

Valutazioni e Advisory

Caso di successo

Stima del patrimonio immobiliare ai fini assicurativi: dall'approccio standard alle opportunità di un'analisi a 360°

Il Cliente in oggetto è un Comune Toscano di circa 3.600 abitanti, formato oltreché dal capoluogo anche dalle relative tre frazioni. Nonostante le dimensioni piuttosto modeste del Comune, gli asset in esame sono stati 52 unità immobiliari, suddivise tra: palazzo comunale, teatro comunale, museo, villa storica, abitazioni, istituti scolastici, fabbricati polivalenti, cimiteri, campi sportivi.

Premessa

Il Comune si è posto l'obiettivo di migliorare la gestione delle proprie risorse, a partire da una corretta analisi dello stato attuale, finora gestito internamente.

Avendo l'analisi fotografato un'inadeguata valorizzazione del patrimonio immobiliare, l'Ente ha pertanto deciso di rivolgersi a professionisti indipendenti nella valutazione dei beni, con lo scopo di realizzare una valutazione oggettiva e approfondita, nell'ottica ultima di salvaguardare i propri asset immobiliari.

L'intervento richiesto a PRAXI si è sviluppato attraverso una stretta collaborazione ed interazione con un gruppo di risorse preposte appartenenti a diverse aree funzionali, in modo da garantire una rappresentazione ampia ed esaustiva degli asset comunali, sia dal punto di vista tecnico che normativo.

Tale attività si è concretizzata in un'analisi volta a determinare la valorizzazione degli asset passibili di danni diretti, quali incendi, calamità naturali e sinistri in genere, al fine di garantire all'Ente una corretta copertura assicurativa.

Progetto

Il progetto si è sviluppato in 3 macro-fasi così articolate: avvio e settaggio con il cliente e sopralluogo fisico, verifiche intermedie, stesura e restituzione della perizia.

Nel corso della prima fase, l'incontro con il Cliente ha permesso di rilevare e verificare il perimetro dell'intervento, con la relativa gestione delle criticità e dei casi particolari. In tale occasione sono state coinvolte diverse figure: referenti comunali - funzionari amministrativi e tecnici interni -, broker assicurativo e consulenti PRAXI.

Contestualmente sono stati svolti i sopralluoghi fisici, per acquisire le informazioni puntuali di tutti i beni oggetto di valutazione e, al contempo, gestire le casistiche particolari, non prevedibili in fase di pianificazione, con gli stakeholder del progetto.

In funzione delle informazioni raccolte e dei sopralluoghi effettuati durante la prima fase, i consulenti PRAXI hanno individuato la possibile presenza di immobili vincolati e pertanto hanno svolto approfondimenti presso gli sportelli tecnici comunali al fine di individuare e mettere in evidenza la presenza degli stessi.

Nel corso dell'ultima fase del progetto, PRAXI ha coinvolto figure appartenenti sia alla Business Unit Valutazioni Industrial che Real Estate, in base alle competenze ed esperienze professionali specifiche, allo scopo di:

- allestire un database raggruppando i beni oggetto di valutazione per partita di assicurazione;
- sviluppare la stima con l'utilizzo dei computi metrici estimativi ottenuti attraverso indagini di mercato presso i fornitori e costruttori del settore di riferimento;
- restituire l'elaborato finale.

Risultati

La stima preliminare ai fini assicurativi ha permesso di:

- ottenere una copertura assicurativa adeguata alle esigenze di tutela dell'Ente;
- versare un premio assicurativo coerente con il valore degli asset aziendali;
- ridurre i tempi di liquidazione dei danni in caso di sinistro;
- minimizzare i costi aggiuntivi in caso di sinistro.

La soddisfazione manifestata dal Cliente in termini di professionalità, intuizione ed opportunità, ha riguardato non solo la gestione efficace del progetto, ma anche il superamento delle aspettative del mandato. Al termine delle attività di analisi e valutazione, infatti, i risultati emersi non solo hanno confermato le percezioni preesistenti, ma le opportune indagini svolte hanno saputo fornire all'Ente un'ampia evidenza degli immobili vincolati, permettendogli di usufruire dei relativi sgravi fiscali, in particolare quelli previsti dall'art. 5 del Decreto Legge 30 Dicembre 1982, n. 953 conv. in Legge 28 Febbraio 1983, n. 53, in materia di imposta sulle assicurazioni.

Ciò ha consentito ingenti benefici fiscali al Comune, con conseguente aumento di liquidità disponibile da reinvestire in progetti a favore della cittadinanza.

Uno dei fattori di successo del progetto è stata la capacità di creare sinergia e una proficua collaborazione tra i consulenti PRAXI e gli architetti e referenti del Comune.

Futuro

I risultati ottenuti hanno aperto l'opportunità di sviluppare ulteriori collaborazioni tra il Comune e PRAXI, fra cui un progetto per la valutazione ai fini patrimoniali di uno dei complessi immobiliari precedentemente stimati.

PRAXI Group

Da mezzo secolo protagonisti nella Consulenza Organizzativa

PRAXI è un gruppo di primarie società italiane di consulenza.

Costituito nel 1966 con la fondazione di PRAXI S.p.A., oggi è una realtà formata da 300 dipendenti, distribuiti su 13 Sedi in Italia, e offre servizi riconducibili a 5 aree di competenza:

- Organizzazione
- Informatica
- Valutazioni e Advisory
- Risorse Umane
- Proprietà Intellettuale.

La profonda esperienza organizzativa, l'attenzione alla creazione di valore, gli interventi con gruppi di lavoro omogenei nella cultura, ma diversificati nelle competenze, costituiscono un fattore distintivo, che permette a PRAXI di accompagnare i Clienti nel tempo, consolidando alleanze professionali durature.

Bologna | Civitanova Marche | Firenze | Genova
Milano | Napoli | Padova | Roma | Savona | Torino
Trento | Venezia Mestre | Verona



www.praxi.praxi