

XIII
EDIZIONE



POLITECNICO DI MILANO
Dipartimento ABC
Laboratorio Gestì.Tec

Corso di aggiornamento

METODI, TECNICHE E STRUMENTI PROFESSIONALI PER IL SETTORE IMMOBILIARE

Milano

Gennaio - Maggio 2014

Con il patrocinio di



Publication Partner



Laboratorio Gestì.Tec
Via Bonardi, 9 - 20133 Milano
Tel. 02/2399.3382
Fax 02/2399.2596
www.gestitec.polimi.it



Laboratorio GestiTec

Dip. BEST - Politecnico di Milano

Il **Laboratorio GestiTec**, istituito all'interno del dipartimento ABC, si occupa dei molteplici aspetti che caratterizzano oggi le dinamiche del settore immobiliare.

Il laboratorio può contare sul contributo di circa 20 persone tra ricercatori, professori a contratto, dottori di ricerca, tecnici di laboratorio e collaboratori alla ricerca del Politecnico.

Il laboratorio GestiTec svolge attività di **ricerca, consulenza e formazione** nell'ambito dei processi di programmazione, progettazione e produzione edilizia con particolare riferimento alle tecnologie per l'innovazione.

Le ricerche sono sviluppate su commessa e/o in collaborazione con interlocutori interni ed esterni all'ambito accademico (ministeri, pubbliche amministrazioni, imprese, società, enti pubblici e privati, centri di ricerca, società di servizi, associazioni di categoria, istituti di credito, ecc). Le ricerche sono orientate prevalentemente a:

- programmazione, progettazione e produzione edilizia, di edifici, infrastrutture e sistemi insediativi complessi;
- riqualificazione ambientale, urbana ed edilizia e gestione di patrimoni immobiliari pubblici e privati;
- gestione e controllo dei servizi nell'ambito del costruito (Facility, Property, Asset Management).

Su questi temi il laboratorio GestiTec promuove ed organizza convegni, mostre e conferenze con la partecipazione di operatori del settore.

La formazione riguarda le attività di long-life education, con lo sviluppo di iniziative specificatamente rivolte ad aziende, imprese e Pubbliche Amministrazioni, sia attraverso un'offerta "a catalogo", sia mediante lo sviluppo di formazione ad hoc. Tra le iniziative formative attivate dal Laboratorio GestiTec:

- **Corso Executive** in "Real Estate" - XI Edizione
- **Master Universitari:**
 - **Real Estate Management** - Sviluppo e redditività immobiliare: verso la gestione attiva - XVII Edizione
 - **Real Estate** - IX Edizione in collaborazione con SDA/Bocconi

Il corso, articolato in **13 moduli**, è stato progettato per le esigenze di professionisti ed operatori del settore che necessitano di approfondimenti puntuali, ma contratti in poche ore: il corso risulta infatti composto da specifici "pacchetti" formativi che possono essere frequentati anche singolarmente.

Ogni modulo del corso è stato organizzato in due parti:

- **I Parte:** Inquadramento del problema dal punto di vista tecnico, economico e gestionale.
- **II Parte:** Casi studio ampiamente documentati e presentati da esponenti di grandi aziende del settore.

SVOLGIMENTO DELLE LEZIONI

Il Corso avrà luogo presso il
POLITECNICO DI MILANO
via Bonardi, 9 - 20133 Milano
Edificio Nave - Piano Terreno - AULA PUNTA NAVE
Dalle ore 9.00 alle ore 13.30.
Alle ore 11.00 si svolgerà il coffee break

Alcuni moduli della proposta formativa sono realizzati in collaborazione con l'associazione inglese **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**, con cui il Dipartimento ABC del Politecnico di Milano ha stretto un rapporto di proficua collaborazione.

Il corso sarà tenuto da docenti del Politecnico di Milano esperti del comparto (Oliviero Tronconi, Andrea Ciaramella, Marzia Morena, Stefano Bellintani), da membri della RICS e fruirà del contributo di esponenti di spicco di alcune tra le più importanti imprese-organizzazioni operanti nel settore:

Aedes BPM RE Sgr - Beni Stabili SpA - CBRE Valutation SpA - City Life - Clivet - Cordea Savills - Generali Real Estate SpA - Idea Fimit Sgr - Manuencoop - Mitsubishi Electric Europe B.V. - SIGEST Soluzioni Immobiliari s.p.a. - Unicredit Leasing



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Paola Sanzeni

RICS ITALIA

Tel. +39 02 7200 6090

Mob. +39 366 1530354

psanzeni@rics.org

La RICS è una delle più prestigiose e riconosciute organizzazioni professionali impegnate nel settore immobiliare e delle costruzioni.

E' presente in 146 Paesi e comprende 100.000 professionisti associati, suddivisi in 20 aree di competenza: Antiques and fine arts, Building Control, Building surveying, Commercial property, Environment, Facilities management, Geomatics, Infrastructure, Management consultancy, Minerals and waste management, Planning and development, Project management, Property finance & investment, Quantity surveying & construction, Research, Residential, Rural, Taxation allowances, Valuation of Businesses and Intangible Assets, Valuation.

Il Chartered Surveyor è una figura riconosciuta dal mercato a livello internazionale, in particolare in virtù del codice deontologico espresso dalla RICS e delle consolidate prassi per l'esercizio delle diverse attività professionali.

www.rics.org/europe

Publicazioni del Lab. Gesti.Tec

- M. Morena, M.L. Del Gatto, A. Invernale, "Trasformazione e sviluppo delle città", Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna, 2013.
- L. Manfredi, O. Tronconi, "La valorizzazione immobiliare. Metodi e progetti", Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna, 2012.
- A. Ciaramella, O. Tronconi, "L'Asset Management nel Real Estate", Il Sole 24 Ore, Milano, 2012.
- O. Tronconi, V. Puglisi, A. Gornati, "Le nuove forme dell'abitare", Maggioli Editore, Milano, 2012.
- S. Bellintani, "Il mercato immobiliare dei centri commerciali", Franco Angeli, Milano 2012.
- V. Puglisi, "Il rating dell'involucro edilizio. La misurazione delle prestazioni tecnologiche", Il sole 24 ore, Milano 2012.
- O. Tronconi, A. Ciaramella, "Qualità e prestazioni degli edifici. Come valutarle e misurarle: un modello di Rating", Il sole 24 ore, Milano 2011.
- O. Tronconi, S. Bellintani, "La sicurezza in casa", Il Sole 24 Ore, Milano 2011.
- AA.VV., "L'efficienza dei processi concessori. Con approfondimenti dedicati: alla regione Lombardia, alle strutture turistico-ricettive", Il Sole 24 Ore, Milano 2011.
- O. Tronconi, "I centri commerciali. Progetti architettonici, investimenti e modelli gestionali", Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna 2010.
- O. Tronconi, L. Baiardi, "Valutazione, valorizzazione e sviluppo immobiliare", Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna 2010.
- A. Ciaramella, "Property Management per le imprese", Franco Angeli Editore, Milano 2010.
- M. Morena, "Real Estate property is a tool in territorial development", Maggioli Editore - Politecnica, Santarcangelo di Romagna 2010.
- M. L. Del Gatto, "Gestire gli edifici pubblici", Maggioli Editore - Politecnica, Santarcangelo di Romagna 2010.
- M. L. Del Gatto, "Outsourcing e pubblica amministrazione", Maggioli Editore - Politecnica, Santarcangelo di Romagna 2010.
- L. Baiardi, "Evoluzione del processo edilizio e sviluppo del territorio" Maggioli Editore - Politecnica, Santarcangelo di Romagna 2010.
- A. Mangiarotti, O. Tronconi, "Il progetto di fattibilità. Analisi tecnica-economica e sistemi costruttivi", McGraw-Hill, Milano 2010.
- M. Romagnolo, "Gli spazi del benessere. Dal progetto alla gestione", Maggioli Editore - Politecnica, Santarcangelo di Romagna 2009.

1

31 Gennaio 2014 dalle 9.00 alle 13.30

IL PROGETTO DI FATTIBILITÀ URBANISTICO E TECNICO/ECONOMICO DI UN'OPERAZIONE DI SVILUPPO IMMOBILIARE

- Analisi del mercato per la valutazione delle opportunità
- Metodiche e strumenti per la pianificazione di uno sviluppo immobiliare
- La fattibilità e il Business Plan
- Gli strumenti urbanistici innovativi e il ruolo della pubblica amministrazione nelle operazioni di sviluppo immobiliare

Testimonianze: Vincenzo Albanese – SIGEST
Paolo Simonetti – Comune di Milano

2

7 Febbraio 2014 dalle 9.00 alle 13.30

COME AUMENTARE LA REDDITIVITÀ DI UN IMMOBILE: I PROCESSI DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE

- Le differenze tra progetti di riqualificazione ed i progetti di valorizzazione
- Gli obiettivi tipici del progetto di valorizzazione
- L'impostazione del progetto/processo di valorizzazione
- La gestione del processo di valorizzazione
- Alcune esperienze del processo di valorizzazione
- Lo studio di fattibilità
- Il progetto di fattibilità

Testimonianze: Luciano Manfredi – Generali Real Estate SpA

3

14 Febbraio 2014 dalle 9.00 alle 13.30

L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTI

- Il sistema edificio-impianti: una visione integrata
- Le prestazioni fondamentali
- Le nuove tecnologie: pompe di calore, travi fredde, sistema BMS

Testimonianze: Riccardo Bonetti - Manutencoop
Marco Grisot - Clivet
Claudia Calabrese - Mitsubishi Electric Europe B.V.

4

21 febbraio 2014 dalle 9.00 alle 13.30

METODI E TECNICHE DI PROJECT MANAGEMENT PER LA REALIZZAZIONE DI INIZIATIVE IMMOBILIARI

- I fondamenti culturali e organizzativi del Project Management
- Fasi e attività del progetto
- Pianificazione e programmazione di una commessa – progetto
- Controllo dei tempi e dell'avanzamento fisico dei progetti
- Il Project Management nella gestione di progetti di sviluppo immobiliare
- Le problematiche finanziarie dello sviluppo immobiliare

Testimonianze: Anna Di Gironimo – Beni Stabili SpA

5

28 Febbraio 2014 dalle 9.00 alle 13.30

EDIFICI DI CLASSE A:

COME PROGETTARE/VALUTARE LE PRESTAZIONI DEGLI IMMOBILI

- Sistemi di labeling e sistemi di valutazione delle prestazioni degli edifici
- Il rating degli edifici (Laboratorio Gesti.Tec)
- Il sistema di certificazione LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)
- Il Green Rating
- Progetti e realizzazioni energeticamente efficienti

- Visita al quartiere City Life

Testimonianze: Roberto Russo, Andrea Zerbini – City Life

6

7 Marzo 2014 dalle 9.00 alle 13.30

PROBLEMATICHE, PROCESSI ED ESPERIENZE NELL'ACQUISIZIONE DI PATRIMONI IMMOBILIARI

- Il quadro del mercato immobiliare e le problematiche generali dell'acquisizione
- Tecniche di analisi del mercato: casi studio
- Il processo di acquisizione: problematiche economico-finanziarie, tecniche, legali e gestionali
- L'analisi e la gestione del rischio
- Il controllo nel tempo del rischio dell'investimento

Testimonianze: Salvatore Ruoppolo – Cordea Savills
Umberto Borzi – Chiomenti Studio Legale

7

14 Marzo 2014 dalle 9.00 alle 13.30

GLI STRUMENTI PER LA FINANZIARIZZAZIONE IMMOBILIARE: LA LORO VALENZA NELLE STRATEGIE DI PORTFOLIO

- Gli strumenti della finanziarizzazione
- I fondi immobiliari: retail e ad apporto; i fondi riservati e i fondi speculativi
- La securitization
- Il sale and lease back
- Il leasing
- I protagonisti della Finanza Immobiliare
- I fondi alternativi: uno strumento per l'investimento immobiliare

Testimonianze: Rodolfo Petrosino – Idea Fimit Sgr
Daniele Levi Formiggini - UniCredit Leasing

8

21 Marzo 2014 dalle 9.00 alle 13.30

METODI E TECNICHE PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DI EDIFICI/PATRIMONI IMMOBILIARI

- Gli obiettivi della valutazione
- Il passaggio dal metodo sintetico comparativo ai metodi di valutazione di tipo finanziario
- Il metodo reddituale (o di capitalizzazione) e sua applicazione nella valutazione di un edificio
- Il metodo sintetico comparativo
- I metodi della valutazione: il modello RICS
- Come realizzare una valutazione di un edificio con il metodo sintetico comparativo

Testimonianze: Laura Mauri, Luca Bosio – CBRE Valutation SpA

9

28 Marzo 2014 dalle 9.00 alle 13.30

METODI E TECNICHE PER LA VALUTAZIONE ECONOMICA DI EDIFICI/PATRIMONI IMMOBILIARI

- Il metodo del Discouned Cash Flow (DCF)
- La definizione del Valore di Trasformazione
- Come realizzare una valutazione di un edificio con il metodo del Valore di Trasformazione
- Come realizzare una valutazione di un edificio con il metodo del Discounted Cash Flow

Testimonianze: Laura Mauri, Luca Bosio – CBRE Valutation SpA

10

4 Aprile 2014 dalle 9.00 alle 13.30

ANALISI DEGLI ASPETTI FISCALI NELL'ACQUISIZIONE E GESTIONE DI PORTAFOGLI IMMOBILIARI

- Problematiche fiscali del Real Estate: IVA, valore normale, holding finanziarie
- Il bilancio di esercizio
- Deducibilità degli interessi passivi, partecipate exemption
- Società di comodo e non operative
- Ammortamenti e leasing
- Le novità fiscali nel Real Estate
- La fiscalità dei fondi di investimento immobiliare

Testimonianze: Davide Comi – Studio Tributario Comi
Angelo D'Ugo - Ceppellini Lugano & Associati

11

11 Aprile 2014 dalle 9.00 alle 13.30 COME SI FINANZIANO LE INIZIATIVE IMMOBILIARI

- Tipi di finanziamento
- Il finanziamento nell'acquisizione di un immobile a reddito con ottica di mantenimento a lungo periodo
- Il finanziamento di un'operazione di trading immobiliare
- Il finanziamento di un immobile in costruzione
- Le fasi di finanziamento
- Il contenzioso
- Operazioni speciali, bridge loans, anticipazioni fondiari, rifinanziamenti, capex lines, linee di liquidità, finanziamento dell'IVA

Testimonianze: Vincenzo Albanese – SIGEST
Roberto Benaglia

12

9 Maggio 2014 dalle 9.00 alle 13.30 ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE: COME MISURARE E INCREMENTARE LA REDDITIVITÀ DEGLI ASSET IMMOBILIARI

- La segmentazione/diversificazione del portafoglio
- Fungibilità e redditività
- Organizzare e controllare il sistema Life Cycle Cost (LCC) di un portafoglio
- Analisi dei criteri e delle strutture di gestione di un patrimonio
- I sistemi di misurazione delle superfici a livello internazionale
- Esempi di Asset allocation

Testimonianze: Pierpaolo Mazzella – Aedes BPM RE Sgr

13

16 Maggio 2014 dalle 9.00 alle 13.30 ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

- Le caratteristiche dell'associazione
- Il "RICS appraisal and valuation manual" (Red Book)
- L'importanza degli standard:
 - Linee guida per il Facility Management
 - La Technical Due Diligence
 - Linee Guida sugli standard di Valutazione Alberghiera

Testimonianze: Marzia Morena – Presidente del board italiano di RICS
Paola Sanzeni - Country Manager di RICS

COMITATO SCIENTIFICO

- Oliviero Tronconi
- Andrea Ciaramella
- Marzia Morena
- Luciano Manfredi

DIREZIONE E COORDINAMENTO

Direzione del Corso:

- Oliviero Tronconi
- Andrea Ciaramella

Coordinamento:

- Antonio Invernale

DOCENTI

Vincenzo Albanese, Roberto Benaglia, Riccardo Bonetti, Umberto Borzi, Luca Bosio, Claudia Calabrese, Andrea Ciaramella, Davide Comi, Anna Di Gironimo, Angelo D'Ugo, Marco Grisot, Daniele Levi Formiggini, Luciano Manfredi, Laura Mauri, Pierpaolo Mazzella, Marzia Morena, Rodolfo Petrosino, Salvatore Ruoppolo, Roberto Russo, Paola Sanzeni, Paolo Simonetti, Roberto Talotta, Oliviero Tronconi, Andrea Zerbini.

Modalità di iscrizione

L'iscrizione al Corso dovrà avvenire, via e-mail all'indirizzo: antonio.invernale@polimi.it o via fax al numero 02/2399.2596, inviando il modulo di iscrizione unitamente ad una copia del bonifico bancario, che dovrà essere effettuato specificando il titolo del corso sul c.c. del POLITECNICO DI MILANO, DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA, INGEGNERIA DELLE COSTRUZIONI E AMBIENTE COSTRUITO (ABC) IBAN: IT98L0569601620000001840X18 - Banca Popolare di Sondrio, Agenzia 21, Via Bonardi, 4 - 20133 Milano.

Quote di iscrizione

Intero Corso

3.000,00 euro

Moduli

Singolo modulo 450,00 euro

da 3 a 5 moduli sconto del 20%

da 6 a 8 moduli sconto del 25%

> 9 moduli sconto del 30%

Le quote di partecipazione sono esenti IVA ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 633/72.

Sono applicati sconti agli iscritti alle seguenti associazioni:

AICI, AREL, ASSOLOMBARDA, CNCC, FIMAA Milano Monza & Brianza, RICS.

Politecnico di Milano, Dipartimento ABC
Laboratorio GestiTec, via Bonardi 9 - 20133 Milano
Antonio Invernale
Tel. 02 2399.3382 Fax 02 2399.2596
e-mail: antonio.invernale@polimi.it
www.gestitec.polimi.it

Scheda iscrizione

Inviare per e-mail a: antonio.invernale@polimi.it
oppure via fax al numero: 02.2399.2596

Nome e Cognome _____

Titolo di Studio _____

Professione _____

Ente _____

P.Iva _____

Indirizzo _____

Città _____

Tel. _____

Fax _____

E-mail _____

Intendo partecipare a:

- Tutto il corso

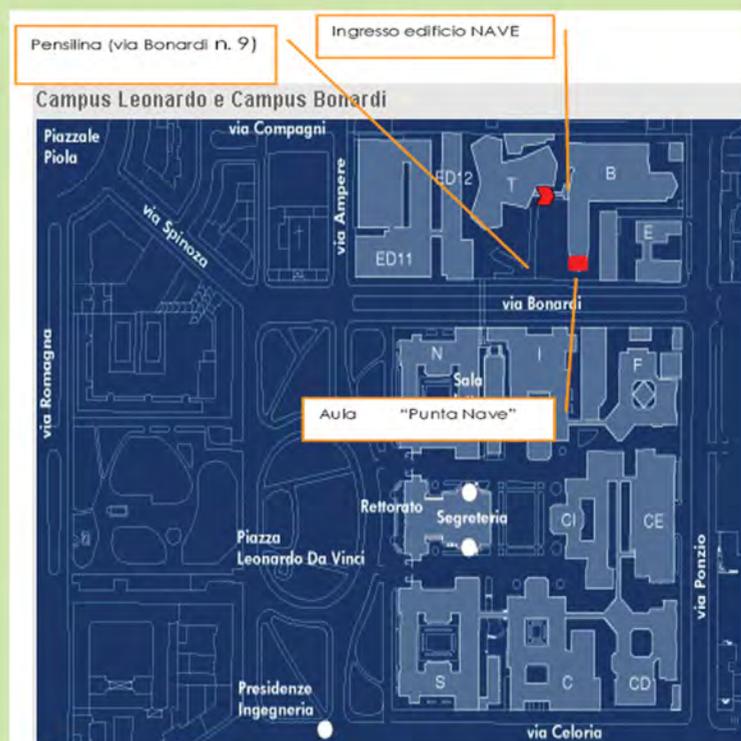
- Singoli moduli (indicare numero del/dei modulo/i prescelto/i):

Autorizzo al trattamento dei miei dati nel rispetto di quanto previsto dalla legge sulla tutela dei dati personali, a norma dell'art. 23 del D.Lgs. 196/2003

Data _____ Firma _____

Come arrivare al Politecnico di Milano

La sede del corso è raggiungibile con i mezzi pubblici:



IN METROPOLITANA:

Linea 2 (verde) - fermata **Piola**

IN TRENO:

Ferrovie dello Stato: dalle stazioni di **Cadorna**, **Garibaldi** e **Centrale** prendere la linea metropolitana 2 (verde), fermata **Piola**.

IN AEREO:

- Aeroporto di Malpensa: prendere treno "**Malpensa Express**" fino alla stazione **Cadorna**, poi prendere linea metropolitana 2 (verde) fino alla fermata **Piola**.
- Aeroporto di Linate: **autobus linea 73**, scendere alla fermata **S. Babila**, poi prendere la linea metropolitana 1 (rossa) fino alla fermata **Loreto**, poi metropolitana linea 2 (verde) fermata **Piola**.

Con il contributo di:

