

XIV  
EDIZIONE



POLITECNICO DI MILANO  
Dipartimento ABC  
Laboratorio Gestì.Tec

Corso di aggiornamento

# METODI, TECNICHE E STRUMENTI PROFESSIONALI PER IL SETTORE IMMOBILIARE

Milano  
Febbraio - Maggio 2015

*Con il patrocinio di*



*Publication Partner*

**Consulente**  
IMMOBILIARE

il Quotidiano Immobiliare  
DAILY REAL ESTATE

by **INTERNEWS**  
Paola G. Lunghini

monitorimmobiliare  
ITALIAN REAL ESTATE NEWS

**NiiProgetti.it**

Laboratorio Gestì.Tec  
Via Bonardi, 9 - 20133 Milano  
Tel. 02/2399.3382  
Fax 02/2399.2596  
[www.gestitec.polimi.it](http://www.gestitec.polimi.it)

**SIGEST**  
SOLUZIONI IMMOBILIARI

# Laboratorio Gesti.Tec

## Dip. ABC - Politecnico di Milano

Il **Laboratorio Gesti.Tec**, 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 Gesti.Tec 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 Gesti.Tec 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 Gesti.Tec:

- **Percorso Executive** in "Real Estate" - X Edizione
- **Master Universitari:**
  - **Real Estate Management** - Sviluppo e redditività immobiliare: verso la gestione attiva - XVIII Edizione
  - **Master Real Estate** - X 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: 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 - Alba Leasing - Beni Stabili SpA - CBRE Valutation SpA - Chiomenti Studio Legale - City Life - Cordea Savills - Deerns - Generali Real Estate SpA - Manutencoop - Mitsubishi Electric Europe B.V. - 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.

È 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](http://www.rics.org/europe)

# Publicazioni del Lab. GestiTec

- O. Tronconi, A. Ciaramella, "Facility Management. Come progettare, misurare, gestire e remunerare i servizi", Franco Angeli, Milano, 2014.
- M.L. Del Gatto, "Social Housing: oltre il progetto. Programmare, realizzare e gestire progetti di edilizia privata sociale", Il Sole 24 Ore, Milano, 2013.
- 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, Santarcagelo di Romagna 2010.
- A. Mangiarotti, O. Tronconi, "Il progetto di fattibilità. Analisi tecnica-economica e sistemi costruttivi", McGraw-Hill, Milano 2010.



**SIGEST soluzioni immobiliari** ([www.sigest.it](http://www.sigest.it)) è una società immobiliare nata a Milano nel 1989 che opera principalmente sul territorio milanese con un focus privilegiato al mercato residenziale. I servizi che offre sono rivolti sia alla clientela "residential", svolgendo attività di intermediazione e di consulenza per l'acquisto e per la vendita, che alla clientela "corporate" con servizi di consulenza evoluti e personalizzati finalizzati allo studio di piani di valorizzazione e di commercializzazione di complesse operazioni immobiliari.

Lo staff opera con correttezza e trasparenza perseguendo l'obiettivo di individuare – attraverso un servizio caratterizzato da elevata professionalità, affidabilità, competenza e qualità – le soluzioni ottimali per soddisfare le esigenze della clientela, sia essa composta da aziende, enti pubblici, operatori istituzionali, investitori, imprese di costruzione (cliente corporate) sia da soggetti privati (cliente residential).

SIGEST soluzioni immobiliari ha una lunga tradizione nel contesto immobiliare milanese, che le permette di avere una profonda conoscenza del territorio: un consolidato know how nel Real Estate le ha consentito di muoversi con successo nel più esteso ambito nazionale con diverse iniziative residenziali, terziarie, di tipo turistico, ecc..

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, la stima del valore di edifici e patrimoni immobiliari.
- Valorizzazione di patrimoni immobiliare e analisi di riposizionamento asset.
- 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.

### **SIGEST spa**

Via Mauro Macchi 40

20124 Milano - Italia

Tel 02 62.41.92.30 Fax 02 65.72.241

[www.sigest.it](http://www.sigest.it) - [info@sigest.it](mailto:info@sigest.it)

# 1

**6 Febbraio 2015 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

**13 Febbraio 2015 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:** Alberto Agazzi – Generali Real Estate SpA

# 3

**20 Febbraio 2015 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:** Daniele Boltri - Manutencoop  
Claudia Calabrese - Mitsubishi Electric Europe B.V.  
Daniele Di Anselmo - Alba Leasing

# 4

**27 Febbraio 2015 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

**6 Marzo 2015 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:** Giuseppe Dibari - Deerns  
Andrea Zerbini – City Life

# 6

**13 Marzo 2015 dalle 9.00 alle 13.30**

## **PROBLEMATICHE, PROCESSI ED ESPERIENZE NELLA DISMISSIONE DI PATRIMONI IMMOBILIARI**

- Il quadro del mercato immobiliare e le problematiche generali della dismissione
- Il processo di dismissione: strategie, strumenti ed esperienze
- Le problematiche economico-finanziarie, tecniche, legali e gestionali
- Le leve di marketing per la vendita

**Testimonianze:** Salvatore Ruoppolo – Cordea Savills  
Paolo Fedele – Chiomenti Studio Legale

# 7

**20 Marzo 2015 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: lo standard RICS
- Come realizzare una valutazione di un edificio con il metodo sintetico comparativo

**Testimonianze:** Laura Mauri, Luca Bosio – CBRE Valutation SpA

# 8

**27 Marzo 2015 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

**10 Aprile 2015 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



# 10

## 17 Aprile 2015 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

## 24 Aprile 2015 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

## 8 Maggio 2015 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

Alberto Agazzi, Vincenzo Albanese, Roberto Benaglia, Daniele Boltri, Luca Bosio, Claudia Calabrese, Andrea Ciaramella, Davide Comi, Daniele Di Anselmo, Giuseppe Di Bari, Anna Di Gironimo, Angelo D'Ugo, Paolo Fedele, Laura Mauri, Pierpaolo Mazzella, Marzia Morena, Salvatore Ruoppolo, Paola Sanzeni, Paolo Simonetti, Oliviero Tronconi, Andrea Zerbini.

## Modalità di iscrizione

L'iscrizione al Corso dovrà avvenire, via e-mail all'indirizzo: [antonio.invernale@polimi.it](mailto: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](mailto:antonio.invernale@polimi.it)  
[www.gestitec.polimi.it](http://www.gestitec.polimi.it)

# Scheda iscrizione

Inviare per e-mail a: [antonio.invernale@polimi.it](mailto: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:

