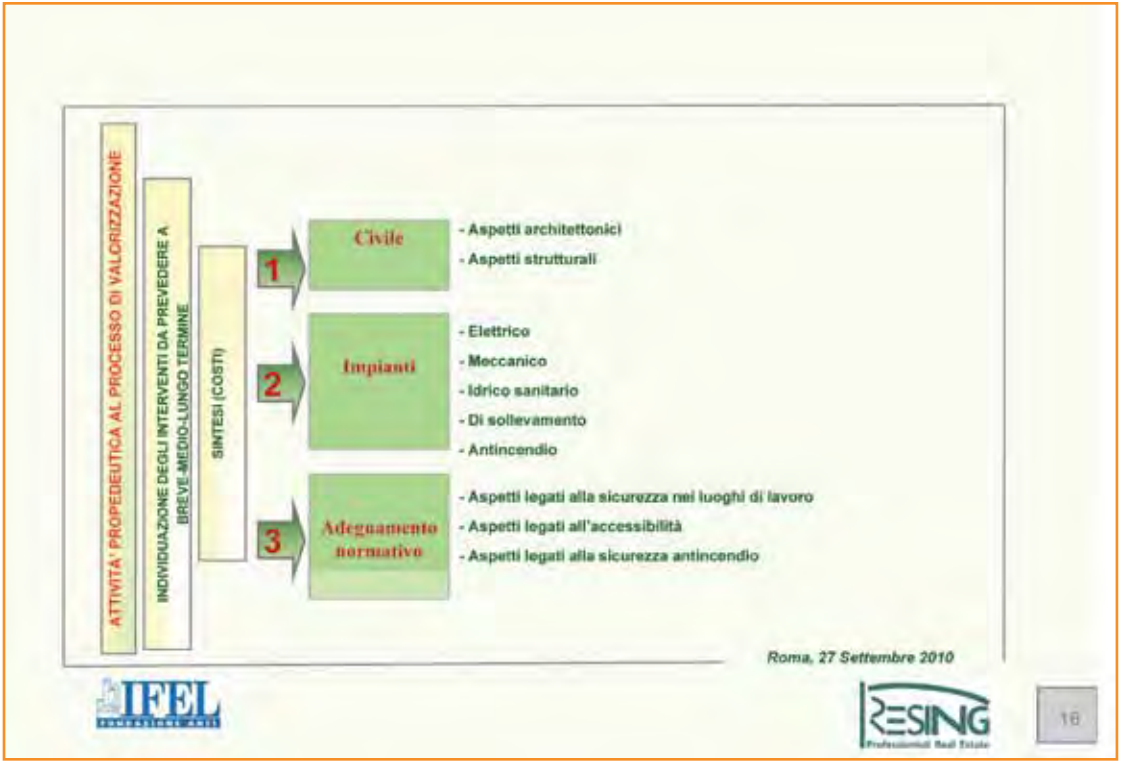
CONOSCENZA APPROFONDITA DEL CESPITE – DATA ROOM
Individuazione delle caratteristiche
ANALISI
3
Aspetti particolari
- Verifica eventuali fessurazioni e stato delle parti in c.a.
- Verifica delle attività soggette al controllo dei VV.F.
- Verifica separazione impianti acque bianche e nere
- Smaltimento acque grigie
- Verifica possibile presenza amianto e/o necessità di studio ambientale
- Verifica adeguamento barriere architettoniche
Roma, 27 Settembre 2010
IFEL
RESING
11

CONOSCENZA APPROFONDITA DEL CESPITE – DATA ROOM
Analisi documentale
1
Proprietà
- Acquisizione atto di provenienza
- Esame dell'atto di provenienza e verifica dei gravami (servitù, ecc.)
- Acquisizione planimetrie catastali
2
Edilizia
- Acquisizione licenze, permessi di costruire, condoni, ecc. (completi di tavole planimetriche)
- Acquisizione progetto e deposito calcoli c.a.
- Acquisizione abitabilità o agibilità
- Accertamento allacciamento fognatura comunale
3
Aspetti tecnici
- Acquisizione di tutta la documentazione relativa alla realizzazione e alle verifiche periodiche
(dichiarazione conformità ex Legge n. 46/90 ora D.M. n. 37/80 completo di atti progettuali):
. Ascensore
. Impianto di terra
. Impianto scariche atmosferiche
. Impianto antincendio
- Certificato/attestato energetico
Roma, 27 Settembre 2010
IFEL
RESING
12


CONOSCENZA APPROFONDITA DEL CESPITE – DATA ROOM
Analisi documentale
4
Stato Locativo
- Acquisizione dei contratti di locazione
- Prospetto delle scadenze contrattuali
5
Verifica Urbanistica
- Esame dei vincoli urbanistici esistenti
- Analisi di possibili utilizzazioni del cespite anche mediante processi di ristrutturazione
Roma, 27 Settembre 2010
IFEL
RESING
13


CONOSCENZA APPROFONDITA DEL CESPITE – DATA ROOM
ANALISI
Stato di conservazione
1
Civile
- Aspetti architettonici
- Aspetti strutturali
2
Impianti
- Elettrico
- Meccanico
- Idrico sanitario
- Di sollevamento
- Antincendio
Roma, 27 Settembre 2010
IFEL
RESING
14


ATTIVITA' PROPEDEUTICA AL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE
INDIVIDUAZIONE DELLE CRITICITA'
1
Stato Autorizzativo
- Riscontro tra gli atti autorizzativi e lo stato di fatto (di rilievo e d'uso)
- Confronto tra visure e planimetri catastali con lo stato di fatto e quello di diritto
- Conformità tra lo stato autorizzativo e lo stato catastale
2
Aspetti Tecnici
- Risultati dell'analisi del sopralluogo
- Valutazione della rispondenza alle norme del cespite in funzione dell'utilizzo
- Valutazione della rispondenza alle norme degli impianti
- Corrispondenza tra attività soggette al controllo dei VV.F. e pratiche antincendio esistenti
3
Stato Locativo
- Verifica della rispondenza tra locatario e occupante
- Verifica dei canoni di locazione fatturati
- Accertamento delle morosità
- Verifica regolare applicazione adeguamenti Istat
- Verifica inoltre comunicazione cessata locazione per i contratti in scadenza
Roma, 27 Settembre 2010
IFEL
RESING
15


ATTIVITA' PROPEDEUTICA AL PROCESSO DI VALORIZZAZIONE
INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI DA PREVEDERE A BREVE-MEDIO-LUNGO TERMINE
SINTESI (COSTI)
1
Civile
- Aspetti architettonici
- Aspetti strutturali
2
Impianti
- Elettrico
- Meccanico
- Idrico sanitario
- Di sollevamento
- Antincendio
3
Adeguamento normativo
- Aspetti legati alla sicurezza nei luoghi di lavoro
- Aspetti legati all'accessibilità
- Aspetti legati alla sicurezza antincendio
Roma, 27 Settembre 2010
IFEL
RESING
16

L’esperienza del censimento del comune di Milano

a cura della Dott.ssa Laura Mari

Il Comune di Milano ormai da qualche anno è dotato di un archivio informatico contenete i dati censiti riferiti a ciascuno dei beni di proprietà comunale. E' stato creato un "fascicolo immobiliare" virtuale contenete una serie di informazioni suddivise secondo tre tipologie:

tecnica:

- indirizzo, identificativi catastali, anno di costruzione, planimetrie, fotografie, rappresentazione grafica della localizzazione dell'immobile sul territorio

amministrativo-gestionale

- atto di provenienza, settore competente per la gestione, verbali di consegna, natura di bene strumentale o non strumentale (e dunque idoneo per essere messo a reddito), eventuali concessioni d'uso a terzi.

storico artistica

- vincolo soprintendenza

Si tratta di uno strumento oggetto di una continua attività di implementazione e rettifica dei dati contenuti con particolare riferimento ovviamente ai dati meno statici (ovvero quelli attinenti alla gestione del bene).

Il contenuto di tale archivio è il risultato della raccolta di dati/informazioni provenienti da i vari archivi – cartacei ed informatici - sparsi tra gli uffici del Comune di Milano, ossia non gestiti direttamente dal Settore Demanio e Patrimonio:

- in primis gli archivi del Settore Urbanistica, dai quali provengono la quasi totalità dei titoli di acquisto degli immobili (ossia le convenzioni urbanistiche);
- gli archivi del Settore Logistica, con riferimento alle informazioni sui beni strumentali o i verbali di consegna

Detto archivio informatico è particolarmente complesso come si può facilmente immaginare date le dimensioni del patrimonio immobiliare del Comune di Milano.

Questo archivio contenente i dati censiti per ciascun immobile è stato messo alla prova in due circostanze molto importanti per l'AC

1. l'attuazione del Piano di valorizzazione immobiliare
2. l'attività di rinegoziazione dei contratti locativi scaduti

In pratica l'esperienza concreta di realizzazione di questi progetti ha dato l'occasione per sperimentare sul campo in modo concreto i punti di forza e le criticità del censimento esistente.

1) Piano di Valorizzazione Immobiliare

Il Comune di Milano ha avviato nel 2007 (e concluso nel 2008) il Piano di Valorizzazione Immobiliare al fine di

A) liberare risorse finanziarie da utilizzare per:

- la **realizzazione di nuovi investimenti**, in particolare opere pubbliche, tra cui riqualificazione e incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica; per questi interventi è previsto che venga destinato almeno il 50% delle risorse;
- il **rimborso di una quota del debito** contratto dall'Amministrazione con la conseguente riduzione del costo dello stesso e la possibilità di disporre di maggiori risorse sempre da investire per opere pubbliche.

in risposta alla crisi dei tradizionali meccanismi di finanziamento.

B) razionalizzare l'assetto proprietario del Comune:

Il processo di Valorizzazione ha creato le condizioni per una ricognizione puntuale e approfondita del patrimonio comunale finalizzata a enucleare beni che per ubicazione (fuori città), destinazione (alberghi, supermercati, ecc), caratteristiche edilizie o proprietarie (condomini, immobili fatiscenti, ecc) non risultano strategici per l'AC e dunque non vi sono ragioni sostanziali per il loro mantenimento in mano pubblica.

C) garantire una tutela sociale effettiva agli inquilini – laddove ve ne siano i presupposti – in modo tale che l'operazione di dismissione immobiliare non si risolva in una mera speculazione, ma si ponga come un'occasione per favorire l'acquisto della prima casa o del semplice usufrutto (e comunque atta a garantire - in casi sociali particolarmente delicati - il diritto al contratto di locazione)

D) ottenere il **raggiungimento dei predetti obiettivi in tempi celeri**

Lo studio delle "Opzioni Strategiche disponibili per la valorizzazione del patrimonio immobiliare Comunale" ha identificato quale strumento più idoneo, alla luce delle esigenze poste dal Comune, il fondo comune di investimento immobiliare ad apporto in quanto consente di:

- Reperire in breve tempo di risorse finanziarie previste, mantenendo una partecipazione al plusvalore economico che sarà generato nel medio-lungo termine dall'attività di valorizzazione condotta dal Fondo
- fruire dell'attività imprenditoriale necessaria per la valorizzazione attraverso il contributo di soggetti specializzati (SGR).
- Mantenere il controllo della governance del Fondo da parte del Comune
- Assicurare trasparenza dell'operazione.

Nella primissima fase attuativa del Progetto, il censimento immobiliare esistente è stato il punto di partenza imprescindibile per individuare i cespiti ritenuti più idonei per la conseguente valorizzazione.
Infatti il primo passo concreto attuato è stato quello di individuare nell'ambito del patrimonio del Comune beni che non siano funzionali al perseguimento dei fini istituzionali dell'ente, o in forte degrado/bassa redditività, o che presentano problematiche gestionali che rendono particolarmente oneroso il mantenimento in mano pubblica.
L'individuazione degli immobili che compongono il portafoglio è stata affidata ad un gruppo di lavoro interno all'Amministrazione comunale (coinvolgendo tutti i Settori interessati) nominato dal Direttore Generale dell'Ente.

Occorre premettere che il piano di valorizzazione chiesto dall'Amministrazione Comunale era particolarmente imponente in quanto si trattava di individuare un portafoglio immobiliare di cospicuo valore (oltre 200 milioni di euro) necessario al fine di attuare la valorizzazione attraverso lo strumento finanziario del fondo immobiliare.

Di fatto sono stati individuati n. 76 cespiti per un valore complessivo di 255 milioni di euro (comprensivo di sconto di portafoglio pari al 25%) così composti

- 30% da immobili residenziali occupati (ca. 550 unità);
- 20% da immobili residenziali liberi (ca. 220 unità);
- 35% da immobili commerciali, magazzini e uffici (cd. Usi diversi) e per la quota restante da box e autorimesse.

La collocazione geografica degli immobili è per il **96% a Milano** e per il **4% fuori Milano** (ripartizione effettuata sulla base del valore dei beni).

Questi dati numerici danno una chiara idea di quella che sono state le difficoltà incontrate nel completare la due diligence relativa a ciascun cespite.
Il censimento immobiliare esistente è stato ovviamente una buona base di partenza per individuare il perimetro immobiliare, anche se non esaustiva in quanto, come inevitabile, sono emerse una serie di problematiche la cui risoluzione era assolutamente imprescindibile al fine di arrivare alla rogitabilità degli atti. In altre parole il grado di dettaglio delle notizie censite e contenute nel ns archivio era insufficiente per la fase attuativa del concreto trasferimento dei beni stessi.

A tale fine evidentemente la banca dati in possesso era limitata: perizie, certificazioni energetiche, mancanza di precisi dati catastali atti ad identificare i beni.

Al fine di risolvere la problematica è stato di grande aiuto l'apporto fornito dal Collegio Notarile di Milano e dall'Agenzia del Territorio di Milano.
Attraverso la stipula di un protocollo di intesa con i predetti organismi si è giunti innanzi tutto alla definizione precisa di tutti i dati/informazioni da acquisire ai fini della rogitabilità degli atti; in secondo luogo laddove il dato mancante fosse stato relativo alla materia catastale la convenzione con l'Agenzia del Territorio ci ha consentito di avere la regolarizzazione catastale necessaria.

Da precisare che l'incompletezza dei dati immobiliari rappresenta una peculiarità direi ricorrente degli archivi dei grossi proprietari immobiliari pubblici; possiamo definirlo un dato di fatto se è vero come è vero che lo stesso legislatore allorché ha voluto spingere le amministrazioni pubbliche sulla strada dell'alienazione del proprio patrimonio ha introdotto concrete misure di facilitazione.
Mi riferisco al decreto-legge 25 giugno 2008 n. 112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitivita', la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133.

Tale normativa di fatto intende facilitare gli enti locali territoriali nella scelta di intraprendere un programma di valorizzazione del patrimonio immobiliare garantendo una decisa semplificazione della procedura di alienazione nonché un ampliamento della potenziale composizione

del portafoglio **(includendo anche beni altrimenti non immediatamente alienabili, es. beni per i quali non è reperibile il titolo di provenienza**, beni con destinazioni urbanistiche non coerenti con una proficua alienazione, ecc).

2) attività di rinegoziazione dei contratti locativi scaduti

Un secondo momento in cui l'archivio informatizzato dei dati immobiliari è divenuto utile e nel contempo è stato messo alla prova è stato quello dell'avvio di tutta l'attività istruttoria per il rinnovo dei contratti di locazione/concessione scaduti.
Infatti, al suo insediamento, la nuova giunta Moratti ha voluto fermare l'attività di rinnovo dei contratti al fine di preliminarmente definire con apposito atto deliberativo i criteri generali di gestione immobiliare. Allorché detti criteri sono stati approvati si è trattato di avviare l'istruttoria per tutti i contratti fino a quella data scaduti.
In tale ambito naturalmente l'archivio informatico dei dati si è rilevato utile per una serie di informazioni base (identificatici catastali, sussistenza dell'eventuale vincolo della soprintendenza) ma anche in tale frangente si è reso necessario integrare le informazioni attraverso una attività di censimento specifica in primo luogo attinente al calcolo della superfici ex DPR 138/98, allo stato manutentivo, alla descrizione degli impianti, ecc

Il presente progetto di rinegoziazione dei contratti ha consentito di approfondire la conoscenza dell'immobile attraverso specifici rilievi in loco che hanno portato alla compilazione di una scheda descrittiva più dettagliata e soprattutto aggiornata.

L'utilizzo effettivo dell'archivio informatizzato per problemi gestionali concreti (ossia per i due progetti citati, che assumevano un'importanza fondamentale per l'AC visto gli impatti di natura finanziaria) ha consentito di prendere coscienza dell'importanza del censimento e delle criticità dello stesso.

***

In ogni caso a prescindere dalla realizzazione dei citati Progetti, è comunque quotidiano l'utilizzo del censimento del patrimonio.
Infatti il Settore Demanio e Patrimonio si trova a dover relazionare in modo frequente in ordine a dati/informazioni sul patrimonio a soggetti sia esterni (cittadini, società, enti, ecc) che interni al Comune (non solo altri settori comunali, ma consiglieri comunali, di zona ecc) .

Si pensi al cittadino che chiede se un tal immobile o un'area sono di proprietà comunali, (i motivi possono essere i più vari: l'interesse a richiederlo in affitto, la necessità di lamentarsi del degrado, ecc). Spesso l'indicazione da parte del cittadino del bene non è precisa e in tali casi soccorre la rappresentazione grafica del bene sulla planimetria

cittadina in modo da localizzare attraverso indicazioni del richiedente l'oggetto preciso della richiesta.

Clienti invece interni al Comune sono per esempio l'Avvocatura Comunale che per l'istruzioni di azioni giudiziarie passive e attive hanno bisogno dell'attestazione della proprietà del bene e del rilascio del titolo di proprietà; e comunque tutti coloro che nell'espletamento delle attività di competenza si trovano a trattare beni comunali

A parte per l'interrogazione specifica sul singolo immobile, i dati del censimento sono utilizzati anche in forma aggregata attraverso ricerche per campi definiti:

In tali casi la gestione dei beni – per scopi statistici o per esigenze di pianificazione degli interventi - si avvale di estrazioni di vario tipo:

- tutti gli immobili acquisiti a seguito di provvedimento di confisca dell'autorità giudiziaria;
- tutti gli immobili catalogati come Cascine o fondi agricoli

L'utilizzo dell'archivio ha consentito di evidenziare le criticità dello stesso

Criticità:

A) carenza di informazioni: ovviamente la carenza più pesante riguarda il dato catastale. Infatti nel passato è stato frequente il caso di opere pubbliche realizzate dal Comune (strade,

scuole, ecc) per le quali non si era proceduto neppure all'inserimento in mappa.
Altrettanto frequente è il caso di aree non frazionate.

Stante la carenza di personale tecnico interno, il Comune di Milano si avvale di una convenzione ad hoc con l'AdT che, a titolo oneroso, fornisce l'attività tecnica citata.
In questi giorni stiamo attivando un Progetto riservato al personale interno del Settore Demanio avente ad oggetto la regolarizzazione catastale dei beni, e come attività a margine dell'ordinaria amministrazione e da remunerare a parte, nell'ambito degli incentivi alla produttività.
L'assenza di formali ed univoci identificativi catastali soprattutto a livello di singoli sub cioè di singole unità immobiliari costituisce un evidente limite dell'archivio inventariale soprattutto sotto il profilo della possibilità di utilizzare il Sistema per le esigenze legate all'attività di gestione dei contratti di locazione e dei bandi per l'assegnazione di spazi liberi.
Altre tipologie di dati mancanti è quella dei titoli di proprietà degli immobili più antichi.

B) qualità delle informazioni da censire: quando si ha a che fare con un archivio ormai strutturato e direi completo come elenco dei cespiti comunali presenti, è forte la tentazione di utilizzare detto contenitore per includere le più svariate informazioni. Tale scelta presenta indubbi vantaggi in quanto consente di avere la storia del bene: progetti allo studio, problematiche contingenti, ecc

Lo svantaggio invece più evidente è costituito dal fatto che:
- innanzi tutti è difficile organizzare in modo razionale la grande quantità di microinformazioni
- in secondo luogo si tratta di informazioni che invecchiano in fretta, non sono più attuali:

C) Difficoltà dell'attività di aggiornamento dati: chi carica il dato e come tutelare l'assoluta precisione del dato inserito. E' un evidente problema organizzativo, che tuttavia deve essere affrontato e risolto alla luce del fatto che è preferibile avere pochi dati certi,, che più dati non verificati.

In estrema sintesi possiamo affermare che l'attività di censimento ed organizzazione dati immobiliare ha rappresentato nell'esperienza recente del Comune di Milano il punto di partenza per l'assunzione di scelte fondamentali in materia di valorizzazione immobiliare, sia essa intesa come politica di dismissione che come scelta di messa a reddito degli immobili.
Per dare un'idea della rilevanza delle predette scelte, possiamo dire che la conoscenza del patrimonio finalizzata alla sua valorizzazione ha consentito di incassare 255 ml di euro dall'alienazione e di ottenere un incremento degli introiti da locazioni (per nuovi contratti e rinnovi) pari a 3,600 ml annui dal 2007 ad oggi. Dunque è evidente la positiva ricaduta economica per l'ente derivante dalla conoscenza del proprio patrimonio..