

XII
EDIZIONE



POLITECNICO DI MILANO
Dip. BEST
Lab. GestiTec



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Corso di aggiornamento

METODI, TECNICHE E STRUMENTI PROFESSIONALI PER IL SETTORE IMMOBILIARE

Milano

Febbraio - Maggio 2013

Publication Partner



Laboratorio GestiTec
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 BEST, 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, in termini di mobilità e infrastrutture, 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 "Facility Property and Asset Management" - IX Edizione
- **Master Universitari:**
 - **Real Estate Management** - Sviluppo e redditività immobiliare: verso la gestione attiva - XVI Edizione
 - **Real Estate** - VIII Edizione in collaborazione con SDA/Bocconi

Il corso, articolato in **12 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 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 la prestigiosa organizzazione inglese **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**, con cui il Dipartimento BEST 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 - CB Richard Ellis - Studio Delli Santi - City Life - Cordea Savills - EC Harris - Generali Gestione Immobiliare - SIGEST Soluzioni Immobiliari s.p.a.



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 120 Paesi e comprende 120.000 professionisti associati, suddivisi in 16 faculties: Antiques & Fine Arts, Building Surveying, Commercial Property, Construction, Dispute Resolution, Environment, Facilities Management, Geomatics, Management Consultancy, Minerals & Waste Mgmt, Planning & Development, Plant & Machinery, Project Management, Residential Property, Rural 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.joinricsineurope.eu

Publicazioni del Lab. Gesti.Tec

- M. Morena, "Morphological, technological and functional characteristics of infrastructures as a vital sector for the competitiveness of a country system", Maggioli Editore, 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.
- S. Bellintani, "Centri commerciali e mercato immobiliare in Italia", Franco Angeli Editore, Milano 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.
- S. Bellintani, S. Zucchelli, "Logistica e mercato immobiliare in Italia", Maggioli Editore - Politecnica, Santarcangelo di Romagna 2009.
- L. Baiardi, M. Morena, "Marketing Territoriale", Il Sole 24 Ore, Milano 2009.
- O. Tronconi, "Modelli organizzativi e gestione immobiliare - conoscere, organizzare, gestire i processi innovativi", Maggioli Editore - Politecnica, Santarcangelo di Romagna 2009.
- M. G. Losa, D. Angioletti, M. Spinelli, R. Guzzonato, "Glossario immobiliare - Real Estate Dictionary", Il Sole 24 Ore - Real Estate, Milano 2009.
- O. Tronconi, "Tecnologia dell'architettura", Maggioli Editore - Politecnica, Santarcangelo di Romagna 2008.
- O. Tronconi, M. Pugnetti, C. Pessina, V. Puglisi, "L'architettura montana", Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna 2008.
- O. Tronconi, "Metodi e strumenti del property management", Il Sole 24 Ore, Milano 2007.



SIGEST soluzioni immobiliari spa

SIGEST spa è una società di intermediazione presente sul mercato immobiliare milanese sin dal 1989.

La profonda conoscenza del territorio e del mercato, l'interesse al continuo aggiornamento e la passione per le nuove sfide hanno portato alla definizione di un knowhow consolidato e in continuo divenire che permette alla Società di essere sempre più innovativa e competitiva.

Per rispondere alle continue sollecitazioni del mercato, SIGEST spa ha sviluppato un approccio multidisciplinare alle tematiche immobiliari arricchendo il core business dell'intermediazione con numerose competenze. La struttura risulta, infatti, composta da molteplici divisioni in grado di offrire consulenze di tipo tecnico, legale, fiscale e di marketing.

Tra le principali attività:

- Assistenza globale nell'intermediazione (per vendita, l'acquisto e la locazione di ogni tipo di immobile), ricerca mirata di spazi (abitativi, commerciali, industriali) e di aree edificabili.
- Consulenza tecnica per la realizzazione di nuove costruzioni, esame e valutazione delle normative urbanistiche, procedure per l'ottenimento delle concessioni per la nuova edificazione.
- Attività di due diligence per l'acquisto, la vendita, stima del valore di edifici e patrimoni immobiliari.
- Valorizzazione di edifici e patrimoni immobiliari.
- Piani di frazionamento per immobili, liberi e occupati, comprensivi di stima economica del valore complessivo, listino prezzi delle singole unità immobiliari, tempi di vendita, calcolo percentuale del rischio di invenduto.
- Supporto per l'ottenimento di mutui e finanziamenti, definizione di convenzioni con primari istituti di credito.

SIGEST spa

Via Mauro Macchi 40

20124 Milano

Italia

Tel 02 62.41.92.30 Fax 02 65.72.241

www.sigest.it

info@sigest.it

1

1 Febbraio 2013 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, Giovanni Paparusso – Comune di Milano

Riccardo Delli Santi – Studio Delli Santi, Rosemarie Serrato



2

8 Febbraio 2013 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

15 febbraio 2013 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
- L'applicazione del Project Management nella gestione di progetti di sviluppo immobiliare
- Le problematiche finanziarie dello sviluppo immobiliare

Testimonianze:

Roberto Talotta – ECHarris

4

22 Febbraio 2013 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: Pietro Foschi, Marco Mari – Bureau Veritas
Roberto Russo, Andrea Zerbini – City Life

5

1 Marzo 2013 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'impatto di Basilea 2 nell'ambito del settore delle costruzioni e immobiliare
- L'analisi e la gestione del rischio
- Il controllo nel tempo del rischio dell'investimento

Testimonianze: Salvatore Ruoppolo – Cordea Savills
Riccardo Delli Santi – Studio Delli Santi, Rosemarie Serrato

6

8 Marzo 2013 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 Finanzia Immobiliare
- I fondi riservati: uno strumento per l'investimento immobiliare

Testimonianze: Vincenzo Mangalaviti – Polis Fondi Immobiliari
Federico Favretto - Agrileasing

7

15 Marzo 2013 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

8

22 Marzo 2013 dalle 9.00 alle 13.30

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

- Il metodo del Discounted 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

9

5 Aprile 2013 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

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

10

12 Aprile 2013 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



11

19 aprile 2013 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

12

10 Maggio 2013 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
Feliciano Carabellese – Vicepresidente del board italiano di RICS
Cristiano Egidi - Membro del board italiano di RICS
Mimmi Marchetti - Johnson Controls
Pierpaolo Mazzella - Membro del board italiano di RICS
Paola Sanzeni - Business development manager di RICS
Roberto Talotta - Membro del board italiano di RICS

COMITATO SCIENTIFICO

- Oliviero Tronconi
- Andrea Ciaramella
- Marzia Morena
- Riccardo Delli Santi
- Luciano Manfredi

DIREZIONE E COORDINAMENTO

- Direzione del Corso:**
- Oliviero Tronconi
 - Andrea Ciaramella
- Coordinamento:**
- Antonio Invernale

DOCENTI

Vincenzo Albanese, Roberto Benaglia, Luca Bosio, Feliciano Carabellese, Andrea Ciaramella, Davide Comi, Riccardo Delli Santi, Angelo D'Ugo, Cristiano Egidi, Federico Favretto, Pietro Foschi, Luciano Manfredi, Vincenzo Mangalaviti, Mimmi Marchetti, Marco Mari, Laura Mauri, Pierpaolo Mazzella, Marzia Morena, Salvatore Ruoppolo, Roberto Russo, Paola Sanzeni, Rosemarie Serrato, Paolo Simonetti, Roberto Talotta, Oliviero Tronconi, Andrea Zerbini.

Modalità di iscrizione

L'iscrizione al Corso dovrà avvenire, via fax al numero 02/2399.2596 o via e-mail all'indirizzo: antonio.invernale@polimi.it, 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 Dip. BEST, IBAN: IT98L0569601620000001840X18 - Banca Popolare di Sondrio, Ag. 21 via Bonardi 4 - 20133 Milano, Dipartimento BEST - Politecnico di 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%

**Sono applicati sconti agli iscritti alle seguenti associazioni:
AICI, AREL, ASSOLOMBARDA, RICS**

Politecnico di Milano, Dip. BEST
Laboratorio Gestit.Tec, 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

- Modulo RICS

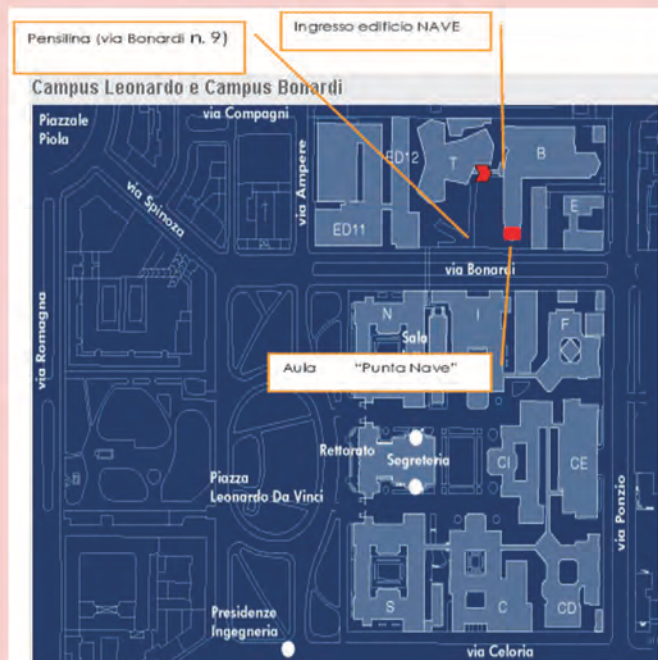
- Altri moduli (indicare quantità e numero del/dei modulo/i prescelto/i)

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:

