

Indice

PREFAZIONE <i>di Diego Buono</i>	7
1. LA DUE DILIGENCE IMMOBILIARE	9
2. CONOSCERE PER GESTIRE	19
2.1. La Due Diligence documentale	21
2.1.1. Documentazione tecnico/amministrativa	22
2.1.2. Documentazione di natura contrattuale	24
2.1.2.1. <i>Tenant</i>	28
2.1.2.2. <i>Fornitori</i>	30
2.1.3. Data - Room	32
2.2. La Due Diligence tecnica	36
2.2.1. Le Indagini strutturali	38
2.2.2. Le Indagini impiantistiche	47
2.2.3. Le Indagini urbanistiche catastali	69
2.2.4. Le Indagini geologiche agro-forestali	77
2.2.5. Energy Audit	78
2.2.6. Check list di controllo	105
2.3. La Due Diligence ambientale	138
2.3.1. Introduzione	138
2.3.2. Sei buone ragioni per cui la “Due Diligence ambientale” accresce il valore della transazione	138
2.3.3. Cos'è la Due Diligence ambientale	139
2.3.4. Metodologie per la raccolta dati	140
2.3.5. Dai dati alle informazioni. La relazione conclusiva	143
2.4. Sistema informativo	145
2.4.1. Il Ruolo dell'informatizzazione	145
2.4.1.1. <i>Articolazione del sistema informativo</i>	147
2.4.1.2. <i>Il Database</i>	148
2.4.1.3. <i>Le procedure</i>	148
2.4.1.4. <i>Le funzioni</i>	150
2.4.2. Introduzione alla piattaforma GRETA. Un esempio	150
2.4.2.1. <i>Piattaforma Web sempre disponibile</i>	151
2.4.2.2. <i>Gestione Processi Aziendali</i>	151
2.4.2.3. <i>La rivoluzione del concetto di lavoro</i>	151
2.4.2.4. <i>Dossier del Fabbriato</i>	152

2.5. Come organizzare una Due Diligence	153
2.5.1. Figure professionali coinvolte	154
2.5.2. Organigramma tipo	158
3. UTILIZZO DEI DATI DELLA DUE DILIGENCE	163
3.1. Impiego attivo dei dati di Due Diligence	166
3.1.1. Redazione Piani di Manutenzione	168
3.1.2. Space planning edifici strumentali	177
3.1.3. Piani di valorizzazione dei patrimoni	181
4. IL FUTURO DELLA DUE DILIGENCE	189
4.1. Technical auditing	190
5. CONCLUSIONI	197
5.1. La lettera d’incarico	197
APPENDICE: ELENCO DEI RIFERIMENTI NORMATIVI E NORME UNI	201
GLOSSARIO DELLA DUE DILIGENCE	207
BIBLIOGRAFIA	215