CenTer - SCHEDA DOCUMENTO N° 5079

terotec

TIPO DI DOCUMENTO:

ARTICOLO

TITOLO:

CDP: "VOL" per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

SOTTOTITOLO:

AUTORE:

Cognome Nome (max. 3 tra virgole) / Ente / AA VV:

Mazzarocchi Tiziana

ESTRATTO DA PERIODICO:

Titolo:	N°:	Del:
FMI - Facility Management Italia	**26**	**01/2015**

ESTRATTO DA SITO INTERNET:

Indirizzo home page [http://]:	Indirizzo esteso [http://]:
Di:	**Nazione:**
Data primo contatto:	**Data rimozione:**

PAROLE CHIAVE:

vol, valorizzazione, patrimonio immobiliare pubblico, cassa depositi e prestiti, esperienze & best practice

ABSTRACT: **MB**

Il patrimonio immobiliare di proprietà degli Enti Locali ha come caratteristiche di base l'estrema eterogeneità tipologica e l'ampia distribuzione su tutto il territorio nazionale. A questi aspetti di complessità, si associano problemi ormai storicizzati nel settore pubblico e, tra tutti, la scarsissima ed inadeguata conoscenza della consistenza del patrimonio, della rispondenza tra lo stato di fatto e lo stato documentale e della relativa titolarità. Queste ed altre criticità, che fino ad oggi non hanno certo favorito l'avvio di corretti processi di gestione e valorizzazione del patrimonio pubblico, negli ultimi anni sono state estremizzate a livello problematico dalla sempre più inderogabile esigenza per gli Enti Locali di poter disporre dei propri patrimoni anche al fine di reperire risorse finanziarie da destinare alla crescita e allo sviluppo del territorio e/o alla riduzione dell'indebitamento. In questo quadro, Cassa Depositi e Prestiti ha elaborato e messo a disposizione gratuita degli Enti Locali "VOL - Valorizzazione on line", un applicativo che sottende ad un processo sistematizzato di analisi immobiliare, censimento, ricerca documentale e creazione di fascicoli tecnico-anagrafici virtuali, gestibile attraverso strumentazioni, procedure e check list di riferimento standardizzate. Un fondamentale supporto tecnico-procedurale, ma al tempo stesso un contributo per orientare gli Enti Locali ad un approccio più adeguato e consapevole al governo della risorsa costituta dal patrimonio immobiliare di proprietà pubblica. L'esperienza "VOL" ha vinto l'edizione 2014 del "Premio Best Practice Patrimoni Pubblici - Sezione Valorizzazione Patrimoni Immobiliari", promosso da Patrimoni PA net.

© - Centro Documentazione Terotec - tutti i diritti riservati

Laboratorio per l'Innovazione della Manutenzione e della Gestione dei Patrimoni Urbani e Immobiliari

Viale Giulio Cesare 14 00192 Roma tel. +39 063610695 +39 063230130 fax +39 063610756 terotec@terotec.it www.terotec.it

CDP: "VOL" per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Il patrimonio immobiliare di proprietà degli Enti Locali ha come caratteristiche di base l'estrema eterogeneità tipologica e l'ampia distribuzione su tutto il territorio nazionale. A questi aspetti di complessità, si associano problemi ormai storicizzati nel settore pubblico e, tra tutti, la scarsissima ed inadeguata conoscenza della consistenza del patrimonio, della rispondenza tra lo stato di fatto e lo stato documentale e della relativa titolarità. Queste ed altre criticità, che fino ad oggi non hanno certo favorito l'avvio di corretti processi di gestione e valorizzazione del patrimonio pubblico, negli ultimi anni sono state estremizzate a livello problematico dalla sempre più inderogabile esigenza per gli Enti Locali di poter disporre dei propri patrimoni anche al fine di reperire risorse finanziarie da destinare alla crescita e allo sviluppo del territorio e/o alla riduzione dell'indebitamento. In questo quadro, Cassa Depositi e Prestiti ha elaborato e messo a disposizione gratuita degli Enti Locali "VOL - Valorizzazione on line", un applicativo che sottende ad un processo sistematizzato di analisi immobiliare, censimento, ricerca documentale e creazione di fascicoli tecnico-anagrafici virtuali, gestibile attraverso strumentazioni, procedure e check list di riferimento standardizzate. Un fondamentale supporto tecnico-procedurale, ma al tempo stesso un contributo per orientare gli Enti Locali ad un approccio più adeguato e consapevole al governo della risorsa costituta dal patrimonio immobiliare di proprietà pubblica. L'esperienza "VOL" ha vinto l'edizione 2014 del "Premio Best Practice Patrimoni Pubblici - Sezione Valorizzazione Patrimoni Immobiliari", promosso da Patrimoni PA net (il laboratorio Terotec & Forum PA).

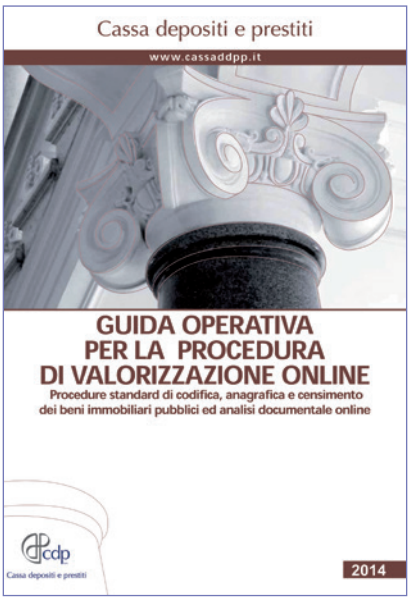
CDP: "VOL" for the valuation of public sector real estate
Real estate belonging to Local Authorities is characterised principally by its extreme heterogeneity and its wide distribution right across the country. Alongside these complexities are problems which are long-established in the public sector, and, above all, a severe lack of knowledge about the substance of the property itself, and the correspondence between its actual state and its existing documentation and ownership. In recent years these and other problems, which until now have certainly not encouraged the introduction of appropriate management and valuation procedures in public property, have been pushed to critical levels by the increasingly pressing requirement for Local Authorities to use their property in order to earn revenue to be allocated to local development and/or to reduce public debt. In this context, the Cassa Depositi e Prestiti has developed and made available to Local Authorities free of charge "VOL" - online valuation - an application which involves a systematised process of property analysis, census, documentary research and the creation of virtual technical and registry files which can be managed through standardised tools, procedures and reference check-lists. An essential support in technical and procedural terms, which at the same time helps to guide Local Authorities towards a more appropriate and informed approach to the governance of property resources in the public domain. The "VOL" experience won the 2014 award for "Best Practice Patrimoni Pubblici - Sezione Valorizzazione Patrimoni Immobiliari" promoted by Patrimoni PA net (the laboratory Terotec & Forum PA).

Tiziana Mazzarocchi*

Il contesto dei patrimoni degli Enti Locali

Il portafoglio immobiliare di proprietà pubblica, in particolare degli Enti locali e territoriali, è contraddistinto da una natura assai diversificata, ma comunque facilmente mappabile, considerati gli investimenti effettuati storicamente dagli stessi Enti, secondo obiettivi dettati dalla crescente richiesta di servizi da parte dei cittadini (specie della aree

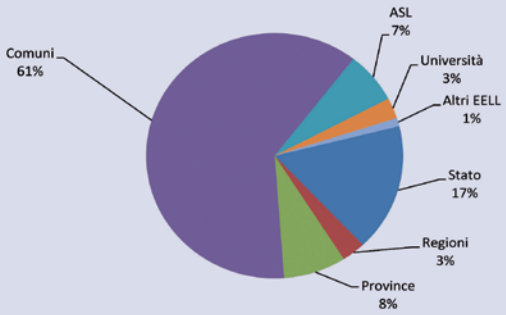
urbane periferiche) e dall'altrettanto crescente fabbisogno abitativo.
È un dato appurato che la maggior consistenza del patrimonio pubblico, e soprattutto quello più pregiato, è stata destinata ad un uso istituzionale, pur non potendo fornire prestazioni funzionali adeguate per tale servizio; ciò ha generato costi legati alla sua detenzione, non coperti dalla qualità e quantità delle prestazioni rese all'utenza.
L'investimento maggiore è stato effettuato sul tessuto da urbanizzare (processo che nel tempo si è sviluppato solo a seguito della diffusione degli insediamenti abitativi e commerciali), soprattutto in stretta connessione con l'incremento della domanda abitativa da soddisfare, ma senza che al contempo venissero sviluppati appositi piani infrastrutturali. Solo recentemente lo schema si è invertito, suggerito in gran parte dalla necessità di offrire anche in periferia i servizi essenziali al cittadino. Le considerazioni generali sin qui richiamate devono poi essere calate nell'ampia produzione normativa, promossa da più livelli di governo del territorio, sia nazionale che locale, in costante evoluzione anche al fine di mutuare i principi di coordinamento della finanza pubblica derivanti dal patto di stabilità interno. Al quadro generale si somma poi la regolamentazione di settore, emanata in forza di principi di autonomia normativa, che disciplina procedure, modalità e tempistiche in gran parte disomogenee e parcellizzate per rispecchiare le singole realtà territoriali. Dettami normativi, questi, basati quasi esclusivamente su elementi soggettivi e disomogenei rispetto all'evoluzione del territorio circostante, ma tesi a conservare lo status quo del patrimonio, non tenendo tuttavia conto dell'effettiva esigenza di sviluppo delle aree in cui il patrimonio medesimo insiste.
Infine, il contesto normativo nel suo complesso (generale e speciale) detta i principi e fissa gli obiettivi da perseguire ma di fatto non indica le modalità di espletamento delle attività e delle procedure da porre in essere per programmare e realizzare i processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare, tenendo ben presente che tali processi di valorizzazione dovrebbero trattare il bene immobiliare al pari di un prodotto industriale in continua evoluzione e non come un mero strumento finanziario.



Perché "VOL - Valorizzazione on line"

Sino ad oggi le consuetudini di gestione attiva del patrimonio immobiliare pubblico hanno seguito logiche per lo più orientate ad assolvere adempimenti di natura manutentiva e contabile, senza una logica di valorizzazione e gestione della risorsa immobiliare basata sulla prassi del mercato di riferimento. Esistono infatti notevoli margini di razionalizzazione e valorizzazione nel panorama del patrimonio immobiliare degli Enti locali che potrebbero essere improntati alla riduzione delle superfici destinate ad attività istituzionali, al risparmio energetico, alle opportunità di dismissione, ecc.

Pur tuttavia, il patrimonio degli Enti rappresenta una risorsa da cui poter estrarre valore conseguibile dal risparmio sulla spesa corrente e/o generazione di risorse da destinare alla gestione degli equilibri di bilancio resi sempre più stringenti dal patto di stabilità interno. In aggiunta, i processi di valorizzazione dovrebbero essere trainati da fattori di sistema e sociali quali l'invecchiamento della popolazione che necessita di strutture adeguate, la messa in sicurezza degli spazi scolastici, la riconversione urbana di presidi ospedalieri di vecchia concezione, una pressante domanda di edilizia sociale, un crescente orientamento alla riqualificazione urbana ed al risparmio energetico. In presenza di questo contesto e con l'obiettivo di fornire un supporto concreto all'economia del territorio, CDP - Cassa Depositi e Prestiti ha inteso creare e dotare le Amministrazioni locali di uno strumento utile ad effettuare l'intero complesso delle attività propedeutiche necessarie per operare la più adeguata scelta di valorizzazione del patrimonio immobiliare: "VOL - Valorizzazione On Line".
VOL si differenzia dalle tecniche comunemente utilizzate per censire il patrimonio immobiliare in quanto è un procedimento integrato basato sulla raccolta ed analisi delle informazioni necessarie per determinare le caratteristiche quali-quantitative dei beni immobiliari (consistenze, dimensioni e connotazioni tecnico/catastali/urbanistiche) e poterne così individuare il valore potenzialmente estraibile, attraverso l'adozione dello strumento di valorizzazione più adeguato (messa a reddito, permuta, vendita, conferimento ad un fondo, ecc.), ovvero le opportunità previste dal quadro normativo vigente in materia di patrimonio pubblico. La procedura VOL, attraverso passaggi sequenziali funzionalmente integrati, consente di pervenire alla regolarizzazione di ciascun bene, disponibile o indisponibile, mediante la



	€mld	quota %	
Comuni > 100K ab.	35	15,4%	
Comuni 30K - 100K ab.	10	4,4%	
Comuni < 30K ab.	182	80,2%	
Totale Comuni italiani	**227**	**100,0%**	**61,7%**
Altri (Stato, Prov, Reg, ASL ..)	141		38,3%
Totale PA	**368**		**100,0%**
	mq		*unità*
Attività istituzionali	302.400.000		
Uso residenziale	42.000.000		
Uso non conosciuto	75.600.000		
Totale PA	**420.000.000**		**1.000.000**

Figura 1 - Stima del patrimonio immobiliare delle PA (fonte: Nomisma su dati MEF 2011)

creazione di un fascicolo informatico contenente informazioni integre, aggiornate e coerenti tra lo stato di fatto e di diritto. Le schede finali prodotte generano dati affidabili e comparabili, consentendo di pervenire ad una valutazione del potenziale ricavabile dai cambi di destinazione d'uso/utilizzo dei beni e dai processi di dismissione. VOL rappresenta quindi un nuovo approccio verso l'attuale trend del mercato immobiliare, in cui la domanda privata cerca investimenti a rischio limitato sotto il profilo urbanistico, amministrativo e giuridico: non è inusuale, infatti, che numerose aste di immobili pubblici non vadano a buon fine poiché i processi di regolarizzazione, propedeutici alla vendita, sono a carico dei potenziali investitori privati. Rispetto a questa criticità, L'adozione di VOL può colmare i possibil gap tra il venditore pubblico e l'investitore privato, intervenendo nelle fasi di due diligence ante-vendita e di valutazione in forma standardizzata e secondo i criteri utilizzati dal mercato immobiliare.

La partnership con l'ANCI e l'Agenzia del Demanio

Il progetto di fornire una procedura uniforme atta a censire in modo esaustivo il patrimonio immobiliare pubblico è stato condiviso e realizzato agendo su tre livelli:

- lo sviluppo dell'applicativo;
- la diffusione dello stesso applicativo;
- l'adozione dell'applicativo come veicolo di promozione di progetti di valorizzazione ad hoc.

Per lo sviluppo dell'applicativo VOL, CDP si è avvalsa del supporto del partner informatico Groma srl (società di servizi immobiliari con socio unico la Cassa italiana di previdenza e assistenza dei geometri), con il quale è stato possibile customizzare la piattaforma informatica "GRETA", già in uso per la gestione di portafogli immobiliari sia pubblici che privati. L'implementazione di "GRETA" in VOL si è resa necessaria per poter effettuare l'attività di inventario ritenuta conditio sine qua non per l'avvio di qualsiasi tipo di iniziativa e/o scelta da operare in relazione al patrimonio pubblico. Groma, sulla base delle indicazioni fornite da CDP, ha allestito un "workflow" i cui differenti campi sono atti a ricevere i dati e/o le informazioni richiesti dal sistema, catalogati secondo le categorie di appartenenza e suddivisi tra obbligatori e facoltativi. Il principio di obbligatorietà si basa sulla indispensabilità del dato/documento legato non solo alla natura del bene ma anche alla sua consistenzialità e al suo status tecnico-giuridico. È stato inoltre predisposto un sistema di reportistica che consente di monitorare costantemente le attività in corso da parte degli Enti, potendo essere così di effettivo supporto e guida in modalità remota per gli operatori dell'applicativo VOL.

Per la diffusione di VOL, nell'ambito di una partnership istituzionale stabilita tra CDP e FPC - Fondazione Patrimonio Comune dell'ANCI - Associazione Nazionale dei Comuni Italiani, è stato individuato quale obiettivo comune quello di fornire ai Comuni (con particolare riguardo alle realtà di minori dimensioni) uno strumento per la gestione e la valorizzazione dei propri patrimoni immobiliari. In tale ottica, CDP ed ANCI, operando per il tramite di FPC, hanno stipulato nel marzo 2013 un protocollo d'intesa relativo all'individuazione di iniziative atte a promuovere VOL presso i Comuni. CDP e FPC hanno pertanto organizzato un "road show" di promozione dell'applicativo che finora ha comportato 7 tappe nelle principali città italiane (con una media di 90/100 Comuni partecipanti a ciascuna tappa) ed hanno promosso una serie di webinar mirati ad informare e coinvolgere le restanti amministrazioni che per diverse ragioni non hanno potuto prendere parte alle tappe degli incontri (ciascuno dei webinar ha registrato 100/120 amministrazioni partecipanti).

Al contempo è stata avviata una partnership anche con l'Agenzia del Demanio, condividendo preliminarmente

una procedura di valorizzazione uniforme del patrimonio pubblico secondo modalità tecnico-informative omogenee ed una terminologia univoca. A tal fine, è stato di comune accordo stilato il glossario terminologico che supporta operativamente VOL ed è stata condivisa una puntuale definizione delle tipologie di consistenze e della qualificazione delle destinazioni d'uso prevalenti, convenzionalmente utilizzate ai fini urbanistici.

VOL: le procedure

L'iter della procedura VOL è caratterizzato da tre fasi operative coordinate ed integrate. La prima fase è costituita dall'inventario/censimento che prioritariamente prevede la classificazione del patrimonio. In particolare l'inventario è composto dall'insieme delle scritture inventariali che sono di fatto la fonte descrittiva e contabile valutativa necessaria alla compilazione del conto del patrimonio. Ciascun valore incluso nel conto del patrimonio dovrà essere dimostrato ai fini informativi, di conciliazione e di controllo da analitiche scritture descrittive ed estimative. Tali principi discendono dall'art. 230 del TUEL al fine della mera rendicontazione della gestione effettuata sui beni.
Diversamente si prospetta l'attività di censimento che necessita della puntuale ricognizione degli immobili sulla base di dati, informazioni e documenti da attribuire ad essi e raccogliere ai fini della redazione del "fascicolo immobiliare". L'attività di censimento ha una funzione ricognitiva ed al contempo di catalogazione che deve essere effettuata a monte del processo di elaborazione del piano di valorizzazione/dismissione come previsto dall'art. 58 del D.L.112/2008. Acquisita la conoscenza del patrimonio, la seconda fase contemplata da VOL consente di acquisire elementi idonei per valutare e scegliere gli strumenti di gestione più idonei. Tra questi lo "space planning" e la razionalizzazione

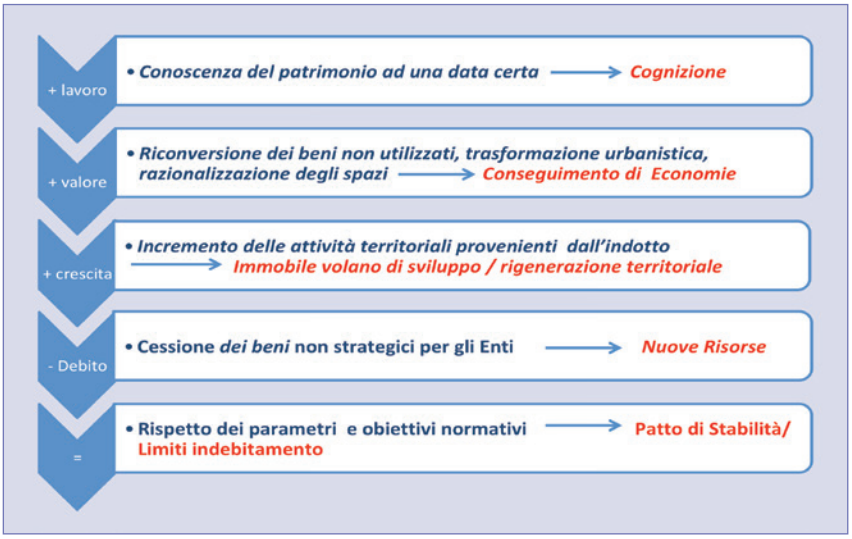


Figura 2 - La catena del valore attraverso VOL

comportano un'analisi del fabbisogno di spazio allocativo e delle superfici occupate non più necessarie, da elaborare con il supporto degli standard tecnici quali-quantitativi (Legge di stabilità 2010). Conseguentemente possono essere ottemperati i principi derivanti dalla "spending review" tesi alla riduzione dei costi legati alle locazioni passive e alla gratuità delle concessioni/locazioni di immobili di proprietà dello Stato (Legge di stabilità 2013 e L.191/2009). Infatti l'elaborazione dei piani di razionalizzazione comporta inevitabilmente la verifica dei costi legati alla detenzione/uso del bene in quanto devono essere registrati nelle corrispondenti voci del conto patrimoniale. Da qui l'evidenza di ricavare un flusso attivo e lo stimolo ad estrarre reddito sulla base della migliore utilizzazione del bene. Tale considerazione spesso è legata all'avvio dei processi di regolarizzazione urbanistico-catastale del bene e/o alla valutazione/scelta di modificarne la destinazione al fine di potenziarne il valore in termini "commerciali" stante l'obiettivo della convenienza economica indicato dal legislatore.
Va posto in evidenza, comunque, che l'analisi del fabbisogno finanziario delle Amministrazioni deve andare in parallelo con gli step di quest'ultima fase, al fine di inquadrare l'effettiva necessità di rendere più funzionali le strutture in uso (spesso connotate dal principio di inalienabilità), oppure di modificare la destinazione d'uso ove non persista più la necessità di effettivo utilizzo delle strutture per le proprie esigenze operative.
I piani di valorizzazione/dismissione costituiscono l'ultima fase, quella strategica, indicata dal disposto dell'art. 58 del D.L. 112/2008 che disciplina i principi e gli aspetti generali amministrativi, contabili ed economici e che si fonda sulla suddivisione del patrimonio tra disponibile e indisponibile al fine della sua ripartizione ed inserimento nei rispettivi piani. I piani, individuando la futura destinazione dei beni, devono essere elaborati e realizzati in ossequio al principio di "massima valorizzazione funzionale" del patrimonio; l'elenco che riporta gli immobili deve essere allegato al bilancio previsionale dell'Amministrazione e sottoposto all'approvazione del competente organo di governo locale.
Quest'ultima fase si conclude con la scelta da parte dell'organo politico dello strumento di valorizzazione ritenuto più economicamente idoneo a sopperire

alle esigenze dell'Amministrazione (vendita, conferimento ad apposito fondo immobiliare, ecc.).

VOL: i processi

L'Ente proprietario del patrimonio può avviare la procedura informatica VOL registrandosi nell'apposito portale dedicato (consultabile sul www.cassaddpp.it) o, in alternativa, attraverso l'omologo portale dedicato allestito da FPC. Tutta l'operatività è supportata dalla consultazione on line della "Guida Operativa VOL" e in modalità remota da CDP e/o da FPC (a seconda del portale in cui l'Ente si è registrato). La "Guida" individua lo schema logico di compilazione della VOL, illustrando step by step l'ordine delle fasi propedeutiche da completare. La consultazione della "Guida" e del vademecum operativo (che fra l'altro indica le modalità di rilevazione delle consistenze, ivi compresa l'applicazione dei necessari coefficienti di ponderazione) è propedeutica al reperimento della documentazione attinente l'immobile da inserire in VOL. Individuato il bene da avviare alla procedura, è possibile attivare la fase di costruzione dell'anagrafica immobiliare che, tramite l'apposita sezione "Gestione Immobili", consente di classificare le componenti costituenti l'immobile partendo dal livello di complesso fino alla singola unità. La graduale creazione delle codifiche immobiliari è necessaria per consentire il successivo inserimento della documentazione riferita a ciascun livello oggetto di analisi (complesso, edificio, scala, unità, terreno, ecc.); in tal modo si alimenta, di volta in volta, il contenuto del fascicolo digitalizzato che conterrà in forma sistematica i documenti di pertinenza per ciascun livello codificato e censito. Parallelamente alla creazione del fascicolo immobiliare, l'Ente può effettuare una puntuale verifica della correttezza e corrispondenza delle informazioni che sono state inserite rispetto ad ogni singola componente; a questo specifico riguardo, l'applicativo VOL dispone di un sistema di controllo ad uso del responsabile del procedimento finalizzato appositamente a limitare al massimo l'errore e far si che il contenuto del fascicolo sia completo e coerente. Nel caso in cui emergano discrepanze e/o incongruenze, l'Ente potrà successivamente effettuare le necessarie regolarizzazioni tecnico-catastali, oppure, ove ve ne siano i presupposti, avviare le procedure per il cambio di destinazione d'uso dell'immobile. Completato il caricamento, il sistema genera l'analisi documentale che consente di ripercorrere l'intera attività di due diligence effettuata dall'Ente, fermo restando che ove nuovi elementi emergano potranno essere aggiunti ai dati e alle informazioni preesistenti, consentendo così la creazione dell'archivio storico del fascicolo. La procedura dell'applicativo si sviluppa ulteriormente con la fase di validazione a cura del responsabile VOL e si protrae nel corso del tempo secondo una logica di gestione dinamica del patrimonio, registrandone l'evoluzione tecnico/giuridica attraverso l'acquisizione a sistema di ulteriori dati, informazioni e documenti. Grazie all'adozione della procedura VOL, gli enti pubblici proprietari di patrimoni immobiliari possono conseguire due fondamentali obiettivi:

- la semplificazione e l'accelerazione dei processi gestionali (facilitazione della fase di compilazione in un ambiente guidato e di facile utilizzo; produzione di documentazione standard con ridotta possibilità di errore;
- lavorazione integrata e aggiornabile per la valutazione del piano di valorizzazione; interazione via web con CDP e/o FPC per tutta la durata del processo di regolarizzazione/valorizzazione; risparmio in termini

di costi e di tempi legati all'intero procedimento;
- digitalizzazione del processo legato alla conservazione documentale; ecc.);
- la gestione integrata e coordinata di tutte le attività di due diligence immobiliare (determinazione e attribuzione di tutte le componenti immobiliari del bene, con evidenza delle diverse caratteristiche consistenziali, dimensionali e catastali; censimento effettuato nel rispetto degli standard e della terminologia in uso al mercato immobiliare;
- verifica e validazione dell'integrità e correttezza dei dati e della documentazione reperita e/o aggiornata a presupposto dell'allestimento del fascicolo immobiliare; ecc.).

In questo quadro, è possibile mettere le Amministrazioni in condizione di poter redigere in modo esaustivo i piani di valorizzazione/dismissione ex art. 58 D.L. 112/2008, così come di:
- definire la destinazione d'uso degli immobili più idonea alle politiche del territorio;
- avviare le procedure per risolvere le problematiche urbanistiche e di regolarizzazione amministrativa;
- redigere il conto patrimoniale a valori correnti e coerenti con i parametri del mercato immobiliare;
- disporre di tutti gli elementi necessari per formulare una valutazione economica;
- ridurre i tempi di espletamento delle procedure di vendita;
- facilitare l'interlocuzione tra amministrazione proprietaria e gli altri soggetti pubblici competenti in materia urbanistica;
- eliminare le criticità che potrebbero impedire il conferimento dei beni ai fondi immobiliari;
- semplificare la predisposizione degli studi di fattibilità da mettere in gara.

Ma soprattutto disporre di tutte le informazioni ed elementi conoscitivi del patrimonio

Risultati conseguiti e prospettive di sviluppo

Ad oggi risultano aver già adottato lo strumento VOL più di 140 Enti locali (Province, Comuni, ASL ed Enti partecipati da Amministrazioni comunali).
La clusterizzazione del perimetro processato con VOL evidenzia una prevalenza di patrimonio ad uso istituzionale, per il quale in numerosi casi sono già in corso le procedure di cambio di destinazione, essendo decaduto l'uso pubblico ed avendo le Amministrazioni valutato l'opportunità di adeguare la destinazione del bene all'effettivo fabbisogno del territorio.
Ai già menzionati obiettivi tecnico-procedurali legati al progetto VOL, va associata anche una finalità di ordine "culturale", sottesa alla diffusione e al supporto di un nuovo approccio alla conoscenza, alla gestione e alla valorizzazione del patrimonio pubblico in un'ottica di "processo integrato".
E a questa finalità si associa anche l'ulteriore intento di mettere in relazione le Amministrazioni pubbliche proprietarie di patrimoni e gli operatori nazionali ed internazionali del mercato immobiliare: a tal fine, CDP - insieme agli stessi partner di VOL - sta predisponendo il portale "Patrimoniopubblicoitalia", all'interno del quale confluiranno tutti gli immobili per i quali le stesse Amministrazioni abbiano puntualmente completato la procedura VOL. Il portale sarà strutturato in tre sezioni dedicate rispettivamente agli immobili oggetto di vendita, a quelli oggetto di permuta (anche tra Ente ed Ente) e alla promozione di studi di fattibilità che possano legare l'interesse ad investire degli operatori del mercato privato con le finalità pubblicistiche perseguite dagli Enti locali.

*Dirigente Area Sviluppo Attività Immobiliare CDP Cassa Depositi e Prestiti spa