



## Due Diligence Immobiliare

**L'analisi strategica degli immobili  
per determinare rischi e fattibilità  
delle valorizzazioni immobiliari**

**Mercoledì 12 ottobre 2011**

**NCTM - Studio Legale Associato  
Via Agnello, 12 - MILANO**

- 
- > **L'impatto delle novità normative in materia di semplificazione (D. L. Sviluppo e Manovra Bis) sulle non conformità degli immobili**
  - > **Le garanzie contrattuali a supporto del valore dell'immobile e dell'ipotesi di investimento**
  - > **La tassazione dei trasferimenti immobiliari**
  - > **La redazione del report tecnico in base alle raccomandazioni del documento "Technical Due Diligence" di RICS EUROPE**
  - > **L'analisi dell'incidenza dei costi di gestione e manutenzione sul business-plan dell'investimento**
  - > **La due diligence come strumento decisionale: il punto di vista di un fondo immobiliare**
  - > **La dimensione ambientale della due diligence**
- 

**PARTNER SCIENTIFICO**

**NCTM**  
Studio Legale Associato  
[www.nctm.it](http://www.nctm.it)

**CON IL PATROCINIO DI**

**ASPESI**  
[www.aspesi-associazione.it](http://www.aspesi-associazione.it)

**ASSOIMMOBILIARE**  
[www.assoimmobiliare.it](http://www.assoimmobiliare.it)

**EIRE**  
[www.italiarealestate.it](http://www.italiarealestate.it)

**FIMAA MILANO**  
[www.fimaamilano.it](http://www.fimaamilano.it)

### AGENDA

*Coordina i lavori: Guglielmo Pelliccioli, Editorialista QUOTIDIANO IMMOBILIARE*

9.15 *Registrazione dei Partecipanti*

9.30 *Apertura dei lavori a cura del Coordinatore*

---

9.45 **LA DUE DILIGENCE PER DETERMINARE LA FATTIBILITÀ DELL'INVESTIMENTO**

**Relatrice: Rosemarie Serrato, Salary Partner - Dipartimento Immobiliare NCTM STUDIO LEGALE ASSOCIATO**

- > La Due Diligence come strumento di ricognizione e valutazione dei rischi
- > Le novità normative in materia di semplificazione (Il Decreto Legge Sviluppo e la Manovra bis) e il possibile impatto sulle non conformità degli immobili
- > Le destinazioni d'uso in atto e le destinazioni urbanistiche
- > Le specificità relative agli immobili di provenienza pubblica
- > L'individuazione delle criticità nell'acquisizione immobiliare: trasferibilità, agibilità, certificazioni
- > Le garanzie contrattuali a supporto del valore dell'immobile e dell'ipotesi di investimento: "forma e sostanza"

---

10.30 **L'INQUADRAMENTO FISCALE DELLE OPERAZIONI IMMOBILIARI**

**Relatrice: Barbara Aloisi, Equity Partner - Dipartimento Tributario NCTM STUDIO LEGALE ASSOCIATO**

- > La Due diligence fiscale nelle operazioni immobiliari
- > La tassazione dei trasferimenti immobiliari
- > Considerazioni sul regime fiscale degli investimenti immobiliari: società immobiliari e fondi immobiliari

11.00 *Coffee break*

---

11.15 **L'INTEGRAZIONE TRA DUE DILIGENCE TECNICA E LEGALE**

**Relatrice: Monica Pedrini, Team Leader, Senior Project Manager EC HARRIS - MRICS**

- > La valutazione delle implicazioni di natura urbanistica, edilizia, impiantistica e manutentiva
- > La redazione del report tecnico in base alle raccomandazioni del documento "Technical Due Diligence" redatto da RICS EUROPE
- > Il raccordo con l'output della due diligence legale

---

**11.45 LA DUE DILIGENCE COME STRUMENTO DECISIONALE: IL PUNTO DI VISTA DI UN FONDO IMMOBILIARE**

**Relatore: Stefano Cervone, Direttore Generale SORGENTE GROUP**

- > L'analisi dello stato manutentivo e la previsione pluriennale dei costi gestionali
- > La ripercussione dei costi di gestione e manutenzione sul business-plan dell'investimento
- > L'individuazione degli strumenti più idonei alla valorizzazione
- > Il supporto della due diligence alla creazione di un quadro critico di riferimento

---

**12.15 LA DUE DILIGENCE AMBIENTALE**

**Relatrice: Francesca Bonino, Salary Partner - Dipartimento Ambiente & Sicurezza NCTM STUDIO LEGALE ASSOCIATO**

- > Il ruolo della dimensione ambientale nelle operazioni immobiliari
- > L'analisi del rischio ambientale sotto il profilo giuridico
- > La pluralità delle normative ambientali e l'approccio preventivo e integrato
- > Le attestazioni di conformità ambientale

**12.45 Conclusioni a cura di Emanuele Caniggia, Presidente e Amministratore Delegato ABACO SERVIZI**

**13.00 Spazio riservato alle domande del pubblico**

**13.15 Sintesi e chiusura dei lavori a cura del Coordinatore**

### QUESITI AI RELATORI

Gli iscritti al convegno che lo desiderano potranno sottoporre, prima del convegno, un quesito specifico al quale riceveranno risposta nel corso degli spazi riservati al dibattito.

Per motivi organizzativi si prega di presentare **un solo quesito**, indicando il nome del relatore da cui si desidera ottenere risposta, scrivendo a **convegni@dailyre.info** entro le ore 12:00 del giorno precedente il convegno.

### PER MAGGIORI INFORMAZIONI

- scrivere a: [convegni@dailyre.info](mailto:convegni@dailyre.info)
- telefonare al numero: 035-211356



*Con quindici testate dedicate al sistema immobiliare italiano ed estero, la mission di Quotidiano Immobiliare è fornire alla community del real estate italiano un notiziario completo e in tempo reale di tutto ciò che giornalmente avviene nel mercato di riferimento.*

*Forte di una esperienza consolidata, Quotidiano Immobiliare è diventato uno strumento indispensabile non solo per i manager del settore ma anche per il mondo bancario, la finanza, i professionisti, le società straniere che si affacciano in Italia, le istituzioni e le università.*

*Dal 2010, allo scopo di soddisfare con nuovi strumenti la domanda di informazione e approfondimento espressa dalla business community immobiliare, Quotidiano Immobiliare propone un ciclo di incontri dedicati a opportunità emergenti, tendenze e modelli di sviluppo del real estate.*

*I convegni di Quotidiano Immobiliare rappresentano una straordinaria occasione per condividere fatti, cifre, progetti e paradigmi innovativi dei diversi segmenti di mercato direttamente con i protagonisti.*

*La costruzione di un patrimonio informativo puntuale, coerente e concentrato sugli argomenti al centro del dibattito è l'obiettivo di questi incontri che, integrando le competenze di esperti, specialisti e uomini d'impresa offrono un contributo autorevole alla ridefinizione di ruoli e opportunità per i player del mercato immobiliare italiano.*

*I temi proposti sono selezionati e sviluppati attraverso il continuo confronto con i più prestigiosi esponenti del sistema immobiliare italiano.*

### CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE

Per motivi organizzativi la scheda di adesione va inviata entro le ore 13.00 di martedì 11 ottobre 2011. La quota di partecipazione comprende l'ingresso al convegno, il coffee break e gli atti.

**N.B.** Gli atti, costituiti dalle relazioni fornite dai relatori entro i tempi tecnici previsti, verranno inviati in formato digitale entro la settimana successiva allo svolgimento del convegno.

### MODALITA' DI PAGAMENTO

La quota di partecipazione deve essere versata all'atto di iscrizione, effettuando il versamento secondo le seguenti modalità.

- Assegno bancario non trasferibile intestato a: "Daily Real Estate s.r.l".
- Bonifico bancario a favore di: "Daily Real Estate s.r.l", IBAN IT72Y 02008 53150 000040494038, indicando nella causale il riferimento "C12/2011" oltre al nome e al cognome del Partecipante.

Conferma di adesione al Convegno verrà trasmessa via email, fax o telefono al ricevimento della scheda d'iscrizione completa dei dati richiesti e delle modalità di pagamento.

### MODALITA' DI DISDETTA

Le disdette pervenute alla Segreteria Organizzativa (a mezzo fax o e-mail: [convegni@dailyre.info](mailto:convegni@dailyre.info)) entro le ore 13.00 di mercoledì 5 ottobre 2011 daranno diritto al rimborso integrale della quota. Oltre tale data dalla quota verrà trattenuto il 20% a titolo di rimborso per le spese amministrative sostenute. La sostituzione del Partecipante è sempre ammessa. Non verrà erogato alcun rimborso per le disdette pervenute oltre le ore 13.00 di martedì 11 ottobre 2011.

### SCHEDA DI ADESIONE

#### Informazioni Personali

NOME	COGNOME
FUNZIONE	SOCIETA'
TELEFONO	FAX
E-MAIL A CUI DESIDERA RICEVERE GLI ATTI	

#### Fatturazione\*

(La fattura sarà tassativamente emessa con intestazione corrispondente all'ordinante il bonifico bancario)

SOCIETA'		
INDIRIZZO		
CITTA'	PROV.	CAP
PARTITA IVA	CODICE FISCALE	

\* Campi obbligatori

**QUOTA DI ADESIONE: 200,00 € (+IVA 21%).**

Per gli abbonati di Quotidiano Immobiliare la quota di adesione è pari a **175,00 € (+IVA 21%)**.

**N.B.** L'adesione si intende perfezionata soltanto se accompagnata dalla copia del pagamento effettuato.

**ALLEGO ALLA PRESENTE:**     **ASSEGNO BANCARIO**     **COPIA BONIFICO BANCARIO**

#### PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI D. LGS. 196/2003

*I dati personali raccolti saranno trattati, anche con modalità automatizzate, da "Daily Real Estate s.r.l." nel rispetto della vigente norma e degli obblighi di riservatezza, nell'ambito delle sue attività, per finalità strettamente connesse e strumentali alla gestione del rapporto con l'interessato, elaborazioni statistiche, attività di comunicazione e promozione di future iniziative ovvero per l'adempimento di obblighi previsti da leggi, regolamenti e normativa comunitaria.*

*Il trattamento potrà essere effettuato per conto di "Daily Real Estate s.r.l." anche da terzi e da società collegate che forniscono specifici servizi elaborativi o strumentali necessari per il raggiungimento di dette finalità. Il conferimento dei dati è facoltativo ma necessario per la gestione del rapporto di cui sopra. L'interessato potrà esercitare, in qualsiasi momento e gratuitamente, i diritti di cui all'art. 7 e seguenti del d. lgs. 196/2003 (cancellazione, blocco, aggiornamento, rettificazione e opposizione, in tutto o in parte, al trattamento) rivolgendosi al "Responsabile dei Dati" di "Daily Real Estate s.r.l." - Via Locatelli, 22 - 24069 - Trescore Balneario (BG) presso cui è disponibile l'elenco dei nominativi dei Responsabili del trattamento.*

**ACCONSENTO AL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI QUI SOPRA RIPORTATO**

DATA \_\_\_\_\_  
FIRMA \_\_\_\_\_  
TIMBRO \_\_\_\_\_

#### SPEDIRE LA PRESENTE SCHEDA A MEZZO:

- Fax al numero: 035-4131217  
- Email all'indirizzo: [convegni@dailyre.info](mailto:convegni@dailyre.info)  
- Posta al recapito: "Daily Real Estate s.r.l.",  
Via Locatelli, 22 - 24069 - Trescore Balneario (BG)