

PROGETTO EPAS "Empowerment delle Pubbliche Amministrazioni regionali e locali nella gestione e nell'utilizzo di strumenti innovativi e di ingegneria finanziaria per lo sviluppo economico locale" PON-GAS FSE 2007-2013 - Ambito 3 "Programma di miglioramento delle competenze sull'utilizzo di strumenti finanziari rotativi" - Azione Enti territoriali – I Pilot Packages

Coordinamento interistituzionale e supervisione progetto Dipartimento Affari Regionali Autonomie e Sport – Presidenza del Consiglio dei Ministri:
Giovanni Vetritto

Direzione scientifica, coordinamento generale per Studiare Sviluppo - Dipartimento Affari Regionali Autonomie e Sport – Presidenza del Consiglio dei Ministri:
Adriano Ferracuti

Hanno collaborato per l'Agenzia del Demanio:
Stefano Mantella, Rosario Manzo, Riccardo Pacini, Aldo Patruno, Giuliana Dionisio, Alessio Aboaf, Silvia De Paola, Giovanni Formiglio, Luna Indriolo, Stefano Novello, Sebastiano Parisi, Barbara Rigamonti, Gianfranco Schipani, Gilda Stella, Francesco Ventimiglia

Si ringrazia per i contributi allo studio:
Dario Berta, Filse – Regione Liguria
Davide Ponzini, professore associato, Politecnico di Milano
Adriano Ferracuti, senior specialist advisor - DARAS - P.D.C.M.

Si ringrazia per la collaborazione:
Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare
CDPI Sgr S.p.a.
INVIMIT SGR
Urban Land Institute
ANCI

La pubblicazione è stata realizzata con il cofinanziamento dell'Unione europea - **PON-GAS FSE 2007-2013 – Ob. 1 – Convergenza Obiettivo specifico 5.2** - **PROGETTO EPAS "Empowerment delle Pubbliche Amministrazioni regionali e locali nella gestione e nell'utilizzo di strumenti innovativi e di ingegneria finanziaria per lo sviluppo economico locale"**
Beneficiario Studiare Sviluppo s.r.l

Indice

Introduzione…….. 5

La premessa per un'efficace strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: un'idea di città e di territorio…… 11

SEZIONE I. LINEE GUIDA LEGISLATIVE

Parte prima. Strategie e finalità, normative, strumenti programmatici e finanziari per la valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici ..…….. 21

1. La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico per la riqualificazione dei tessuti urbani, del territorio e la riduzione del consumo di suolo, dalle strategie agli strumenti operativi…… 21

2. Il quadro normativo di riferimento: analisi e focus…… 26

3. I veicoli finanziari e societari per incrementare il valore economico e sociale dei patrimoni immobiliari pubblici…….. 97

4. I principali soggetti e ruoli…… 100

5. Metodi di selezione delle Società di Gestione del Risparmio SGR…… 110

6. Il Piano di alienazione e Valorizzazione come strumento strategico di gestione del patrimonio immobiliare pubblico…….. 111

7. Il quadro europeo sui processi di valorizzazione dei patrimoni pubblici…….. 116

8. I fondi europei della programmazione 2014/2020 per la valorizzazione degli immobili pubblici…… 128

Parte seconda. Il patrimonio immobiliare pubblico alienabile, progetti e metodologie…….. 136

1. Il trasferimento degli immobili dello Stato agli Enti territoriali: dal federalismo demaniale alla dismissione per "progetti" di sviluppo…….. 137

2. Il progetto "tematico" o "territoriale" di riqualificazione degli immobili pubblici per lo sviluppo economico e sociale locale: Valore Paese…….. 146

3. La filiera logica della valorizzazione immobiliare…… 156

4. Valorizzazioni on line – la banca dati di CDP…… 172

SEZIONE II. LINEE GUIDA OPERATIVE

Parte prima. Analisi critica e proposte relative ai beni culturali. Valorizzazione dei beni culturali e strategie di sviluppo locale: verso un approccio progettuale e territoriale…… 178

1. Due obiettivi nazionali (e uno locale) della valorizzazione degli immobili pubblici.…… 179

2. Le condizioni di contesto: troppi strumenti, nessun mercato…… 180

3. limiti di due approcci "strutturali" alla valorizzazione degli immobili pubblici: nomo-dipendenza e managerialismo…… 181

4. Casi da valutare…… 183

5. Sei ragioni per un approccio progettuale e territoriale…… 184

6. Verso un approccio progettuale e territoriale: sperimentazioni locali, valutazione critica e apprendimento nazionale…… 186

7. Appendice: riferimenti bibliografici…… 190

Parte seconda. La policy regionale per valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso la Finanziaria regionale: il modello Liguria…… 192

1. Il focus sulla normativa della Regione Liguria a supporto delle operazioni di alienazione e valorizzazione del patrimonio pubblico…… 193

2. La cartolarizzazione degli immobili delle ASL e delle Aziende Ospedaliere della Regione Liguria…… 197

3. Il Flow chart della procedura…… 202

4. Il Fondo immobiliare di social housing della Regione Liguria…… 205

5. Appendice 1: Delibera regionale n. 1606 del 21.12.2012: Avviso manifestazione d'interesse a partecipare a Fondi di housing sociale…… 207

6. Appendice 2: Delibera regionale n. 524 del 09.05.2014: delibera di accreditamento del "Fondo Sociale Liguria"…… 217

Parte terza. Le migliori pratiche…… 225

A. Casi di studio…… 226

1. Accordo per lo sviluppo dei patrimoni immobiliari pubblici presenti sul territorio del Comune di Torino…… 226

2. La valorizzazione di Villa Tolomei…… 229

3. Il Programma Unitario di Valorizzazione – PUVaT Bologna…… 232

4. Art. 5 comma 5: Comune di San Nicola Arcella (CS). Valorizzazione culturale del Palazzo dei principi Lanza di Trabia…… 235

5. Affidiamo valore – Comune di Porto Cesareo (LE)…… 236

B. Modelli ed esempi operativi e attuativi…… 238

1. Protocolli e accordi…… 238

2. Bozza di convenzione quadro per il supporto alle attività di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà del …….. …… 280

3. Criteri di valutazione delle offerte selezione SGR…… 288

Introduzione

Lo studio – Linee Guida "Strategie e strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico" è stato realizzato nell'ambito delle attività previste nel progetto E.P.A.S. – (*"Empowerment delle Pubbliche Amministrazioni regionali e locali delle aree Obiettivo Convergenza nella gestione e nell'utilizzo di strumenti innovativi e d'ingegneria finanziaria per lo sviluppo economico locale e per lo sviluppo sostenibile delle aree urbane")* del Dipartimento per gli Affari regionali, le Autonome e lo Sport (DARAS) della Presidenza del Consiglio dei Ministri, con la funzione di Organismo Intermedio nell'ambito delle azioni del Programma Operativo Nazionale (P.O.N.) – Governance e Azioni di Sistema (G.A.S.) – FSE 2007-2013 - Obiettivo 1 Convergenza – Asse E "Capacità istituzionale" – Obiettivo specifico 5.2 *"Migliorare la cooperazione interistituzionale e le capacità negoziali con specifico riferimento al settore del partenariato pubblico-privato"* – Azione 2 - Linea d'intervento 2.2. Il ruolo del DARAS, dopo che l'attuazione del progetto è stata affidata alla società in house del Ministero dell'Economia e Finanze, "Studiare Sviluppo", è stato l'implementazione della policy progettuale attraverso sia un indirizzo strategico e tematico, sia un ampio coordinamento istituzionale.

Le ragioni del progetto sono evidentemente da ricercare nel bisogno di *capacity building* che proviene dalle aree meno sviluppate del Paese; un tema fondamentale per la stessa Commissione Europea, che nella nuova stagione di programmazione 2014-2020 ha chiaramente posto la capacità istituzionale come uno dei grandi temi su cui le strategie nazionali devono concentrarsi. In particolare, nel *Position paper* dei Servizi della Commissione Europea sulla preparazione dell'Accordo di Partenariato dei programmi in Italia per il periodo 2014-2020 si osserva che *"In Italia la capacità istituzionale- amministrativa è caratterizzata da debolezze profondamente radicate e variazioni importanti tra le Regioni* ".

Altrettanta enfasi è posta sul tema della *capacity building* nel dossier "*Metodi e Obiettivi per un uso efficace dei Fondi comunitari 2014-2020*" elaborato dal ministro della coesione territoriale *pro tempore* Fabrizio Barca, nel quale l'argomento è incluso nelle quattro priorità tematiche *"sostenere la qualità, l'efficacia e l'efficienza della pubblica amministrazione"* e costituisce una delle 11 aree tematiche (capacità istituzionale e amministrativa) della nuova programmazione.

L'Accordo di partenariato per l'Italia, approvato definitivamente dalla Commissione Europea in data 29 ottobre 2014, nell'illustrazione dell'obiettivo Tematico 11 *"Rafforzare la capacità istituzionale delle autorità pubbliche e delle parti interessate e un'amministrazione pubblica efficiente"* ribadisce l'importanza di una forte capacità delle Amministrazioni Pubbliche. Infatti, "*per realizzare progetti di miglioramento dei servizi collettivi serve uno Stato capace: capace attraverso le proprie organizzazioni centrali, regionali e locali di fare emergere e identificare i fabbisogni di servizio di cittadini e imprese, di progettare e far progettare quei servizi, di affidare in modo concorrenziale ai privati la costruzione di infrastrutture materiali e immateriali e la loro gestione, di redigere bandi, scrivere e fare rispettare regole, verificare risultati, proporre rapidamente decisioni e far seguire a queste azioni conseguenti. Per ottenere questi risultati devono essere implementate riforme incisive e sviluppate consolidate capacità, ovvero modalità di*

operare delle Pubbliche Amministrazioni che, ove acquisite, rese operative, applicate con crescente diffusione, migliorano la qualità dei servizi collettivi".

In questa prospettiva, il DARAS si trova a essere pienamente coinvolto, in quanto ha il compito di rendere il più possibile organica e fluida la cooperazione tra tutti i livelli di governo, accompagnando, anche attraverso la sua attività progettuale nell'ambito del "PON Governance e Azioni di sistema", la crescita organizzativa e funzionale di tutti gli attori amministrativi del nostro sistema istituzionale sul territorio.

Le molteplici attività del progetto EPAS si articolano in quattro ambiti principali che riguardano l'impianto e gestione di strutture finanziarie regionali; le smart cities: strategie, risorse e strumenti finanziari per la realizzazione di progetti locali; l'utilizzo di strumenti finanziari e fondi rotativi; la pianificazione finanziaria e supporto allo sviluppo nel rispetto dei vincoli del patto di stabilità. Lo studio – Linee guida è parte dell'Ambito 3 *"Programma di miglioramento delle competenze sull'utilizzo di strumenti finanziari rotativi" - Azione Enti territoriali – I Pilot Packages,* che riguarda, appunto la realizzazione e diffusione nei territori destinatari del progetto di due studi: a) Strategie e strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. b) Il partenariato pubblico-privato: strategie costitutive, settori prioritari, strumenti finanziari.

La realizzazione degli Studi si configura non solo come "output " di progetto, ma come un vero e proprio "risultato di sistema", con ricadute potenzialmente straordinarie sui territori. Un risultato di sistema che potrà avere enormi benefici per i sistemi economici locali, di cui EPAS declina perfettamente il binomio *capacity building* – sviluppo socioeconomico dei territori.

Lo studio "Strategie e strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico" è stato realizzato con il contributo di soggetti istituzionali, accademici e professionali, in cui ciascuno ha espresso al meglio le proprie competenze. In particolare, è doveroso sottolineare il qualificato e ampio contributo alla composizione dello studio fornito dall'Agenzia del Demanio che ha declinato con chiarezza e grande professionalità temi e argomenti estremamente complessi. Nello stesso sono rappresentati anche diversi punti di vista: da quello dell'Agenzia del Demanio, della SGR di Stato – Invimit, della CDP Investimenti SGR, a quello delle Autonomie locali tramite l'ANCI.

Il contenuto dello Studio è strutturato in due Sezioni (Linee guida legislative e Linee Guida operative). Prima di introdurre le Sezioni, è opportuno soffermarsi sulla premessa generale inclusa nel paragrafo successivo alla presente introduzione il cui titolo è "La premessa per un'efficace strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: un'idea di città e di territorio". Il paragrafo affronta il tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico quale logica conseguenza della prioritaria declinazione di un'idea di città e di territorio che deve essere ben definita nei propositi dei decisori pubblici. In tale contesto si incardinano alcune argomentazioni che descrivono come l'idea di città, e più in generale di territorio, in cui si articolano azioni specifiche di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, siano connesse con un'epocale rivoluzione amministrativa che in Italia è stata attuata con l'entrata in vigore della legge n. 56 del 7 aprile 2014 (legge Delrio) "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle Province, sulle unioni e fusioni di Comuni".

La legge Delrio favorirà un cambiamento di "visione" dello sviluppo territoriale attraverso l'utilizzo delle migliori energie e risorse presenti nei territori. In tale contesto, il Dipartimento per gli Affari regionali, le Autonomie e lo Sport della Presidenza del Consiglio dei ministri ha in programma un'azione di capacitazione del sistema attraverso un'articolata strategia di policy che attuerà nei territori durante la nuova programmazione 2014-2020. Di nuovo il DARAS, si configura quale Istituzione di riferimento nel processo di riassetto istituzionale dei territori.

Una riflessione sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico non può che essere parte integrante dell'idea di città e di territorio che è stata condivisa. Idea di città e di territorio, e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico sono un "unicum" concettuale. Una coerente idea di città si fonderà anche su un'attenta valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e viceversa una buona azione di valorizzazione è certamente parte di una coerente idea di città.

In effetti, ormai da molti anni, il patrimonio immobiliare pubblico è al centro dell'attenzione del mondo politico, delle istituzioni, degli operatori e dei cittadini. Negli ultimi anni questa attenzione si è focalizzata da una parte sull'efficientamento, la razionalizzazione, la riqualificazione energetica e ambientale per la riduzione e la ristrutturazione dei costi di gestione degli edifici destinati ai servizi pubblici, nell'ambito della "spending review"; dall'altra sulle innovazioni possibili nel campo della valorizzazione degli edifici pubblici, come contributo agli interventi di riqualificazione urbana e del territorio, tramite veicoli finanziari per ottenere dei rendimenti da proporre al mercato degli investitori.

La rigenerazione del patrimonio immobiliare utilizzato dalla PA è un tema molto rilevante, che coinvolge aspetti di intervento edilizio e urbanistico, ma riguarda anche la localizzazione dei servizi all'interno della città e la stretta connessione con le tematiche dell'accessibilità, della mobilità e del trasporto pubblico locale e, infine, il potenziale effetto di riqualificazione del contesto urbano derivante dalla realizzazione di spazi e servizi pubblici.

Il patrimonio immobiliare pubblico è vasto ed eterogeneo e, soprattutto, è nella disponibilità di una pluralità di soggetti pubblici: amministrazioni centrali, territoriali e soggetti collegati alle medesime. Questa grande "massa", oltre ad avere in comune l'esigenza di una visione di politica gestionale professionalizzata, ha come base di riferimento il territorio nel quale è localizzata. Si tratta di mettere a sistema i patrimoni immobiliari, i soggetti decisori, il quadro di riferimento amministrativo e legislativo per fare "rete". Occorre, quindi, condividere alcuni passaggi, anche solo strumentali e metodologici.

Di qui, è stato sentito un forte bisogno di realizzare uno Studio – Linee Guida che fosse in grado di orientare e supportare i soggetti interessati e coinvolti nella valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Lo Studio, pur non esaurendo tutte le tematiche relative a una gestione innovativa dei patrimoni immobiliari pubblici, descrive un quadro dei metodi e degli strumenti utilizzabili per attuare delle politiche organiche di gestione di tali patrimoni, cercando di esplicitare anche le potenzialità di una visione complementare e di sinergia tra i diversi soggetti pubblici proprietari, sia a livello centrale, sia a livello regionale e locale.

Lo Studio, in definitiva, è articolato in parti funzionali a mettere in campo una professionalità pubblica per la gestione del patrimonio immobiliare come componente essenziale dell'attivo di bilancio dello Stato e degli Enti pubblici.

Come sopra riportato la struttura dello Studio è articola in due Sezioni. La prima "Linee guida legislative", è suddivisa in due parti.

Nella prima parte, dopo un inquadramento delle strategie e degli strumenti per la valorizzazione degli immobili pubblici a supporto della riqualificazione urbana, è presentato il quadro normativo di riferimento e sono descritti in modo analitico gli strumenti finanziari per l'incremento del valore economico, finanziario e sociale degli immobili pubblici.

Di seguito, sono analizzati i temi relativi alla predisposizione e all'attuazione del "piano di alienazione e valorizzazione" degli immobili pubblici che, dal 2008 anno nel quale è stato emanato l'articolo 58 D.L. 112/2008, costituisce un documento fondamentale per la concreta attuazione delle politiche di dismissione e di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici degli enti territoriali e dei vari enti pubblici nonché dello Stato. Sono poi riepilogati gli elementi e i principi contabili relativi ai processi di dismissione e di gestione di tale patrimonio.

Un paragrafo è dedicato alla descrizione dei soggetti, di livello centrale (Agenzia del demanio, INVIMIT SGR, CDPI SGR) e dei relativi ruoli che ciascuno di questi assume, in una logica complementare e di collaborazione per la finalità di migliorare la gestione dei patrimoni immobiliari pubblici, nazionali e territoriali.

Grazie al supporto di Urban Land Institute, è data una visione Europea delle dismissioni dei patrimoni immobiliari pubblici degli altri Stati negli ultimi anni.

La prima parte si chiude con una descrizione generale dei fondi europei della programmazione 2014-2020 per la valorizzazione degli immobili pubblici.

La seconda parte ha una funzione più esemplificativa e di rappresentazione di procedure e metodi tecnico – amministrativi di riferimento, che possono costituire un repertorio ai cui riferirsi nell'attuazione pratica di iniziative di gestione di patrimoni immobiliari pubblici: è descritta l'attuazione del "federalismo demaniale culturale" e quella del federalismo demaniale accelerata dalla emanazione dell'articolo 56 bis del DL 66/2013, il progetto "Valore Paese – Dimore" che rappresenta non solo un esempio di iniziativa territoriale – tematica ma anche di collaborazione istituzionale tra lo Stato e le Autonomie locali. Questa parte si chiude con l'analisi e la descrizione di una "filiera" logica della valorizzazione immobiliare: la conoscenza, l'analisi del patrimonio e la sua segmentazione verso le ipotesi di gestione, la valutazione del valore potenziale e, infine, gli strumenti ordinari e innovativi che possono essere utilizzati per raggiungere il fine della vendita o della messa a reddito degli immobili pubblici.

La Sezione seconda "Linee Guida operative" è costituita da tre parti e delinea argomentazioni pratiche inerenti l'effettiva implementazione di strumenti e modelli utili all'ottimizzazione dei processi di valorizzazione degli immobili pubblici.

La parte prima propone una stimolante riflessione accademica accompagnata da proposte per una nuova strategia per la valorizzazione dei beni culturali .

L'assunto di riferimento sta nella considerazione che da alcuni anni gli interventi pubblici avviati per rendere più efficiente la gestione dell'immenso patrimonio pubblico e generare entrate per le casse dello Stato sono stati accoppiati a obiettivi di sviluppo economico locale. Le spiegazioni dei risultati insoddisfacenti finora ottenuti possono essere molteplici ma due sembrano particolarmente rilevanti. In primo luogo, in questi anni un numero considerevole di strumenti di intervento si è stratificato senza attenzione alle incongruenze e incompatibilità tra essi; secondo, in Italia non è cresciuto un vero e proprio mercato di sviluppo e gestione immobiliare dei portafogli pubblici. In questo contesto, l'autore evidenzia che tanto un approccio manageriale alla gestione degli immobili pubblici quanto un approccio nomo-dipendente (cioè che immagina che un ulteriore nuovo strumento di governo possa risolvere il problema) sembrano inappropriati. Tenuto conto degli esempi concreti di programmi e progetti di valorizzazione di immobili con valore culturale nel Nord come nel sud dell'Italia, questa parte propone di considerare sei ragioni per cui sembra preferibile sperimentare un approccio progettuale e territoriale in pochi contesti selezionati. Un tale approccio, secondo l'autore, consentirà di valutare criticamente le esperienze in corso per incrementare su scala locale l'efficacia degli interventi successivi e per comprenderne meglio il significato e gli effetti potenziali a scala nazionale.

La parte seconda propone un modello di policy regionale per la valorizzazione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso la propria Finanziaria regionale. E' un *case study* di grande interesse che colloca la regione Liguria e la propria Finanziaria regionale "Filse – Finanziaria ligure per lo sviluppo economico " tra i soggetti pubblici territoriali con maggiore esperienza. La parte include un'ampia descrizione sulla normativa della regione Liguria a supporto delle operazioni di alienazione e valorizzazione del patrimonio pubblico che riguardano anche le disposizioni sia in ambito urbanistico sia in ambito procedurale per i processi di alienazione urbanistica. In seguito, è descritta l'operazione di cartolarizzazione degli immobili delle ASL e delle Aziende ospedaliere della regione Liguria, in cui sono tracciate tutte le fasi procedurali, dalla verifica della fattibilità dell'operazione di cartolarizzazione alla struttura definitiva dell'operazione stessa, fino alla procedura di vendita in blocco degli immobili gestita da società di cartolarizzazione "S.C. Liguria". Infine, è descritta la costituzione di un Fondo immobiliare di social housing ed è puntualizzato il ruolo svolto dalla regione nelle fasi procedurali.

La terza parte riguarda le migliori pratiche e i modelli operativi che nel corso del tempo si sono consolidati. Si tratta di documenti, elaborati, schede che possono essere oggetto di riferimento e implementazione per i casi che gli utenti di queste Linee Guida devono affrontare, anche da adattare alle realtà tecniche, amministrative e legislative specifiche.

A conclusione, lo Studio – Linee Guida costituisce, a oggi, il lavoro più completo e aggiornato nel settore, tuttavia è un lavoro in "progress", da implementare ed elaborare sulla base delle esperienze di ciascuno dei soggetti che hanno tale responsabilità. Lo stesso può costituire un

prezioso "*tool"* di consultazione e può rappresentare un ineguagliabile supporto per tutti i soggetti interessati.

Si auspica, infine, che la diffusione dello studio tra i soggetti destinatari possa stimolare una riflessione e favorire un approccio professionalizzato al delicato tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

La premessa per un'efficace strategia di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: un'idea di città e di territorio[1]

Il tema della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico impone alle amministrazioni locali una riflessione ampia e articolata che riguarda l'idea di città e di territorio che gli stessi intendono attuare o perseguire in coerenza con il mandato ricevuto dai cittadini. Pertanto si configura come un esercizio inutile e spesso dannoso qualunque approccio alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico fondato su improvvisazione, opportunità e multifunzionalità degli obiettivi.

Lungi da ogni sofisticazione concettuale non c'è dubbio che le scelte di valorizzazione del patrimonio pubblico hanno enorme impatto di natura sociale ed economica sulle città e sui territori e quindi sull'idea che si vuol sviluppare. Joseph Rykwert nel suo libro "L'idea di città" dopo aver tracciato con sapiente maestria una ricognizione del concetto di "urbe" nel corso della storia, giunge alla conclusione che la città sia prima che una realtà fisica organizzata, una dimensione psicologica e una categoria antropologica. Il testo costituisce ancora oggi, dopo circa venticinque anni dalla sua pubblicazione, un punto di riferimento per urbanisti, architetti e per chiunque abbia a che fare con il concetto di città.

L'idea di città, e più in generale di territorio, in cui si articolano azioni specifiche di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, è oggi fortemente connessa con un'epocale rivoluzione amministrativa che in Italia è stata attuata con l'entrata in vigore della legge n. 56 del 7 aprile 2014 (legge Delrio) "Disposizioni sulle città metropolitane, sulle Province, sulle unioni e fusioni di Comuni" .

Senza indugiare in una disamina puntuale della norma, può essere interessante comprendere alcuni aspetti "rivoluzionari" generati dall'attuazione della legge 56/2014:

1) Dopo alcuni decenni di ritardo (L.142/90) le città metropolitane sono una realtà istituzionalmente definita, alla cui origine c'è sicuramente una forte motivazione a creare occasione di sviluppo socio economico nel paese.

2) Le province quali enti politici necessari sono superate dalla nuova visione degli assetti territoriali che introduce il concetto di "enti territoriali di area vasta" in una formulazione di funzioni delegate bottom - up (dai comuni) e top – down (dalle regioni). In estrema sintesi si assiste a una rivoluzione del rapporto tra Comuni e regioni e l'area vasta diventa la dimensione interessante per l'implementazione di una serie molteplice di funzioni. Nell'area vasta sono rappresentati i territori i quali possono presentare le proprie istanze ed i propri bisogni in un quadro convincente di democrazia orizzontale.

[1] Autore: Adriano Ferracuti. Senior specialist advisor presso il Dipartimento Affari regionali, Autonomie e Sport della Presidenza del Consiglio dei ministri. Responsabile delle relazioni istituzionali del progetto EPAS. Development Economist – Esperto di strategie per lo sviluppo locale e di progettazione finanziaria per investimenti pubblici e privati. Esperto di programmi UE e Banche di sviluppo. a.ferracuti@palazzochigi.it

In definitiva l'attuazione della legge porterà a una completa ridefinizione delle funzioni a livello di area vasta. Attualmente è già stata completata una ricognizione delle funzioni statali delegate alle province, ed è pronta anche una ricognizione delle funzioni delegate nel tempo dalle regioni alle stesse province. La sfida attuale sarà quella di definire quali sono le funzioni proprie di area vasta. In questo incrocio di funzioni, che in prospettiva declineranno quelle specifiche di area vasta, si ridefinirà il quadro dell'amministrazione e delle istituzioni del potere locale, che includerà inevitabilmente il trasferimento di beni, del patrimonio e del personale.

La legge Delrio, potenzialmente, è in grado di cambiare il rapporto tra cittadini e istituzioni del governo locale ma anche di favorire quel processo di semplificazione amministrativa e di riduzione di enti regolatori e gestionali con positivi impatti sulla spesa pubblica locale.

Le norme riguardanti l'unione e la fusione di Comuni sono coerenti con il concetto qui espresso e s'inquadrano perfettamente nel processo di cambiamento di cultura politica e istituzionale innescato dalla legge stessa, che includerà una valorizzazione del ruolo funzionale del sindaco che dovrà finalmente aver chiaro il principio che le questioni territoriali inevitabilmente assumono rilevanza oltre la definizione geografica di ciascun Comune.

La legge Delrio certamente è orientata a favorire un cambiamento radicale di "visione" dello sviluppo territoriale attraverso l'utilizzo delle migliori energie e risorse presenti nei territori. Qui s'inserisce il tema della progettazione a medio – lungo termine quale strumento per declinare le dinamiche territoriali, sociali ed economiche dei diversi ambiti in un contesto in cui gli interessi di area vasta sono rivitalizzati laddove sia presente una forte connessione tra Comuni pertinenti all'area e siano ben definiti i prioritari obiettivi (key targets) di sviluppo dell'area.

E' del tutto evidente che siamo di fronte ad una profonda revisione della geografia amministrativa territoriale che sarà condivisa con tutti i livelli di governo. In tale contesto, il Dipartimento per gli Affari regionali, le Autonomie e lo Sport della Presidenza del Consiglio dei ministri ha in programma un'azione di capacitazione del sistema attraverso un'articolata strategia di policy che include tra l'altro i key points:

- definizione di una strategia nazionale per la declinazione di una modalità di riflessione organizzativa e di disponibilità alla ridefinizione progressiva delle aree territoriali omogenee e dei relativi assetti istituzionali;
- diffusione di una logica che porti a superare una visione di pianificazione solo edilizia e a disegnare progressivamente vere traiettorie di sviluppo socio economico e di medio - lungo periodo;
- creazione di tutte le necessarie interconnessioni conoscitive e funzionali tra i diversi livelli di governo al fine di garantire un fattuale governo territoriale: aree metropolitane, bacini amministrativi intercomunali ottimali che coincidano con i sistemi locali del lavoro, sistemi d'impresa, aree di servizio sociale;

- un processo virtuoso di stimolo alla messa in comune di funzioni e servizi in un ridotto numero di bacini amministrativi di gestione, dotati della massa critica, delle economie di scala, della competenza a fare vere ed efficienti innovazione e qualità del servizio;
- consolidamento pratiche di consultazione pubblica, di moderno audit civico, di valutazione degli effetti delle politiche pubbliche locali;
- supporto all'adozione delle più avanzate soluzioni organizzative, amministrative e gestionali nel contesto di un ineludibile esigenza di ottimizzazione e risparmio di risorse pubbliche e del conseguente ripensamento della scala di offerta dei servizi.

L'azione riguarderà l'intero territorio nazionale per le evidenti ragioni di sistema che condizionano la trasformazione della geografia amministrativa del territorio.

In estrema sintesi, per quanto sopra esposto, si può affermare che la legge Delrio ha dato un contributo alle comunità locali e ai loro decisori politici alla declinazione di un'idea di città e di territorio.

Ormai gli Stati membri e la stessa Unione Europea hanno dato una priorità all'Agenda urbana, poiché è del tutto evidente che ciascuna città non può risolvere i problemi di assetto urbano solo utilizzando le proprie competenze, occorrono disposizioni e indicazioni che provengano dalle Regioni e dalle politiche nazionali. Si pensi al tema della sicurezza, dell'educazione, ma anche alla questione della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, che hanno una primaria importanza nella costruzione di progettualità urbane ed è quindi necessario e fondamentale che siano inserite in una prospettiva operativa condivisa in un quadro di multilevel governance. E' questa la ragione logica di un'agenda urbana, documento di policy presente in gran parte degli stati membri dell'Unione Europea in cui vengono definite le priorità e vengono coordinate le azioni dei diversi livelli di governo.

In Italia, durante il governo Monti, è stato istituito il Comitato Interministeriale per le politiche urbane, con due obiettivi prioritari:

1) Ridefinire un ruolo di coordinamento dei grandi interventi nazionali e di dialogo con i livelli territoriali che sono tutti rappresentati a livello di Comitato interministeriale.
2) Redigere un'Agenda urbana.

A oggi, l'unico documento di policy "Metodi e contenuti sulle priorità in tema di Agenda urbana" è stato presentato da Fabrizio Barca, allora ministro per la coesione territoriale e risulta ancora non definita la strategia per una politica urbana nazionale .

La Commissione Europea, dopo la pubblicazione, in data 18.07.2014, della Comunicazione al Parlamento europeo, al consiglio, al Comitato economico e sociale europeo e al Comitato delle regioni, dal titolo "La dimensione urbana delle politiche dell'Unione Europea", ha finalmente compreso l'importanza del tema ed ha iniziato un'ampia consultazione pubblica con tutti i maggiori stakeholders europei per definire un Agenda urbana europea.

Il documento non ha particolari pretese e non brilla per approfondimenti concettuali, tuttavia segna un cambio di passo verso la convinzione che un'agenda urbana europea non è più rinviabile. Dopo una blanda elencazione delle criticità che i sistemi urbani attraversano, peraltro ultra noti e oggetto, da numerosi anni, di ampie discussioni tra economisti, urbanisti e pianificatori territoriali, si concentra sull'esplicitazione di motivazioni per un'agenda urbana UE

La Comunicazione evidenzia il ruolo ricoperto dalle città nel favorire virtuosi processi di sviluppo economico, sociale e culturale e pone l'accento sulla necessità di un forte coinvolgimento delle comunità locali per l'implementazione dei vari strumenti attuativi che dovranno essere adeguati alle realtà urbane di riferimento, se si vorrà aggredire seriamente problemi ormai consolidati quali la povertà, l'esclusione sociale e il degrado ambientale.

La futura agenda urbana europea dovrà essere coerente con gli obiettivi della strategia Europa 2020 per un'economia intelligente, sostenibile e inclusiva e dovrà essere coerente con le rispettive agende urbane nazionali. La Commissione Europea ritiene che tale agenda potrà favorire un migliore coordinamento delle politiche, dei soggetti e dei livelli di governance, inoltre favorirà una migliore comprensione dei contesti urbani e stimolerà le città a implementare azioni di riqualificazione e rilancio dei contesti urbani attraverso un più efficace utilizzo delle risorse finanziarie messe in campo nella programmazione europea 2014-2020.

Il forte richiamo espresso nel documento per un serio coinvolgimento delle città nella definizione delle politiche ordinarie e aggiuntive a favore dei territori costituisce inoltre un motivo di riflessione per i governi nazionali ma anche per i governi regionali nella definizione dei programmi operativi locali che avranno implementazione nel periodo di programmazione 2014-2020.

I Regolamenti europei , oggi, danno un aiuto concreto alle comunità locali e agli amministratori nello sforzo di declinare un'idea di città e di territorio. L'art. 32 del Reg. CE 1303/2013 definisce lo sviluppo locale di tipo partecipativo, mentre l'art. 33 configura le "strategie di sviluppo locale di tipo partecipativo"; il successivo art. 34, facendo proprio il metodo "leader" definisce la governance affidata a "Community Led Local Development (CLLD) ", il successivo art.35 definisce il sostegno dei Fondi SIE allo sviluppo locale di tipo partecipativo.

Con riferimento all'impiego dei Fondi , l'art.36 introduce il concetto di "Investimento Territoriale integrato" (ITI), laddove una strategia di sviluppo urbano richieda un approccio integrato che includa interventi del FSE e del FESR nell'ambito di più Assi prioritari di uno o più programmi operativi. Infine l'art. 38 , nel declinare l'attuazione degli strumenti finanziari, richiama esplicitamente al concetto dei "Fondi di sviluppo" urbani o locali pressoché inutilizzati nella programmazione europea 2007-2013.

In sintesi, le politiche europee , in un'ottica di sussidiarietà, non fanno mancare il loro supporto laddove s'intenda declinare e sviluppare un'idea di città e di territorio.

Purtroppo il deficit di competenze in settori delle pubbliche amministrazioni locali non ha consentito alle comunità locali di cogliere a pieno i benefici della programmazione europea. Senza

voler indugiare in polemiche concettuali, ormai la ricerca di competenze qualificate è considerata una delle priorità per gli amministratori locali che intendano utilizzare efficaci strumenti per lo sviluppo locale.

E' opinione condivisa tra insigni economisti ed esperti di pianificazione territoriale che le città e i territori devono essere ripensati alla luce delle criticità che la città contemporanea manifesta. Il libro di Bernardo Secchi "la città dei ricchi e la città dei poveri" mette in luce le molteplici criticità e Antonio Calafati, illustre economista, ne fa un lucido commento in un pregiatissimo articolo ("La città degli altri"- Planum) . In linea generale si rileva come la città europea sia distinta negli ultimi decenni nel ruolo di "potente macchina di sospensione dei diritti dei singoli e di loro insiemi" .

L'autore attribuisce a spregiudicate politiche urbane e alle politiche del territorio una grande responsabilità delle trasformazioni in atto. Le "elites urbane" hanno favorito modelli regolatori e pratiche che hanno incrementato le disuguaglianze sociali e, quindi, indirettamente, le politiche pubbliche sono corresponsabili dell'evoluzione della città europea.

Il progressivo affermarsi nella società contemporanea di due retoriche, quali la "retorica del mercato" e la "retorica della sicurezza", hanno modellato, con ogni probabilità, le politiche urbane che determinano l'evoluzione delle città. Di qui, emerge in tutta la sua rilevanza, il tema di una giusta idea di città in un quadro in cui le grandi città italiane scaricano le crisi nell'hinterland .

E allora quale idea di città elaborare e che luogo immaginare? Eminenti urbanisti ritengono che la città è il luogo della risposta a bisogni che includano l'housing, l'educazione, la valorizzazione efficace del patrimonio immobiliare pubblico, la salute, la sostenibilità ambientale. Numerosi economisti ritengono che le città sono sempre più locomotive di sviluppo economico e l'insediamento d'iniziative imprenditoriali ne costituisce un grande punto di forza al fine di garantire gli equilibri sociali.

La dimensione sovra comunale dei grandi agglomerati urbani impone agli amministratori l'implementazione di politiche integrate di territorio per sistemi locali caratterizzati da integrazione spaziale e sociale di Comuni contigui in cui la democrazia territoriale sia vissuta, come rileva lo stesso prof. Calafati, anche attraverso la trasparenza delle decisioni pubbliche laddove in Italia "ogni grande intervento di trasformazione urbana è avvolto in una nebbia che non permette di capire la distribuzione dei diritti di proprietà, la distribuzione della rendita, i benefici sociali. Questo è il vero nodo della partecipazione democratica: informazione rilevante e trasparenza delle decisioni pubbliche…".

Un contributo serio e professionalizzato all'elaborazione di un'idea di città e di territorio per il futuro emerge da un interessante documento della Commissione europea "città del futuro : sfide, idee, anticipazioni" che sintetizza la riflessione di esperti e accademici di fama internazionale, per l'Italia si cita Alessandro Balducci, Università di Milano, Antonio Calafati, Università politecnica delle Marche.

Con riferimento agli obiettivi e valori la città deve essere:

- luogo di sviluppo sociale avanzato;
- una piattaforma per la democrazia , il dialogo culturale e la diversità;
- luogo verde di rigenerazione ecologica e ambientale;
- polo di attrazione e motore della crescita economica.

La città svolge un ruolo fondamentale per lo sviluppo territoriale. Tale sviluppo dovrebbe:

- basarsi su una crescita economia equilibrata nell'ambito di una struttura urbana policentrica;
- fondarsi su aree metropolitane e spazi urbani che possano garantire accesso ai servizi per la collettività;
- una contenuta proliferazione urbana;
- privilegiare la tutela e qualità dell'ambiente negli agglomerati urbani e nelle zone limitrofe.

Le criticità socio economiche che attraversano la città spesso possono diventare occasione di nuove opportunità di sviluppo della città stessa e del territorio laddove si attuino strategie orientate a:

- creare un'economia locale sostenibile e inclusiva,
- sfruttare come fonte d'innovazione il potenziale che scaturisce dalle diversità socio-economiche, culturali, etniche e generazionali;
- combattere la segregazione territoriale e la povertà energetica attraverso innovative politiche di housing;
- favorire un dimensionamento medio - piccolo della città;
- promuovere una mobilità sostenibile e la rigenerazione di spazi pubblici.

Nelle conclusioni il documento esprime un concetto di grande fascino che dovrebbe essere fatto proprio da qualsiasi amministratore locale "….prima di elaborare qualsivoglia visione (di città) del futuro è assolutamente necessaria una solida base di conoscenze per una piena comprensione delle potenzialità di sviluppo. Tali conoscenze non devono essere di esclusiva competenza di esperti ma tutti gli attori locali devono poterle condividere e contribuire a elaborarle. Il coinvolgimento degli attori locali e dei cittadini , in generale, è necessario per la condivisione e conseguente implementazione delle strategie che dovranno inevitabilmente tener conto della specificità territoriale in termini di dimensione, contesto demografico e sociale, economia locale e attrattori culturali locali".

Se un'idea di città e di territorio è declinata e condivisa, allora sì che è opportuna una seria riflessione sulla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico presente sul territorio che inevitabilmente è parte integrante dell'idea di città che è stata condivisa. In caso contrario si rischia di mettere in moto processi e procedure riguardanti certamente la valorizzazione del

patrimonio immobiliare pubblico, ma che possono rivelarsi pericolosi boomerang per le amministrazioni locali in termini di mancato raggiungimento degli obiettivi.

E' diffusa l'opinione che un'azione di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico deve favorire lo sviluppo socio economico del territorio, un principio difficilmente contestabile, tuttavia laddove la valorizzazione stessa crea occasioni speculative e produce l'arricchimento di non meglio qualificate elites locali, la cautela del decisore politico deve essere massima.

In estrema sintesi, si vuol affermare che, lungi da ogni posizione pregiudiziale, le iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico sono, non solo necessarie, ma a volte ineludibili, se non si vuol mettere a rischio la sopravvivenza del bene, questo in particolare per i beni culturali ad alto valore storico e artistico, tuttavia ci deve essere un'attenzione prioritaria ai benefici a favore delle comunità locali, laddove l'iniziativa imprenditoriale privata inevitabilmente ha un ruolo importante.

Nell'ambito del tema generale della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, i beni culturali costituiscono una vera e propria "questione". Il dibattito appassiona tutti, urbanisti, economisti, pianificatori, politici di ogni rango e le istanze pro e contro sono le più varie e articolate. Il dibattito stesso è ulteriormente alimentato negli ultimi anni da fattori esogeni, quali la riduzione dei trasferimenti dallo Stato agli enti locali, la grave crisi economica che relega numerosi territori ad aree di vero e proprio sottosviluppo, le emergenze sociali . Le ragioni qui citate hanno spinto in alto la tendenza a valutare con sempre maggiore interesse anche istanze di dismissione dei beni che fortunatamente ha trovato ampie resistenze.

La valorizzazione dei beni culturali, secondo una parte del mondo accademico [2] , può favorire una strategia di sviluppo socio economico se si integra con programmi di trasformazione e sviluppo territoriale complessi secondo logiche programmatorie innovative. La semplice valorizzazione immobiliare non sarebbe in grado di stimolare un virtuoso processo di sviluppo. In sintesi, è dall'idea di territorio che si deve partire. Queste considerazioni avvalorano senza alcun dubbio quanto sostenuto in queste pagine.

I beni appartenenti al patrimonio culturale sono appunto beni del Paese che non dovrebbero essere parte di un modello di valorizzazione che includa la dismissione per risanare i precari bilanci degli enti territoriali. Una tale traiettoria si muoverebbe in modo diametralmente opposto all'idea fondativa del patrimonio culturale. Pertanto, lo stesso patrimonio culturale deve essere considerato come "capitale comune" e le azioni di valorizzazione vanno orientate a salvaguardare comunque la fruibilità pubblica.

Ogni programma di valorizzazione dovrebbe poter consentire di verificare il progetto di gestione migliore e compatibile con le fondamentali esigenze di tutela dei diritti a vantaggio della collettività. Qui si inseriscono alcuni concetti espressi in una qualificata e raffinata elaborazione pubblica a disposizione dei cittadini. Il riferimento va al documento già citato "Metodi e contenuti sulle priorità in tema di Agenda Urbana" presentato dall' ex ministro Fabrizio Barca. Qualunque

[2] Davide Ponzini: "Il territorio dei beni culturali" . Ricercatore presso il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani - Politecnico di Milano.

processo di valorizzazione del patrimonio culturale attraverso pratiche di pianificazione razionali ed efficaci non consente di raggiungere gli obiettivi previsti se la città stessa non si manifesta attraente e seduttiva. Ossia il bene culturale, in sé valorizzato, rischia di non produrre assolutamente nulla se la città stessa non è capace di promuovere e di assorbire contenuti che manifestano un vero e innovativo "appeal". Soltanto in quel caso si generano dinamiche di sviluppo e filiere creative , dinamismo innovativo e percezione della qualità della vita. E' "la cultura che produce sviluppo come frutto di un processo collettivo che afferma un sistema di preferenze e convincimenti condivisi, che influenza i comportamenti sociali, che deriva dalla storia di una straordinaria creatività, che ha prodotto un patrimonio di beni culturali che offre ancora oggi una straordinaria possibilità di utilizzo".

In sintesi, la filosofia della valorizzazione dei beni culturali deve, in prima istanza, trovare fronte di ispirazione nelle reti locali, nei pezzi di società civile che si attivano, nelle realtà locali più vivaci. E' per questo che un'idea di città e di territorio sta a monte di qualsiasi azione di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, specialmente con riferimento ai beni culturali.

Più in generale il documento può rappresentare una fonte di ispirazione per i decisori politici locali laddove siano ambiziosamente determinati a configurare un'idea di città e di territorio, o anche a sviluppare politiche di mantenimento e miglioramento della città "costruita".

Una buona ed efficace idea di città può costituire una seria risposta alla produttività bloccata e alla crescente esclusione sociale che pervade la società italiana . Di qui è necessario anche in Italia un approccio strategico orientato al riposizionamento funzionale ed economico della città come già sperimentato in esperienze di rilancio e riqualificazione urbana in Europa in un lavoro amministrativo e pianificatorio che parte dal basso all'interno di una visione strategica condivisa.

Con l'obiettivo di non estendere le argomentazioni alle politiche per le città , ma di restare fermamente ancorati a riflessioni sull'idea di città e di territorio, tema caratterizzante i contenuti sopra espressi, si ritiene che i decisori politici non possano rinunciare a un'azione di "ascolto" del territorio che è fatto di ampie concertazioni locali e territoriali in cui tutti gli attori devono essere chiamati a esprimersi palesemente . E' giunto il tempo che gestioni solitarie o elitarie della cosa pubblica lascino il passo a forme concrete di democrazia partecipata, quella vera, dove il cittadino, nella doppia veste di stimolatore e destinatario dell'azione pubblica, sia veramente protagonista quotidiano della città immaginata, condivisa e pianificata, attraverso alcune formule anche richiamate in queste pagine. E' ora che alcuni amministratori locali, travolti, spesso, da velleità di onniscienza, si convincano a utilizzare le migliori energie e competenze presenti, sia in alcuni settori della pubblica Amministrazione, centrale e territoriale, capaci ormai di essere anche "consulente", sia in prestigiosi centri pubblici di cultura urbanistica e architettonica che sono istituzionalmente al servizio della collettività.

A conclusione, idea di città e di territorio e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico sono un "unicum" concettuale. Una buona idea di città includerà certamente un'utile valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e, viceversa, una buona azione di valorizzazione è certamente parte di una coerente idea di città. Sono due processi osmotici e dispensatori di energie positive per lo sviluppo sociale ed economico.

SEZIONE I

LINEE GUIDA LEGISLATIVE

PARTE PRIMA

STRATEGIA, NORMATIVA, STRUMENTI PER LA VALORIZZAZIONE DEI PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI

Parte prima – strategie e finalità, normative, strumenti programmatici e finanziari per la valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici

1. La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico per la riqualificazione dei tessuti urbani, del territorio e la riduzione del consumo di suolo, dalle strategie agli strumenti operativi[3]

La riqualificazione e la rigenerazione urbana sono tra i temi più rilevanti nell'ambito delle politiche di governo del territorio e della città. A partire dalla metà degli anni '90 si sono consolidati metodi e strumenti di pianificazione e programmazione integrata che oggi costituiscono un *know – how* stabile e sono presenti, con le varie differenziazioni, in tutte le legislazioni regionali. Questo tema ha costituito motivo di interesse e attivazione di specifici programmi anche nell'ambito dell'Unione Europea, progressivamente sempre più organizzati e rilevanti nell'ambito dell'attivazione dei fondi strutturali, andando a costituire uno degli assi di intervento dei fondi comunitari, nonché dei programmi di cooperazione trans-nazionale e trans-regionale tra gli Stati membri della UE. La componente di intervento sulla città è ancora oggi un tema presente nella programmazione dei fondi strutturali 2014 – 2020, con la predisposizione, da parte degli Stati membri delle "Agende urbane" e la riserva del 5% per queste finalità.

Dal documento del 1983 di Torremolinos sottoscritto dai Ministri europei competenti in materia di assetto del territorio, è iniziato il percorso per la definizione di uno Schema di sviluppo dello Spazio Europeo firmato nel 1999, all'alba dell'allargamento della UE fino alla Carta delle città sostenibili di Lipsia del 2004, si sono definiti alcuni temi ricorrenti per l'approccio al governo della città, che riguardano un maggiore utilizzo di politiche di sviluppo urbano integrato con la creazione di spazi pubblici di qualità, l'investimento nelle infrastrutture della mobilità, del trasporto urbano e in quelle ambientali e una particolare attenzione ai quartieri degradati, per perseguire strategie contestuali di miglioramento dell'ambiente fisico, dell'economia e del lavoro locale, dell'istruzione e della formazione.

In sintesi, tutti questi obiettivi si possono riassumere in quello della coesione sociale e territoriale, che può essere raggiunta proprio concentrando l'azione negli ambiti urbani, dove si avvertono con maggiore rilevanza i fenomeni di disagio sociale, economico, lavorativo e familiare. Non dimentichiamo, infatti, che la città è funzionale ad attività intorno alle quali ciascuno di noi costruisce la propria vita, la propria famiglia, il lavoro, lo studio, il tempo libero e così via; ricordiamoci che temi come la riduzione del consumo del suolo, la rigenerazione edilizia, il miglioramento sismico e statico degli edifici, la riqualificazione e il recupero delle aree degradate, la valorizzazione del patrimonio storico e artistico italiano sono anche motori dell'economia nazionale e componenti della qualità della vita.

Nelle città italiane vive il 75% della popolazione. Gli abitanti delle città con popolazione superiore a 250.000 abitanti rappresentano il 15,04% del totale della popolazione (v.a. 18,6 milioni

[3] Autore: Rosario Manzo. Dirigente presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni

di persone) e sono lo 0,15% del numero totale dei comuni italiani. L'urbanizzazione pro capite è pari a circa 230 m^2 per abitante e varia dai 120 m^2/abitante della Basilicata, fino agli oltre 400 m^2/abitante del Friuli-Venezia Giulia. Sono numeri che indicano una concentrazione antropica importante la quale, associata ad un modello insediativo che ha visto la costruzione di città "diffuse" nella pianura padana, di città "lineari" (dalla via Emilia fin quasi a Bari) di cui alcune anche trans-nazionali (da Genova, fino alla costa sud francese e oltre) di città "saldate" (la conurbazione di Napoli, Salerno, Caserta) e, infine, di città "nucleari" rispetto ad un territorio rarefatto (Sicilia, Sardegna) ha aperto, da tempo, una "questione urbana" nazionale.

Tenendo conto di questa configurazione del territorio italiano, per attuare politiche di rigenerazione della città è necessario, da una parte, *cogliere le opportunità* offerte dalle potenzialità urbane e dalla concentrazione delle attività economiche e sociali e dall'altra *gestire i conflitti* determinati dalla pressione antropica, che provoca l'incremento dei consumi energetici, sia nella fase di produzione edilizia, sia nell'uso degli immobili; la crescita dei rifiuti e del degrado ambientale, economico e sociale, la crisi dei trasporti pubblici e del sistema della mobilità.

Cogliere le opportunità. Attualmente, in attesa di una nuova fase espansiva del mercato immobiliare, possibile, in realtà, solo grazie ad una ripresa economica più generale, per "cogliere le opportunità" urbane assumono maggiore importanza alcuni aspetti di natura generale:

- l'investimento di "contesto", nei settori della mobilità sostenibile e della qualità ambientale intesa in senso ampio e che coinvolga in modo innovativo ed "etico" tutte le risorse essenziali (acqua, aria, suolo, energia);
- la collaborazione e la sinergia tra le politiche – e, di conseguenza, degli strumenti – di programmazione economica e quelle di pianificazione del territorio, nonché una chiara visione delle concrete potenzialità di sviluppo e rigenerazione dell'ambito urbano di intervento, con la convergenza da parte di tutte le Istituzioni e i soggetti pubblici e privati coinvolti;
- una visione complessiva degli interventi e delle azioni pianificate, programmate, progettate e in corso di attuazione nell'ambito di intervento, focalizzando gli sforzi per riattivare l'economia locale e contrastare il degrado urbano;
- l'enfatizzazione delle modalità e strumenti contestuali di programmazione e di attuazione degli interventi con il progressivo coinvolgimento di soggetti pubblici e privati, utili per coordinare le iniziative in corso negli ambiti urbani, per provocare effetti di ampliamento dell'interventi stessi;
- il conseguente e necessario rafforzamento delle partnership pubblico-pubblico e pubblico-privato, con lo sviluppo e la messa a regime di forme negoziali - contrattuali, nelle quali assume particolare valore la responsabilità delle parti - pubbliche e private - per il buon esito dell'intervento di riqualificazione urbana.

Gestire i conflitti. Risolvere le questioni aperte, spesso vere e proprie emergenze, è il tema più rilevante e complesso nel governo della città e per la riqualificazione urbana. Nelle città metropolitane si è sviluppata una concentrazione delle attività, dei servizi e dei motivi di interesse

per l'accesso in ristrette superfici territoriali, con effetti di "metropolizzazione" del territorio ed impatti anche sui comuni limitrofi. Tale situazione "strutturale", accompagnata dal decentramento delle residenze, enfatizza i problemi antropici e di gestione delle dinamiche di sviluppo urbano: incremento del consumo di energia; emissioni in atmosfera e riduzione della qualità dell'aria; mobilità pendolare interna e dei *city user*; qualità dell'approvvigionamento idrico; smaltimento dei rifiuti solidi urbani, ecc. Su questi temi e su quelli legati alla sicurezza urbana, alla facilità di svolgimento delle attività di affari e lavoro, del tempo libero, alla disponibilità dei servizi e al tenore di vita, si gioca la qualità della vita e la vivibilità delle nostre città.

Le soluzioni sono, di conseguenza, complesse e articolate, trasversali a varie discipline, alle responsabilità pubbliche e alle potenzialità di orientamento delle iniziative private; coinvolgono una pluralità di fonti di finanziamento, di strumenti di pianificazione del territorio e di programmazione economica che, storicamente, spesso non hanno marciato insieme. All'interno di questa complessità, possiamo inserire il tema della gestione della proprietà pubblica e, più in particolare, dei patrimoni immobiliari pubblici quale componente essenziale degli interventi di riqualificazione urbana, di riassetto della presenza della PA all'interno della città, di rigenerazione energetica e ambientale degli edifici in coerenza con gli indirizzi dei finanziamenti nazionali ed europei, con il recupero delle volumetrie esistenti e la conseguente riduzione del consumo di suolo e, infine, per il supporto allo sviluppo di modelli sostenibili di mobilità e trasporto pubblico locale.

Una linea di indirizzo per gestire queste problematiche, anche finanziarie ma non solo, è costituita dalla realizzazione delle *smart cities*, in particolare rispetto al programma "horizon 2020" e ad altre linee di intervento di livello europeo e di attivazione e attuazione locale. La logica delle *smart cities* è funzionale ad una visione di intervento integrato, nella quale si ripensa alla città e ai suoi edifici come ad un insieme di "reti" interconnesse, quali la rete della illuminazione pubblica, dei trasporti, elettrica, dell'acqua e dei rifiuti, delle relazioni sociali, ecc. Per connettere tematiche così articolate si fa ampio utilizzo di tecnologie ICT (informazione e telecomunicazioni) e soprattutto di "intelligenza" e di capacità di progettazione sistemica.

Tuttavia, non è una questione banale di implementazione tecnologica: il tema principale è la costruzione di una strategia integrata, da parte dei decisori politici, per rendere migliore la qualità della vita ai cittadini. La città, quindi, deve essere oggetto di cambiamenti organizzativi del modello di amministrazione e della società, attivando processi partecipativi e trovando un giusto equilibrio tra decisioni *top-down* e proposte *bottom – up* nelle scelte di trasformazione; in questa innovazione risulta essenziale la funzione di un *management* pubblico adeguato alla complessità della riconfigurazione delle città in chiave "smart".

Pertanto, trasformare una città tradizionale in una città "intelligente" rappresenta una sfida multidisciplinare che coinvolge amministratori locali, settori industriali innovativi, accademici, figure politiche nazionali ed europee e, naturalmente, la società civile. Occorre mettere insieme l'adeguamento tecnico, culturale e professionale della PA e una visione di medio – lungo termine da parte del decisore politico, non soltanto per il governo delle iniziative di riqualificazione integrata, ma soprattutto per la costruzione di sistemi di "ingegneria finanziaria", per sostenere tali

iniziative, in coerenza con i limiti sempre più stringenti dei finanziamenti pubblici. E', quindi, un processo di ripensamento e di miglioramento della qualità di "bene comune" rappresentato dalla città stessa.

Una caratteristica comune delle città "smart" è la presenza di una pianificazione strategica o comunque di una "visione" di cambiamento e innovazione proiettata nel futuro, che trova strumenti di attuazione nelle tecnologie innovative in diverse aree di intervento, più o meno enfatizzate a seconda dei fabbisogni espressi dalla collettività:

- *intelligent building*: integrazione, automazione, gestione efficiente degli elementi che utilizzano energia, elettrodomestici intelligenti, ecc.;
- *economia e società*: reti intelligenti, gestione della dispersione territoriale o della concentrazione urbana, ecc.;
- *energia*: creazione di fonti di energia rinnovabile a basso impatto ambientale, rigenerazione energetica urbana ed edilizia, *smart grid*, illuminazione pubblica intelligente, ecc.;
- *ambiente*: gestione idrica, rifiuti, prevenzione dai pericoli naturali e dai rischi antropici, ecc.;
- *governo*: diffusione della identità virtuale certificata, erogazione di servizi in remoto da parte della PA, acquisizione e distribuzione di servizi, forniture e lavori pubblici con sistemi *on-line*, ecc.;
- *welfare*: informatizzazione dei servizi sanitari e controllo remoto dei pazienti, informatizzazione della istruzione, didattica a distanza per territori dispersi, ecc.;
- *mobilità e trasporti*: mezzi di trasporto pubblico locale con fonti di energia a zero o quasi zero emissioni, sistemi di controllo e indirizzo della mobilità privata, ecc;

Quasi tutte queste aree di intervento chiamano in causa una corretta, efficiente ed efficace gestione della proprietà pubblica.

Proprietà pubblica per la rigenerazione delle città. Se analizziamo la proprietà pubblica presente nella città, non possiamo fare a meno di considerare che questa è coinvolta in molti temi, tra i quali: lo spazio pubblico della relazione, dove si costruiscono le identità della città e si tessono le relazioni sociali; quello dei trasporti, dei nodi e delle reti della mobilità; quello della infrastruttura ambientale; quello della logistica della stessa Amministrazione pubblica. La domanda da porre, rispetto alla natura pubblica dei portafogli immobiliari è se questi possono essere utili per contrastare i fenomeni di crisi economica, sociale, ambientale e finanziaria. In sintesi, se questi portafogli possono essere utili a supporto di strategie di rigenerazione della città.

La risposta è positiva, ma non alcune condizioni:

- la messa in gioco dei patrimoni immobiliari di tutti gli enti pubblici, centrali e locali, territoriali e non, considerando che l'elemento "unificante" è il territorio, il contesto di riferimento, la progettualità e la responsabilità della PA che possono consentire di allocare nuove funzioni residenziali, di impresa e di servizi qualificati oppure di rigenerare il

patrimonio immobiliare utilizzato dalla stessa PA, rivedendo anche il proprio modello organizzativo, solo se hanno una visione complessiva del futuro della città;

- la messa a regime degli strumenti di valorizzazione, che devono passare dalla fase di "sperimentazione" ad una loro stabilità, ripetibilità e organicità a livello nazionale con una stretta connessione con le politiche di investimento territoriale;
- la riattivazione del credito e la "concentrazione" delle risorse pubbliche disponibili, da quelle nazionali a quelle comunitarie; il coinvolgimento attivo dei cittadini, anche attraverso forme di *crowd funding* e di *fund raising* etico, da associare alla rigenerazione del patrimonio immobiliare pubblico;
- un rapporto pubblico – privato basato sulla credibilità e la responsabilità delle parti che devono agire, ciascuno nel proprio ruolo, per costruire un quadro trasparente di convenienze reciproche e di apporto positivo per la collettività.

E' evidente che la situazione di crisi economica e finanziaria ormai in atto da qualche anno ha cambiato i paradigmi per i quali si poteva essere quasi certi di ricevere, a seguito di iniziative di sviluppo immobiliare, un grande "premio" in termini di plusvalore fondiario consistente. Oggi non è più così: anche le localizzazioni di pregio hanno ridotto molto il potenziale di crescita e i dati sui valori di mercato e sui volumi di scambio immobiliari non sono confortanti. Quindi, le potenzialità esprimibili dai patrimoni immobiliari pubblici sono strategiche rispetto alla riattivazione di cicli economici positivi in ambito urbano.

Tuttavia, vi sono alcuni temi ancora aperti per migliorare la capacità di risposta e di gestione dei portafogli immobiliari pubblici, anche per ottenere effetti anticiclici, nella rigenerazione urbana:

- sviluppare il livello qualitativo della domanda delle Amministrazioni pubbliche e la capacità istituzionale di governare i processi di migliore utilizzo, rigenerazione, razionalizzazione e riqualificazione energetica ed infine, di valorizzazione dei tessuti urbani e del patrimonio immobiliare pubblico, come leva per la riqualificazione urbana;
- rafforzare i partenariati pubblico-pubblico come garanzia di certezze e rapidità di scelte nei confronti degli operatori, con l'assunzione di responsabilità tramite l'utilizzo delle varie forme di "accordi" negoziali e istituzionali;
- facilitare l'integrazione e l'aggregazione degli interessi delle PA per raggiungere livelli quantitativi e qualitativi delle iniziative sul territorio, per evitare che le iniziative dei singoli, alla fine, realizzino un saldo zero;
- introdurre capacità progettuali e risorse dei privati, con modalità trasparenti e competitive, nell'ambito delle procedure di trasformazione urbanistica, in modo che si possa consentire una maggiore "adattabilità" al mercato finale delle destinazioni d'uso.

Ulteriore aspetto importante per rendere i patrimoni immobiliari pubblici funzionali alle strategie di riqualificazione urbana è rappresentata dagli strumenti negoziali e operativi per la valorizzazione di tali immobili e la necessità di integrazione delle politiche, degli attori, dei finanziamenti per massimizzare i risultati. In primo luogo, infatti, occorre tenere conto della complessità normativa relativa alla valorizzazione degli immobili pubblici: demaniale, urbanistica -

edilizia, dei contratti pubblici, di tutela storico - architettonica e, non da ultimo, quella di finanza immobiliare che dovrebbe incentivare le valorizzazioni e le dismissioni immobiliari attraverso una gestione professionalizzata e il finanziamento delle trasformazioni da parte di investitori istituzionali.

Un secondo aspetto è la specificità di alcuni strumenti di collaborazione istituzionale per la valorizzazione degli immobili pubblici, che hanno subito una evoluzione negli ultimi 15 anni e che, comunque, devono trovare una coerenza con gli istituti "tipici" di decisione consensuale tra le PA, come l'accordo di programma ex art.34 del d.Lgs. 267/2000 e le varie declinazioni regionali proposte dalle diverse leggi sul governo del territorio. Infatti, deve essere registrato un cambiamento radicale di filosofia che ha visto il passaggio dalle cartolarizzazioni dei primi anni 2000 a strumenti "sperimentali" come i Programmi unitari di valorizzazione[4] e oggi i Programmi unitari di valorizzazione territoriale[5], la Concessione di valorizzazione[6] promossi e gestiti dall'Agenzia del demanio, che hanno come presupposto la collaborazione e l'adesione delle Istituzioni pubbliche.

Si tratta di strumenti disponibili per un uso generalizzato anche su iniziativa degli EE.TT. finalizzati, rispettivamente, a prevedere una ipotesi unitaria ed organica di una pluralità di immobili pubblici, all'interno di un disegno compatibile con la programmazione territoriale e urbanistica e ad introdurre una modalità di "messa a reddito" di edifici pubblici per iniziative imprenditoriali, tramite concessione, locazione fino a 50 anni o cessione del diritto di superficie per una maggior durata.

2. Il quadro normativo di riferimento: analisi e focus

a. Nuovi veicoli finanziari e societari per incrementare il valore economico e sociale dei patrimoni immobiliari pubblici (art. 33 e art.33 bis del d.l. 98/2011)[7]

Schede interpretative

*Art. 33 del decreto legge del 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011 n. 111, e successive modifiche ed integrazioni "**Disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare**"*

L'articolo 33 del D.L. 98/2011 interviene nel quadro normativo in materia di gestione, valorizzazione, utilizzazione e dismissione dei beni immobili pubblici, prevedendo la creazione di un sistema integrato di fondi immobiliari, con l'obiettivo di accrescere l'efficienza dei processi di sviluppo e valorizzazione dei patrimoni immobiliari di proprietà dello Stato, degli Enti territoriali, di altri Enti pubblici e degli Enti vigilati da questi.

[4] Art.3, comma 15 bis del DL n.351/2001.
[5] Art. 3 ter del DL n.351/2001.
[6] Art.3 bis del DL n.351/2001.
[7] Autori: Aldo Patruno e Giovanni Formiglio. Dirigente e funzionario presso Agenzia del Demanio, Direzione Stretegie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.

Tale impostazione risponde all'esigenza di affrontare talune criticità apparse sempre più evidenti negli ultimi anni, con particolare riguardo:

- da un lato, alla scarsa disponibilità di risorse finanziarie per sostenere interventi di valorizzazione e sviluppo dei patrimoni immobiliari pubblici, accentuata dalla difficile congiuntura economica;
- dall'altro, alla necessità di disporre di competenze altamente specializzate, in grado di fornire supporto tecnico-specialistico nella strutturazione di organici piani integrati di razionalizzazione e sviluppo immobiliare, finalizzati contestualmente alla riduzione della spesa, alla creazione di valore, alla generazione di entrate.

Il Legislatore ha previsto, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 19 marzo 2013, la costituzione della Invimit SGR Società di Gestione del Risparmio, con iniziale capitale sociale pari a 2 milioni di euro, (successivamente incrementato di ulteriori 6 milioni di euro), per l'istituzione e gestione di uno o più fondi d'investimento immobiliare che perseguano, in particolare, i seguenti obiettivi strategici:

a) partecipare in fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, promossi da Regioni, Province e Comuni, anche in forma consorziata, e da altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti (cosiddetto "Fondi di fondi");
b) investire direttamente nell'acquisto di immobili in locazione passiva alle Pubbliche Amministrazioni, in ottica di razionalizzazione degli usi istituzionali;
c) acquistare immobili di proprietà degli Enti territoriali ad uso ufficio o già inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio.

La norma, dunque, assegna un ruolo propositivo estremamente rilevante agli Enti territoriali, cui spetta il compito di dare avvio ai processi di valorizzazione dei propri patrimoni immobiliari, prestando particolare attenzione agli effetti sociali, ambientali e di impatto sullo sviluppo del territorio.

Sono gli Enti territoriali, infatti, sulla base di puntuali analisi di fattibilità, a promuovere la costituzione di fondi comuni di investimento immobiliare ("Fondi territoriali"), a cui possono essere apportati beni immobili e diritti, anche ricorrendo alle procedure semplificate di cui all'articolo 58 del D.L. n. 112/2008, mediante l'inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

L'apporto dei beni, a fronte dell'emissione di quote del fondo, può avvenire esclusivamente sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione, approvati con delibera dell'organo di governo dell'Ente apportante, che possono essere presentati anche da soggetti privati.

L'ambito di operatività dell'art. 33, è stato ampliato con il D.L. n. 95/2012, convertito dalla L. n. 135/2012, che prevede la costituzione, attraverso la Invimit SGR, di altre tipologie di fondi immobiliari, con l'obiettivo esplicito di conseguire la riduzione del debito pubblico.

In particolare, il comma 8-*ter* consente l'apporto o il trasferimento ad uno o più fondi di immobili (o diritti reali immobiliari) di proprietà dello Stato, o di società controllate, non utilizzati per finalità istituzionali. Le risorse derivanti dalla cessione delle quote dei fondi sono riassegnate al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato e destinate al pagamento dei debiti dello Stato.

Ai fondi ex comma 8-*ter* possono, altresì, essere trasferiti o conferiti i beni suscettibili di trasferimento agli EE.TT. ai sensi del federalismo demaniale novellato dall'art. 56-bis D.L. 69/2013. Limitatamente a tali beni, con decreti del Ministro dell'economia e delle finanze è disciplinata l'attribuzione agli EE.TT. delle quote dei fondi, nel rispetto della ripartizione e per le finalità previste dall'art. 9 del citato D.Lgs. n. 85/2010. A tali fondi immobiliari possono essere conferiti anche beni di proprietà degli EE.TT. e di altri Enti pubblici (nonché di società interamente partecipate dagli stessi) o con le modalità previste dallo stesso art. 33, comma 2, o con apposita deliberazione adottata secondo le procedure di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, anche in deroga all'obbligo di allegare il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

Il comma 8-*quater* introduce, infine, la possibilità di dar vita ad ulteriori fondi immobiliari a cui apportare o trasferire immobili (o diritti reali) di proprietà dello Stato, suscettibili di valorizzazione e individuati dal Ministero della Difesa, con uno o più decreti, come non più utili alle proprie finalità istituzionali.

In tal caso è disciplinata una specifica modalità di ripartizione delle risorse rivenienti dalla cessione delle quote del fondo "Difesa". Il 30% di tali risorse, infatti, è attribuito al Ministero della Difesa, con prioritaria destinazione alla razionalizzazione del settore infrastrutturale; una quota, compresa tra il 10% e il 25% è assegnata, con decreto del MEF, agli EE.TT. interessati dalle procedure di valorizzazione, per la riduzione del debito e, solo in assenza di debito, o comunque per la parte eccedente, a spese di investimento; le risorse derivanti dalla cessione delle restanti quote sono destinate al pagamento dei debiti dello Stato.

L'investimento nei fondi ex art. 33 è compatibile con le vigenti disposizioni in materia di attività di copertura delle riserve tecniche delle compagnie di assicurazione private. È, infine, espressamente prevista la possibilità di una partecipazione da parte della Cassa Depositi e Prestiti.

*Art. 33-bis del decreto legge del 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011 n. 111, introdotto dall'articolo 27, comma 1, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214 e successive modificazioni "**Strumenti sussidiari per la gestione degli immobili pubblici**"*

L'art. 33-*bis* riconosce all'Agenzia del demanio, per conto del Ministero dell'economia e delle finanze, un ruolo di promozione di idonee iniziative per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico, non solo di proprietà dello Stato e degli Enti vigilati, ma soprattutto degli Enti territoriali.

Tale ruolo propositivo dell'Agenzia del demanio, letto in maniera integrata con le previsioni di cui all'articolo 3-*ter* del D.L. n. 351/2001, all'articolo 33 del D.L. n. 98/2011 e all'articolo 6 della

legge n. 183/2011, si traduce innanzitutto nella possibilità di proporsi come "facilitatore" nella costruzione delle condizioni della concertazione istituzionale tra tutti quei soggetti pubblici interessati a mettere a sistema i propri patrimoni immobiliari, nell'ambito di un progetto comune di sviluppo, valorizzazione e messa a reddito.

Il tema, in altri termini, è quello del rapporto tra *governance* e *government*, ossia, da un lato, dei modi con i quali la sfera politico-amministrativa e le funzioni di programmazione e indirizzo affrontano le questioni strategiche e, dall'altro, degli strumenti e delle procedure che, di volta in volta, vengono individuati come più idonei rispetto alle specifiche condizioni di contesto; con la consapevolezza che tutte le istanze devono essere soddisfatte all'interno di fattispecie e istituti previsti dall'ordinamento giuridico.

L'articolo 33-*bis* può certamente essere inquadrato in tale prospettiva, ad integrazione e completamento degli strumenti e dei processi già vigenti o di recente introduzione.

Ove siano preventivamente verificate le condizioni di fattibilità delle singole iniziative, attraverso idonee azioni di *asset management* finalizzate alla esatta individuazione di un portafoglio immobiliare condiviso, la concertazione interistituzionale potrà tradursi nella costruzione di una struttura unica di attuazione dell'iniziativa, che potrà anche assumere, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, la forma di società, consorzio o fondo immobiliare.

Qualora l'attuazione delle iniziative preveda il ricorso a forme societarie, comunque soggette al controllo della Corte dei Conti, ad esse partecipano i proprietari degli immobili individuati, in qualità di soci apportanti; ma è, altresì, previsto che il Ministero dell'economia e delle finanze – Agenzia del demanio possa aderire anche nel caso in cui non siano inclusi beni di proprietà dello Stato, in qualità di finanziatore (si pensi, ancora, al sistema integrato di finanza immobiliare delineato dagli articoli 33 D.L. 98/2011 e 6 L. 183/2011) o di prestatore di servizi tecnico-specialistici in ambito immobiliare.

È, inoltre, prevista la possibilità di selezionare, previo espletamento da parte dell'Agenzia del demanio di procedure ad evidenza pubblica, partner privati delle iniziative, sia in veste di partecipanti al capitale delle società, sia in qualità di *advisor* tecnici specializzati.

I rapporti tra il Ministero dell'economia e delle finanze – Agenzia del demanio e gli altri soggetti partecipanti alle iniziative, con particolare riguardo agli aspetti patrimoniali e ai criteri di eventuale annullamento delle iniziative, sono disciplinati da apposito atto convenzionale.

Estremamente significativa, ai fini della sostenibilità finanziaria delle iniziative avviate ai sensi dell'articolo 33-*bis*, risulta la previsione del comma 6, in base al quale i relativi investimenti sono compatibili con la possibilità per gli enti previdenziali pubblici di effettuare investimenti immobiliari esclusivamente in forma indiretta e nel limite del 7% dei fondi disponibili.

L'articolo 33-*bis*, infine, allo scopo di fornire un ulteriore contributo alla costruzione di un sistema integrato di azioni per la valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, interviene ancora una volta sul dispositivo dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112,

convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, ridefinendo le procedure di formazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni da parte degli Enti territoriali, ed introducendo espressamente la possibilità, previa intesa con il Ministero dell'economia e delle finanze – Agenzia del demanio, di inserire anche immobili di proprietà dello Stato.

Nuovi veicoli finanziari e societari per incrementare il valore economico e sociale dei patrimoni immobiliari pubblici

Schede di lettura

Art. 33 del decreto legge 6 luglio 2011 n. 98, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 15 luglio 2011, n. 111 e successivamente integrato dall'Art. 6, comma 7, della legge 12 novembre 2011, n. 183.

1. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze è costituita una società di gestione del risparmio avente capitale sociale pari ad almeno un milione di euro per l'anno 2012, per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento al fine di partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da regioni, provincie, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile. Per le stesse finalità di cui al primo periodo è autorizzata la spesa di 6 milioni di euro per l'anno 2013. La pubblicazione del suddetto decreto fa luogo ad ogni adempimento di legge. Il capitale della società di gestione del risparmio di cui al primo periodo del presente comma è detenuto interamente dal Ministero dell'economia e delle finanze, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 8-bis. I fondi istituiti dalla società di gestione del risparmio costituita dal Ministro dell'economia e delle finanze partecipano a quelli di cui al comma 2 mediante la sottoscrizione di quote da questi ultimi offerte su base competitiva a investitori qualificati al fine di conseguire la liquidità necessaria per la realizzazione degli interventi di valorizzazione. I fondi istituiti dalla società di gestione del risparmio costituita dal Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi del presente comma investono anche direttamente al fine di acquisire immobili in locazione passiva alle pubbliche amministrazioni. Con successivo decreto del Ministro dell'economia e delle finanze possono essere stabilite le modalità di partecipazione del suddetto fondo a fondi titolari di diritti di concessione o d'uso su beni indisponibili e demaniali, che prevedano la possibilità di locare in tutto o in parte il bene oggetto della concessione.	Costituzione di una SGR statale per l'istituzione di uno o più Fondi d'investimento nazionali. Forma tecnica di "Fondo di fondi". Acquisizione di immobili in locazione passiva alle PP. AA. Partecipazione a fondi titolari di diritti di concessione o d'uso su beni indisponibili e demaniali.

2. Ai fondi comuni di investimento immobiliare promossi o partecipati da regioni, provincie, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed da altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, ai sensi del comma 1 possono essere apportati a fronte dell'emissione di quote del fondo medesimo, ovvero trasferiti, beni immobili e diritti reali immobiliari, con le procedure dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, nonché quelli trasferiti ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85. Tali apporti o trasferimenti devono avvenire sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione approvati con delibera dell'organo di governo dell'ente, previo esperimento di procedure di selezione della Società di gestione del risparmio tramite procedure di evidenza pubblica. Possono presentare proposte di valorizzazione anche soggetti privati secondo le modalità di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Nel caso dei beni individuati sulla base di quanto previsto dall'articolo 3, comma 3, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, la domanda prevista dal comma 4, dell'articolo 3 del citato decreto legislativo può essere motivata dal trasferimento dei predetti beni ai fondi di cui al presente comma. È abrogato l'articolo 6 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85. I soggetti indicati all'articolo 4, comma 1 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, possono apportare beni ai suddetti fondi.	Fondi immobiliari territoriali con apporto di immobili da parte degli EE. TT. con le procedure ex art. 58 del D.L. 112/2008. Apporti sulla base di progetti di valorizzazione, anche di iniziativa privata. Procedure di evidenza pubblica per la selezione delle SGR locali. Apporto anche di immobili acquisiti ai sensi del D. Lgs. n. 85/2010 (“Federalismo demaniale”).
3. L'investimento nei fondi di cui ai commi 1, 8-ter e 8-quater, è compatibile con le vigenti disposizioni in materia di attività di copertura delle riserve tecniche delle compagnie di assicurazione di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209 e successive modificazioni, e ai provvedimenti ISVAP nn. 147 e 148 del 1996 e n. 36 del 2011, e successive modificazioni, nei limiti ed alle condizioni ivi contenuti. Il venti per cento del piano di impiego dei fondi disponibili previsto dall'articolo 65 della legge 30 aprile 1969, n. 153, per gli enti pubblici, di natura assicurativa o previdenziale, per gli anni 2012, 2013 e 2014 è destinato alla sottoscrizione delle quote dei fondi di cui al comma 1. Il venti per cento del piano di impiego di cui al precedente periodo è destinato, per gli anni 2012, 2013 e 2014, alla sottoscrizione delle quote dei fondi di cui ai successivi commi 8-ter e 8-quater. La Cassa depositi e prestiti, secondo le modalità di cui all'articolo 3, comma 4-bis del decreto-legge 10 febbraio 2009, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 aprile 2009, n. 33, può partecipare ai fondi di cui ai commi 1, 8-ter e 8-quater.	Possibili investimenti nel Fondo nazionale da parte di compagnie di assicurazione private. Investimento del 20% del piano d’impiego dei fondi degli EE. PP., assicurativi o previdenziali, per il triennio 2012 – 2014 nei fondi di cui al comma 1, oltre ad un ulteriore 20% nei fondi di cui ai commi 8-ter e 8-quater Investimenti da parte di Cassa Depositi e Prestiti.
4. La destinazione funzionale dei beni oggetto di conferimento o trasferimento ai fondi di cui ai commi 2, 8-ter e 8-quater può essere	Nuove destinazioni urbanistiche conseguibili tramite Accordo di

conseguita mediante il procedimento di cui all'*articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267*, e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dalla data della delibera con cui viene promossa la costituzione dei fondi. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti. L'apporto o il trasferimento ai fondi di cui ai commi 2, 8-ter e 8-quater è sospensivamente condizionato al completamento delle procedure amministrative di valorizzazione e di regolarizzazione. Fino a quando la valorizzazione dei beni trasferiti al fondo non sia completata, secondo le valutazioni effettuate dalla relativa società di gestione del risparmio, i soggetti apportanti non possono alienare la maggioranza delle quote del fondo. A seguito dell'apporto ai fondi di cui al comma 8-ter da parte degli Enti territoriali è riconosciuto, in favore di questi ultimi, un ammontare pari almeno al 70 per cento del valore di apporto dei beni in quote del fondo; compatibilmente con la pianificazione economico-finanziaria dei fondi gestiti dalla società di gestione del risparmio di cui al comma 1, la restante parte del valore è corrisposta in denaro.	Programma, da completare entro 180 gg. Apporto ai Fondi condizionato al completamento delle procedure di valorizzazione. Agli EE.TT. apportanti sono riconosciute quote dei fondi ex comma 8-ter pari almeno al 70% del valore di apporto dei beni; la restante parte del valore può essere corrisposta in denaro, compatibilmente con la pianificazione economico-finanziaria del fondo
5. Per gli immobili sottoposti alle norme di tutela di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, si applicano gli articoli 12 e 112 del citato decreto legislativo, nonché l'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85.	Per gli immobili vincolati, si applica il Codice dei beni culturali e del paesaggio.
6. All'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, dopo il comma 9 è aggiunto il seguente: "9-bis. In caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti negli elenchi di cui al comma 1, la destinazione funzionale prevista dal piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dall'apporto o dalla cessione sotto pena di retrocessione del bene all'ente locale. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti."	Modifiche all'art. 58 del D.L. n. 112/2008. Destinazioni funzionali in variante conseguibili attraverso Accordo di Programma.
7. Agli apporti e ai trasferimenti ai fondi effettuati ai sensi del presente articolo si applicano le agevolazioni di cui ai commi 10 e 11 dell'articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86, e gli articoli 1, 3 e 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.	Applicabilità delle agevolazioni previste per gli apporti ai fondi dalle vigenti normative.

8. Entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto la società Patrimonio dello Stato s.p.a. è sciolta ed è posta in liquidazione con le modalità previste dal *codice civile*.	Liquidazione Patrimonio dello Stato S.p.A.
8-bis. I fondi istituiti dalla società di gestione del risparmio costituita dal Ministero dell'economia e delle finanze possono acquistare immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio. Le azioni della società di gestione del risparmio di cui al comma 1 possono essere trasferite, mediante decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, a titolo gratuito all'Agenzia del demanio. Con apposita convenzione, a titolo oneroso, sono regolati i rapporti fra la società di gestione di cui al comma 1 e l'Agenzia del demanio. Per le attività svolte ai sensi del presente articolo dall'Agenzia del demanio, quest'ultima utilizza parte delle risorse appostate sul capitolo di spesa n. 7754 dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze. Le risorse di cui all'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 6 della legge 12 novembre 2011, n. 183, sono utilizzate dall'Agenzia del demanio per l'individuazione o l'eventuale costituzione della società di gestione del risparmio o delle società, per il collocamento delle quote del fondo o delle azioni della società, nonché per tutte le attività, anche propedeutiche, connesse alle operazioni di cui al presente articolo.	Acquisto di immobili di proprietà degli enti territoriali ad uso ufficio o già inseriti in programmi di valorizzazione. Possibile trasferimento gratuito delle azioni della SGR all'Agenzia del Demanio. Convenzione onerosa per la regolazione dei rapporti tra SGR e Agenzia del Demanio. L'Agenzia del Demanio utilizza le risorse del capitolo 7754 per le attività svolte ai sensi del presente articolo, nonché le risorse di cui al comma 1 dell'art. 6 della L. n. 183/2011, per tutte le attività, anche propedeutiche, connesse alle operazioni di cui al presente articolo.
8-ter. Allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico il Ministro dell'economia e delle finanze, attraverso la società di gestione del risparmio di cui al comma 1, promuove, con le modalità di cui all'articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, la costituzione di uno o più fondi comuni d'investimento immobiliare, a cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari. Le risorse derivanti dalla cessione delle quote del Ministero dell'economia e delle finanze sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, e destinate al pagamento dei debiti dello Stato; a tale ultimo fine i corrispettivi possono essere riassegnati al Fondo speciale per reiscrizione dei residui perenti delle spese correnti e al Fondo speciale per la reiscrizione dei residui perenti in conto capitale, ovvero possono essere utilizzati per incrementare l'importo stabilito dall'articolo 35, comma 1, lettera b), del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27. Con decreto del	Per la riduzione, del debito pubblico si introduce una ulteriore tipologia di fondo a cui possono essere apportati/trasferiti immobili (o diritti reali) di proprietà dello Stato, o di società controllate direttamente o indirettamente dallo Stato, non utilizzati per finalità istituzionali. Ai fondi possono anche essere trasferiti/conferiti i beni suscettibili di trasferimento agli EE.TT. ai sensi del D.Lgs. n. 85/2010 (federalismo demaniale), sulla base di apposita manifestazione, da parte degli EE.TT. interessati, della volontà di valorizzazione. I decreti del Ministro dell'economia e delle finanze, emanati ai sensi

Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, si provvede alla determinazione delle percentuali di riparto tra le finalità indicate nel presente comma. Le società controllate direttamente o indirettamente dallo Stato possono deliberare il trasferimento o il conferimento a tali fondi di immobili di proprietà. I decreti del Ministro dell'economia e delle finanze di cui all'articolo 4 del citato decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, disciplinano, altresì, le modalità di concertazione con le competenti strutture tecniche dei diversi livelli di governo territoriale interessati. Ai fondi di cui al presente comma possono conferire beni anche i soggetti di cui al comma 2 con le modalità ivi previste, ovvero con apposita deliberazione adottata secondo le procedure di cui all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, anche in deroga all'obbligo di allegare il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari al bilancio. Tale delibera deve indicare espressamente le destinazioni urbanistiche non compatibili con le strategie di trasformazione urbana. La totalità delle risorse rivenienti dalla valorizzazione ed alienazione degli immobili di proprietà delle Regioni e degli Enti locali trasferiti ai fondi di cui al presente comma, è destinata alla riduzione del debito dell'Ente e, solo in assenza del debito, o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento.	dell'art. 4 del D.L. n. 351/2001, disciplinano l'attribuzione agli EE.TT. delle quote dei fondi, nel rispetto della ripartizione (75%) e per le finalità previste dall'art. 9 del D.Lgs. n. 85/2010, limitatamente ai beni oggetto del citato decreto legislativo. Ai fondi possono anche essere conferiti beni di proprietà degli EE.TT. ed altri Enti pubblici (o società interamente partecipate), secondo le procedure di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, anche in deroga all'obbligo di allegare al bilancio il piano delle valorizzazioni/alienazioni.
8-quater. Per le medesime finalità di cui al comma 8-ter, il Ministro dell'economia e delle finanze, attraverso la società di gestione del risparmio di cui al comma 1, promuove, altresì, con le modalità di cui all'*articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 23 novembre 2001, n. 410*, uno o più fondi comuni di investimento immobiliare a cui sono trasferiti o conferiti, ai sensi del comma 4, gli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati dal Ministero della difesa per finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione, nonché diritti reali immobiliari. Con uno o più decreti del Ministero della difesa, sentita l'Agenzia del demanio, da emanarsi il primo entro sessanta giorni dall'entrata in vigore delle presenti disposizioni, sono individuati tutti i beni di proprietà statale assegnati al medesimo Dicastero e non utilizzati dallo stesso per finalità istituzionali. L'inserimento degli immobili nei predetti decreti ne determina la classificazione come patrimonio disponibile dello Stato. A decorrere dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dei citati decreti, l'Agenzia del demanio avvia le procedure di regolarizzazione e valorizzazione previste dal presente articolo ovvero dall'articolo 33-bis, limitatamente ai beni suscettibili di valorizzazione. Al predetto Dicastero sono attribuite le risorse rivenienti dalla cessione delle quote dei fondi a cura del Ministero dell'economia e delle finanze in misura del 30 per cento, con	Per le medesime finalità di riduzione del debito pubblico e con le medesime procedure del precedente comma 8-ter, il Ministro dell'Economia e delle Finanze promuove uno o più fondi a cui sono trasferiti/conferiti gli immobili statali (e i diritti reali) valorizzabili, individuati dal Ministero della Difesa, con uno o più decreti, come non più utili alle proprie finalità istituzionali. Il 30% delle risorse rivenienti dalla

prioritaria destinazione alla razionalizzazione del settore infrastrutturale, ad esclusione di spese di natura ricorrente. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, su indicazione dell'Agenzia del demanio, sono assegnate una parte delle restanti quote dello stesso Ministero, nella misura massima del 25 per cento e minima del 10 per cento delle stesse, agli Enti territoriali interessati dalle procedure di cui al presente comma; le risorse rivenienti dalla cessione delle stesse sono destinate alla riduzione del debito dell'Ente e, solo in assenza del debito, o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento. Le risorse derivanti dalla cessione delle quote del Ministero dell'economia e delle finanze sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, e destinate al pagamento dei debiti dello Stato; a tale ultimo fine i corrispettivi possono essere riassegnati al Fondo speciale per reiscrizione dei residui perenti delle spese correnti e al Fondo speciale per la reiscrizione dei residui perenti in conto capitale, ovvero possono essere utilizzati per incrementare l'importo stabilito dall'*articolo 35, comma 1, lettera b), del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 24 marzo 2012, n. 27*. Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, si provvede alla determinazione delle percentuali di riparto tra le finalità indicate nel presente comma. Gli immobili, individuati con i decreti del Ministero della difesa di cui al secondo periodo del presente comma, non suscettibili di conferimento ai fondi di cui al presente comma o agli strumenti previsti dall'articolo 33-bis, rientrano nella disponibilità dell'Agenzia del demanio per le attività di alienazione, di gestione e amministrazione secondo le norme vigenti; l'Agenzia può avvalersi, a tali fini, del supporto tecnico specialistico della società Difesa Servizi Spa, sulla base di apposita convenzione a titolo gratuito sottoscritta con la citata società, alla quale si applicano comunque le disposizioni di cui all'articolo 4 del decreto-legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, e successive modificazioni, limitatamente ai commi 4, 5, 9, 10, 11, 12 e 14. Spettano all'Amministrazione della difesa tutti gli obblighi di custodia degli immobili individuati con i predetti decreti, fino al conferimento o al trasferimento degli stessi ai fondi di cui al presente comma ovvero fino alla formale riconsegna dei medesimi all'Agenzia del demanio. La predetta riconsegna è da effettuarsi gradualmente e d'intesa con l'Agenzia del demanio, a far data dal centoventesimo giorno dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dei relativi decreti individuativi.	cessione delle quote dei fondi sono attribuite al Ministero della Difesa (per la razionalizzazione del settore infrastrutturale). Con decreto del MEF, una parte delle quote (dal 10% al 25%) sono assegnate agli EE.TT. interessati dalle procedure di valorizzazione (prioritariamente per la riduzione del debito); le risorse derivanti dalla cessione delle restanti quote sono destinate al pagamento dei debiti dello Stato. I beni dismessi dalla Difesa e non valorizzabili, rientrano nella gestione ordinaria dell'Agenzia del demanio. Restano in capo alla Difesa tutti gli obblighi di custodia dei beni dismessi, fino al conferimento/trasferimento ai fondi ovvero alla formale riconsegna all'Agenzia del demanio.
8-quinquies. In deroga alla normativa vigente, con provvedimenti dell'Agenzia del demanio è disposto d'ufficio, laddove necessario,	L'accatastamento o la regolarizzazione catastale degli

sulla base di elaborati planimetrici in possesso, l'accatastamento o la regolarizzazione catastale degli immobili di proprietà dello Stato, ivi compresi quelli in uso all'Amministrazione della difesa. A seguito dell'emanazione dei predetti provvedimenti, la competente Agenzia fiscale procede alle conseguenti attività di iscrizione catastale. In caso di dismissione degli immobili di proprietà dello Stato, eventuali regolarizzazioni catastali possono essere eseguite, anche successivamente agli atti o ai provvedimenti di trasferimento, a cura degli acquirenti. Tutte le attività rese in favore delle Amministrazioni dall'Agenzia del demanio ai sensi del presente articolo e del successivo articolo 33-bis, sono svolte da quest'ultima a titolo oneroso sulla base di specifiche convenzioni con le parti interessate.	immobili statali sono disposti d'ufficio, con provvedimenti dell'Agenzia del Demanio. Tutti i servizi prestati dall'Agenzia del Demanio in favore delle Amministrazioni interessate ai sensi degli artt. 33 e 33-bis sono prestati sulla base di convenzioni onerose.
8-sexies. I decreti di cui al presente articolo sono soggetti al controllo preventivo della Corte dei conti.	Controllo preventivo della Corte dei Conti sui decreti da emanare

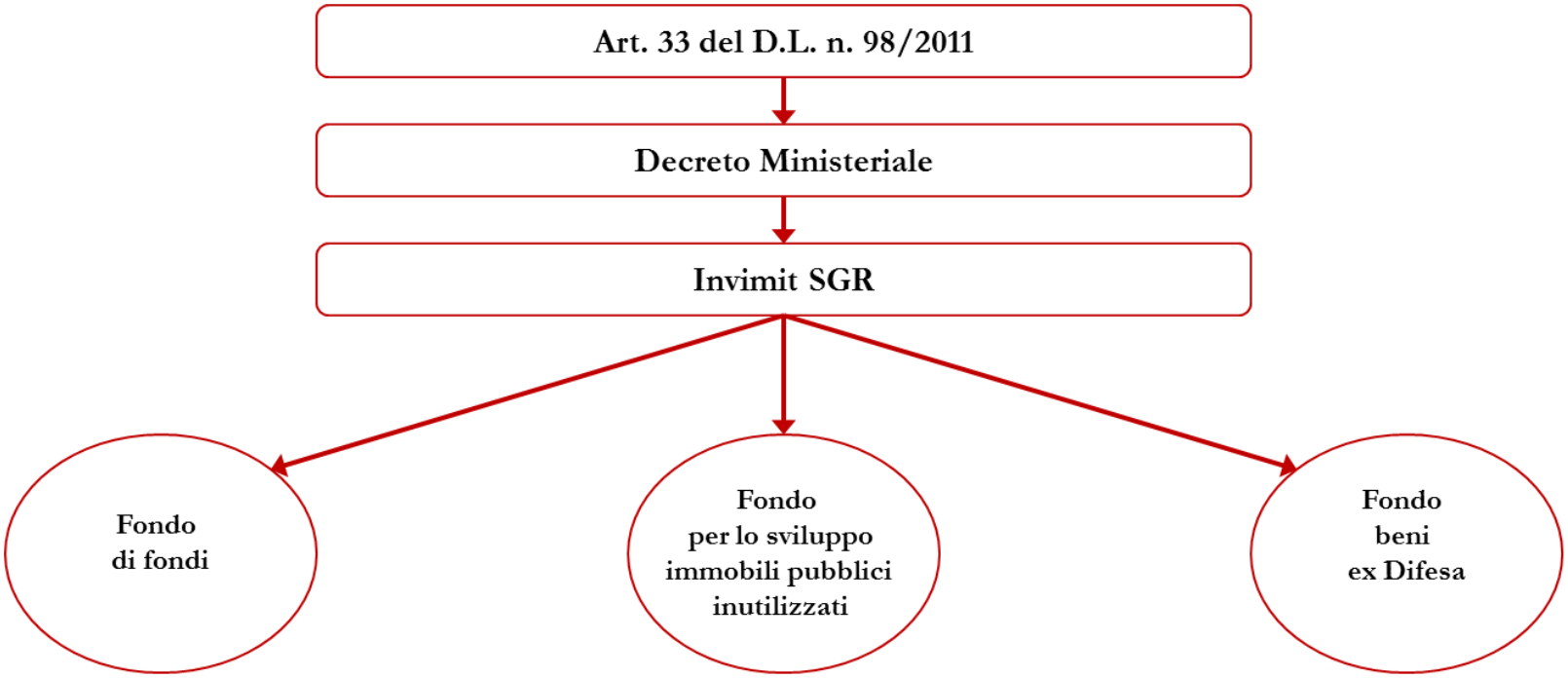
Art. 33 bis del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, introdotto dall'art. 27, comma 1, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214.

1. Per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, anche demaniali, il Ministero dell'Economia e delle Finanze - Agenzia del Demanio promuove, anche ai sensi della presente legge, iniziative idonee per la costituzione, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, di società, consorzi o fondi immobiliari. Alle società di cui al presente comma si applicano, ai soli fini fiscali, le disposizioni di cui all'articolo 1, commi 131, 134, 137, 138 e 139, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.	Definizione di un ruolo propositivo dell'Agenzia del Demanio nei confronti degli Enti territoriali, ai fini della costituzione di nuovi veicoli societari e finanziari per l'attuazione di obiettivi condivisi. Alle società si applicano le agevolazioni fiscali già previste per le SIIQ
2. L'avvio della verifica di fattibilità delle iniziative di cui al presente articolo è promosso dall'Agenzia del demanio ed è preceduto dalle attività di cui al comma 4 dell'art. 3 ter del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410. Qualora siano compresi immobili soggetti a vincoli di tutela, per l'acquisizione di pareri e nulla-osta preventivi ovvero orientativi da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela, l'Agenzia del demanio procede alla convocazione di una conferenza dei servizi di cui all'articolo 14 bis della legge 7 agosto 1990, n. 241 che si deve esprimere nei termini e con i criteri indicati nel predetto articolo. Conclusa la procedura di individuazione degli immobili di cui al presente comma, i soggetti interessati si pronunciano entro 60 giorni dal ricevimento della proposta. Le risposte positive costituiscono intesa preventiva all'avvio delle iniziative. In caso di mancata espressione entro i termini anzidetti, la proposta deve	Definizione delle fasi di prima concertazione, di prefattibilità e di strutturazione di una proposta operativa da condividere e porre al vaglio dei rispettivi organi decisionali. In caso di mancata espressione del consenso istituzionale, l'iniziativa si considera inattuabile

essere considerata inattuabile.	
3. Qualora le iniziative di cui al presente articolo prevedano forme societarie, ad esse partecipano i soggetti apportanti e il Ministero dell'economia e delle finanze – Agenzia del demanio, che aderisce anche nel caso in cui non vi siano inclusi beni di proprietà dello Stato in qualità di finanziatore e di struttura tecnica di supporto. L'Agenzia del demanio individua, attraverso procedure di evidenza pubblica, gli eventuali soggetti privati partecipanti. La stessa Agenzia, per lo svolgimento delle attività relative all'attuazione del presente articolo, può avvalersi di soggetti specializzati nel settore, individuati tramite procedure ad evidenza pubblica o di altri soggetti pubblici. Lo svolgimento delle attività di cui al presente comma dovrà avvenire nel limite delle risorse finanziarie disponibili. Le iniziative realizzate in forma societaria sono soggette al controllo della Corte dei Conti sulla gestione finanziaria, con le modalità previste dall'articolo 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259.	Forma societaria. Definizione delle relazioni tra i diversi soggetti e procedure di evidenza pubblica per il coinvolgimento di partner privati. I veicoli societari e finanziari sono sottoposti al controllo della Corte dei Conti
4. I rapporti tra il Ministero dell'economia e delle finanze – Agenzia del demanio e i soggetti partecipanti sono disciplinati dalla legge, e da un atto contenente a pena di nullità i diritti e i doveri delle parti, anche per gli aspetti patrimoniali. Tale atto deve contenere, inoltre, la definizione delle modalità e dei criteri di eventuale annullamento dell'iniziativa, prevedendo l'attribuzione delle spese sostenute, in quota proporzionale, tra i soggetti partecipanti	Previsione di un atto convenzionale a disciplina dei rapporti, anche patrimoniali, tra l'Agenzia del demanio e gli altri soggetti partecipanti
5. Il trasferimento alle società o l'inclusione nelle iniziative concordate ai sensi del presente articolo non modifica il regime giuridico previsto dagli articoli 823 e 829, primo comma, del codice civile, dei beni demaniali trasferiti. Per quanto concerne i diritti reali si applicano le leggi generali e speciali vigenti. Alle iniziative di cui al presente articolo, se costituite in forma di società, consorzi o fondi immobiliari si applica la disciplina prevista dal codice civile, ovvero le disposizioni generali sui fondi comuni di investimento immobiliare.	Non modificabilità del regime giuridico dei beni demaniali trasferiti/conferiti.
6. L'investimento nelle iniziative avviate ai sensi del presente articolo è compatibile con i fondi disponibili di cui all'articolo 2, comma 488, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 .	Possibilità per gli enti previdenziali pubblici di investire nelle iniziative immobiliari ex art. 33-bis esclusivamente in forma indiretta e nel limite del 7 per cento dei fondi disponibili
7. Il primo e il secondo comma dell'art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, sono così sostituiti:	Ridefinizione delle procedure di formazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni da parte degli

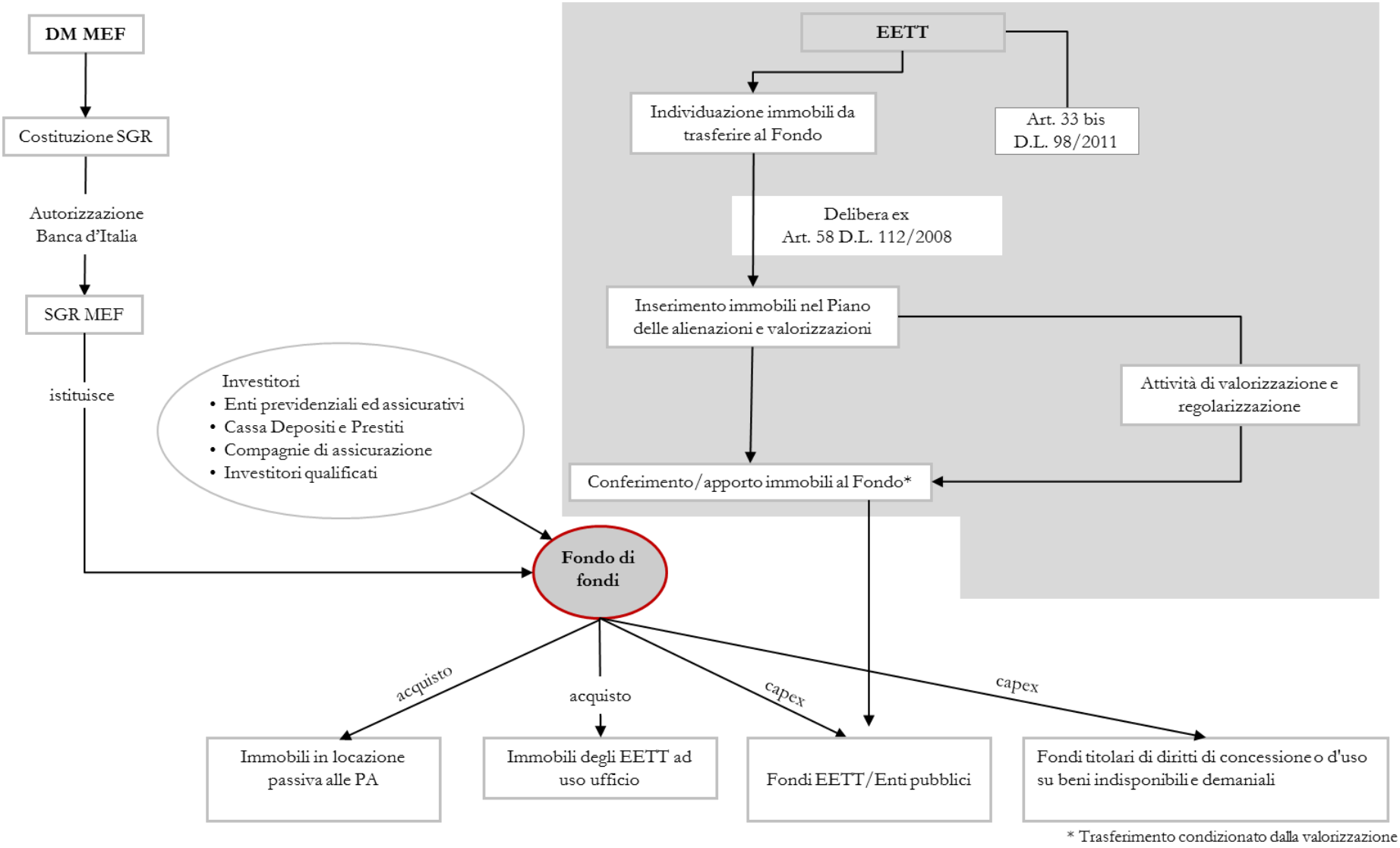
"1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio. 2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'art. 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'art. 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica"."	Enti territoriali, prevedendo la possibilità, previa intesa, di inserire anche immobili di proprietà dello Stato. Definizione di procedure di copianificazione per la determinazione delle nuove destinazioni urbanistiche. *(Cfr. Scheda specifica su articolo 58)*

ART. 33 - ARTICOLAZIONE DEI FONDI IMMOBILIARI



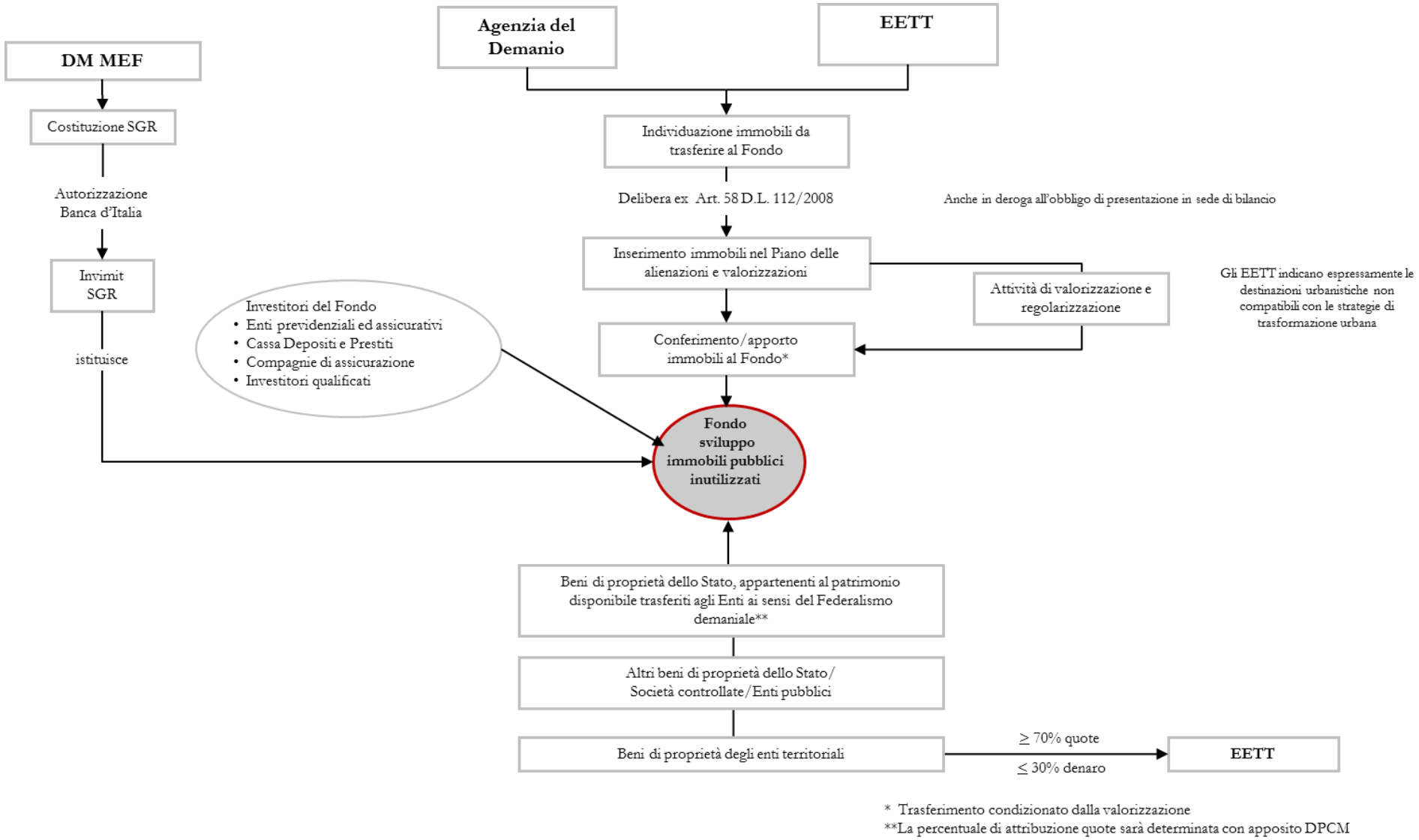
ART. 33 – SCHEMA DI FUNZIONAMENTO DEI FONDI

Fondo di fondi (comma 1)



ART. 33 – SCHEMA DI FUNZIONAMENTO DEI FONDI

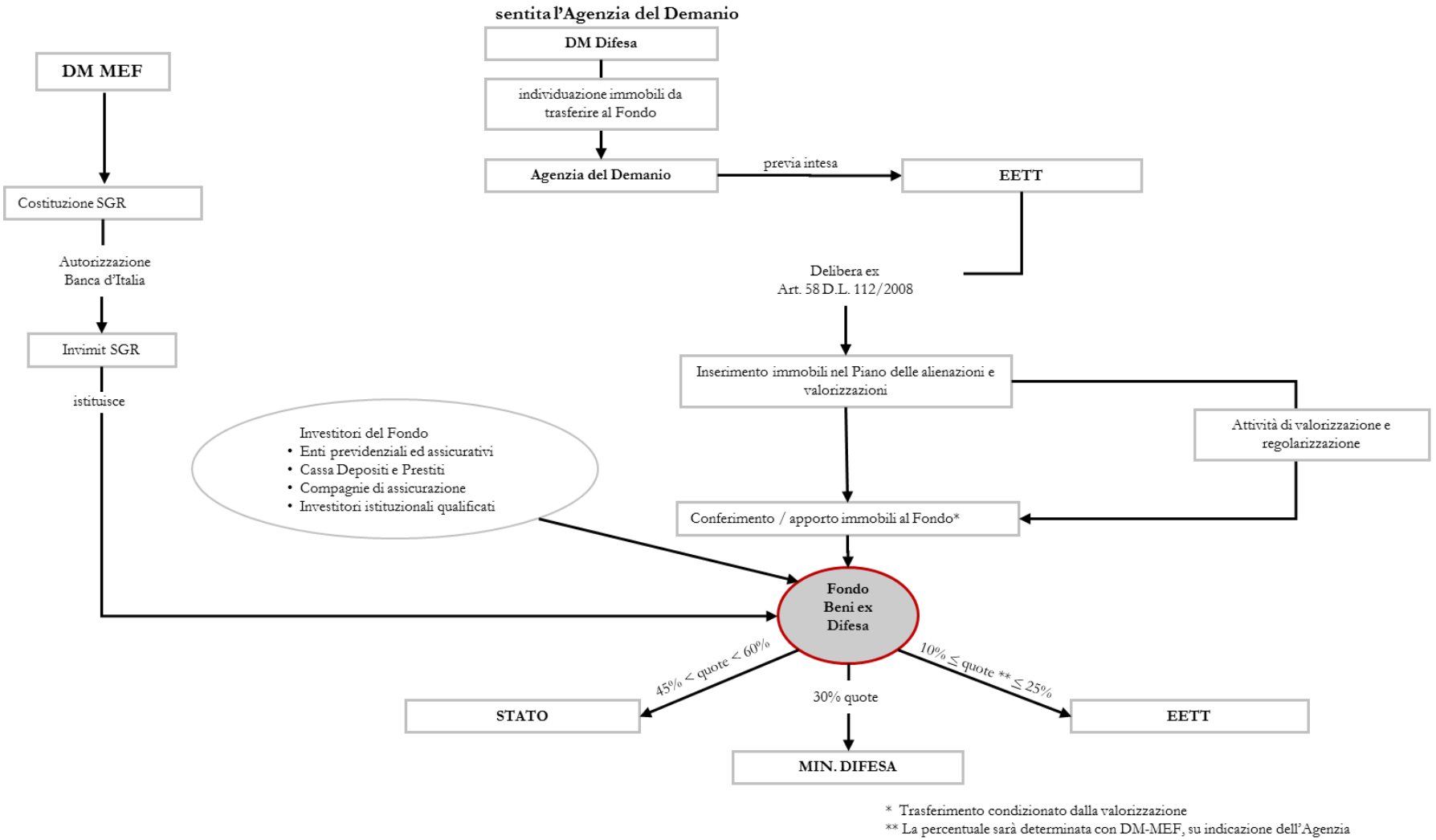
Fondo sviluppo immobili pubblici inutilizzati (comma 8 ter)



* Trasferimento condizionato dalla valorizzazione
**La percentuale di attribuzione quote sarà determinata con apposito DPCM

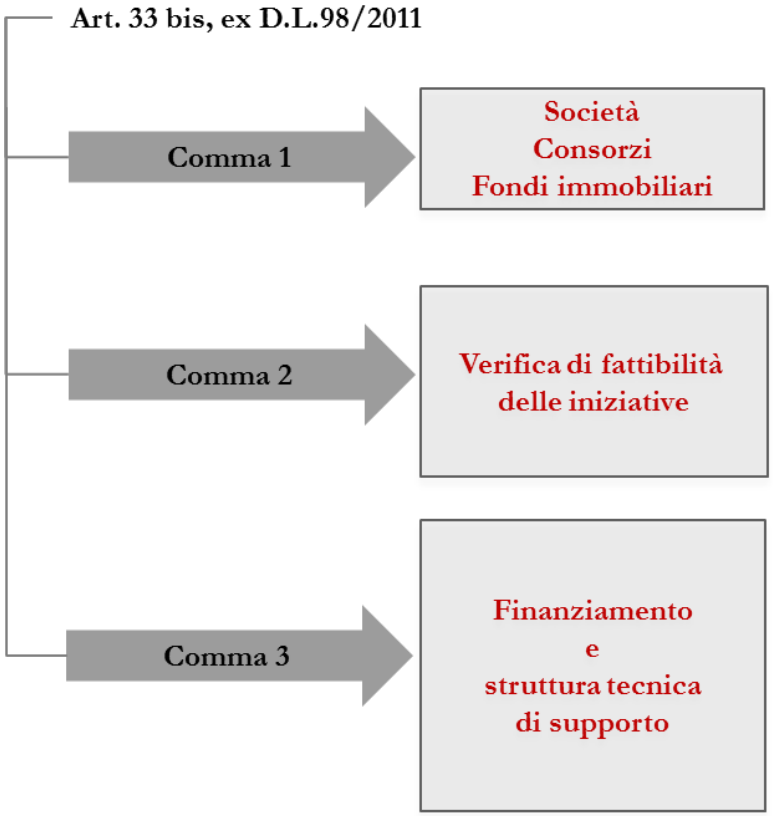
ART. 33 – SCHEMA DI FUNZIONAMENTO DEI FONDI

Fondo ex Difesa (comma 8 quater)



* Trasferimento condizionato dalla valorizzazione
** La percentuale sarà determinata con DM-MEF, su indicazione dell'Agenzia

ART. 33 BIS - STRUMENTI SUSSIDIARI PER LA GESTIONE IMMOBILI PUBBLICI



L'Agenzia del Demanio promuove iniziative idonee alla costituzione di **società, consorzi o fondi immobiliari**, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica

L'Agenzia del Demanio attiva le **procedure per l'individuazione degli immobili** e, per quelli sottoposti a tutela, convoca una conferenza di servizi per i dovuti pareri e nulla osta. A seguito dell'individuazione, i soggetti interessati si pronunciano entro 60 giorni; le risposte positive valgono come intesa preventiva, le mancate risposte rendono inattuabile la proposta.

L'Agenzia del Demanio, qualora le iniziative prevedano forme societarie, aderisce anche **quando non sono ricompresi beni dello Stato**, in qualità di **finanziatore e di struttura tecnica di supporto**.
Può individuare con procedure di evidenza pubblica i soggetti privati partecipanti.
L'Agenzia del Demanio stessa può avvalersi, per lo svolgimento delle proprie funzioni, di soggetti privati specializzati e individuati con procedure di evidenza pubblica o di altri soggetti pubblici.

b. Concessione di valorizzazione[8]

Scheda interpretativa

Art. 3 bis del decreto legge del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, introdotto dal comma 259 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n.296 e successive modifiche e integrazioni. "***Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione***"

La concessione di valorizzazione, disciplinata dall'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in L. n. 410/2001, è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di dare in concessione o locare, a seconda della natura patrimoniale del bene, a privati a titolo oneroso, con gare di evidenza pubblica, beni immobili di proprietà dello Stato per la loro riqualificazione e riconversione con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso per lo svolgimento di attività economiche.

In riferimento ai vantaggi del privato investitore, la concessione di valorizzazione consente di avviare un'attività economica o un servizio, assicurando una gestione efficiente e remunerativa e senza in alcun modo gravare in fase iniziale il *business plan* con i costi per l'acquisto dell'immobile che rimane di proprietà pubblica e assicura un lungo periodo di gestione fino a 50 anni, per il raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'operazione.

Dal punto di vista dell'interesse pubblico, invece, l'affidamento della concessione consente la rifunzionalizzazione edilizia ed urbanistica del bene pubblico (e del relativo contesto urbano di riferimento) con costi interamente a carico del concessionario privato, la riduzione delle spese improduttive connesse alla conservazione passiva di un bene inutilizzato (presidio, custodia, vigilanza, manutenzione, messa in sicurezza, etc.), l'incasso di un canone per l'intera durata della concessione.

L'ambito oggettivo di applicazione è limitato alla categoria dei beni non strumentali, appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato ed individuati ex art. 1 D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001.

Per quanto riguarda l'ambito soggettivo di applicazione, invece, è importante evidenziare che i futuri concessionari sono selezionati attraverso procedure di evidenza pubblica, sia *uti singuli,* che come consorzi di imprese e/o raggruppamenti temporanei di imprese con competenze multidisciplinari, in grado di affrontare le diverse fasi del processo di valorizzazione.

La selezione avviene tra investitori privati ed operatori in possesso di specifici requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

[8] Autori: Aldo Patruno, Giovanni Formiglio, Luna Indriolo, Alessio Aboaf. Dirigente e funzionari presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.

I criteri di valutazione delle offerte, nonché le condizioni di affidamento delle concessioni, sono contenuti nei bandi predisposti dall'Agenzia del demanio e redatti in conformità ai principi comunitari di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità.

Alle concessioni di valorizzazione non si applica la normativa in materia di appalti di lavori e servizi pubblici, poiché l'oggetto è l'uso di immobili di proprietà pubblica (appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile), a fronte del pagamento di un canone. Tuttavia la norma rimanda ad una applicazione analogica possibile delle modalità di partenariato pubblico-privato previste dal Testo unico dei contratti pubblici tendo conto della diversa finalità privatistica di utilizzo dell'immobile.

Gli interventi edilizi di riqualificazione e riconversione degli immobili risultano, infatti, strumentali e serventi alla rifunzionalizzazione dei beni, per il successivo utilizzo a fini economici da parte di terzi.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni.

Alla scadenza della concessione lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione apportata. Da ultimo l'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 (Legge di stabilità 2013), introducendo il comma 4-*bis* all'art. 3-*bis* D.L. n. 351/2001 ha espressamente previsto che, al termine del periodo di durata della concessione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del Demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, riconosce al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile dato in concessione, al prezzo di mercato.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remunerativitá iniziale dell'operazione. Ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione del bene è rimessa, per l'intera durata della concessione o della locazione, un'aliquota pari al 10%del relativo canone.

Qualora espressamente previsto dal bando di gara, ai Comuni è, altresì, riconosciuta una somma non inferiore al 50% e non superiore al 100% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 D.P.R. n. 380/2001, e delle relative leggi regionali, per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione. Tale importo è corrisposto dal concessionario o dal locatario all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio.

Concessione di valorizzazione

Scheda di lettura

Art. 3-*bis* D.L. *25 settembre 2001, n. 351*, convertito con modificazioni dalla *L. 23 novembre 2001, n. 410*, introdotto dal comma 259 dell'articolo 1 della legge 27 dicembre 2006, n.296 e successive modifiche e integrazioni.

1. I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.	Finalità di riqualificazione e riconversione dei beni attuate con interventi edilizi ed urbanistici di recupero, restauro e ristrutturazione
2. Il Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio può convocare una o più conferenze di servizi o promuovere accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili di cui al presente articolo.	Conferenza di servizi ex art. 14-*bis* L. n. 241/1990 o Accordo di Programma ex art. 34 D. Lgs. n. 267/2000.
3. Ai Comuni interessati dal procedimento di cui al comma 2 è rimessa, per l'intera durata della concessione o della locazione, un'aliquota pari al 10 per cento del relativo canone. Qualora espressamente previsto dal bando di gara, ai Comuni e', altresì, riconosciuta una somma non inferiore al 50 per cento e non superiore al 100 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e delle relative leggi regionali, per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione. Tale importo e' corrisposto dal concessionario o dal locatario all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio.	Attribuzione ai Comuni interessati di una somma pari al 10% del canone. Attribuzione di una somma compresa tra il 50% e il 100% degli oneri di costruzione, qualora previsto dal bando di gara.
4. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.	Procedure ad evidenza pubblica e durata della concessione non superiore a 50 anni.
4-*bis*. Al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni di cui al presente articolo, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni riconosce al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.	Riconoscimento del diritto di prelazione in capo al concessionario.

5. I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nei bandi predisposti dall'Agenzia del demanio, prevedendo espressamente: a. il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto; b. la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1. Alle concessioni disciplinate dal presente articolo non si applica, pertanto, il divieto di cui all'articolo 5, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 296 del 13 settembre 2005.	Bandi di gara predisposti dall'Agenzia del Demanio. Indennizzo per revoca della concessione o recesso del contratto di locazione e possibilità di sub concedere le attività economiche o di servizio per i cittadini.
6. Per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni di cui al presente articolo, i beni medesimi possono essere affidati a terzi ai sensi dell'articolo 143 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in quanto compatibile.	Applicabilità della disciplina sulle concessione di lavori pubblici, se compatibile.

Concessione di valorizzazione

SCHEDA GRAFICA DI SINTESI

CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA SELEZIONE DEL CONCESSIONARIO

GESTIONE DELLA CONCESSIONE

SCADENZA DELLA CONCESSIONE

MODALITA' OPERATIVE

- Concertazione istituzionale e variante urbanistica;
- Pubblicazione del bando;
- Fasi della valutazione delle offerte:

a. Prequalifica per la valutazione del possesso dei requisiti amministrativi e di capacità tecnico-organizzativa ed economico-finanziaria;

b. Valutazione dell'offerta tecnica (progetto tecnico, cronoprogramma e piano di gestione) e dell'offerta economica (piano economico - finanziario, canoni e investimenti);

- Aggiudicazione della concessione: criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- Stipula del contratto.

- Interventi edilizi di riqualificazione e riconversione dell'immobile a carico del concessionario in conformità al Progetto tecnico presentato in sede di gara;
- Gestione operativa del bene;
- Durata della concessione commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni.

- L'immobile valorizzato rientra nella piena disponibilità dello Stato o dell'Ente pubblico poprietario, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate
- Eventuale riconoscimento del diritto di prelazione del concessionario per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

c. *Processo di valorizzazione del territorio per il miglior utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico P.U.Va.T (art.3 ter DL 351/2001)*[9]

Scheda interpretativa.

Art. 3 ter del decreto legge del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, introdotto dal comma 2 dell'articolo 27 del decreto legge 6 dicembre 2011, n.201 convertito, con modificazioni dalla legge 22 dicembre 2011 n.214. "***Processo di valorizzazione degli immobili pubblici***"

I "programmi unitari di valorizzazione del territorio" (P.U.Va.T.) rappresentano l'evoluzione di un percorso di revisione e implementazione sistematica degli strumenti di *governance* per il miglior utilizzo degli immobili di proprietà pubblica, in stretto riferimento al contesto sociale ed economico nel quale tali immobili si collocano. Il principio ispiratore dell'azione istituzionale è quello della *cooperazione* e della *copianificazione*, quest'ultimo costituito in via generale come elemento essenziale della natura pubblica della pianificazione del territorio.

Nel rispetto dei limiti e dei principi generali, infatti, i P.U.Va.T., sono strumentali all'avvio, all'attuazione e alla conclusione in tempi certi ed autodeterminati dalle Amministrazioni partecipanti, di processi di valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale e con la programmazione economica che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo sostenibile locale, nonché incremento per le dotazioni di servizi pubblici locali e di quelle relative all'abitare.

I P.U.Va.T sono stati introdotti dal comma 2 dell'articolo 27 del D.L. 201/2011, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n.214 e possono essere inquadrati nelle forme di pianificazione strategica in quanto prevedono, come elemento essenziale per la propria attuazione, il consenso e la convergenza delle diverse istituzioni, statali, regionali e locali coinvolte le quali devono partecipare alla formazione della volontà di agire per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà pubblica.

Il potere di impulso all'avvio di un P.U.Va.T. è assegnato, in via principale, al Presidente della Giunta regionale, d'intesa con la Provincia e gli Enti locali interessati; nel caso in cui non siano coinvolti più Enti territoriali, questo potere di impulso è assegnato all'organo di governo dell'Ente interessato; infine, qualora il P.U.Va.T. riguardi immobili di proprietà statale, l'avvio del processo è attribuito al Ministero dell'economia e delle finanze – Agenzia del demanio; la forma con la quale viene promosso l'avvio di un P.U.Va.T. è un protocollo d'intesa, ai sensi dell'articolo 15 della legge n.241/1990, da sottoscrivere tra le istituzioni che intendono partecipare al processo.

Nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza di cui all'art. 118 Cost., nonché di leale collaborazione tra le istituzioni, lo Stato partecipa all'attuazione dei P.U.Va.T., coinvolgendo tutte le Amministrazioni Statali competenti in particolare quelle che devono

[9] Autore: Rosario Manzo. Dirigente presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.

esprimersi su interessi tutelati di natura ambientale, paesaggistica, storico-architettonica e archeologica, proprio al fine di consentire una valutazione complessiva dei diversi aspetti di tutela e di valorizzazione dei beni, in relazione al corretto indirizzo delle trasformazioni immobiliari. La valutazione contestuale delle tutele differenziate è finalizzata al raggiungimento di diversi obiettivi: il primo, coniugare i temi della garanzia di conservazione dei beni tutelati con la loro valorizzazione nel contesto sociale ed economico nel quale si collocano; il secondo, validare le ipotesi di rifunzionalizzazione degli immobili stessi, dovendo tenere conto della concreta fattibilità economico-finanziaria delle operazioni di riqualificazione immobiliare; il terzo, definire nel modo più puntuale possibile i limiti entro i quali un soggetto privato può intervenire, per consentire a quest'ultimo di considerare, nelle sue valutazioni economico-finanziarie e temporali, anche tali aspetti.

Il processo di attuazione del P.U.Va.T. prevede il ricorso all'accordo di programma, ai sensi dell'articolo 34 del D.Lgs. 267/2000, per la riconformazione degli strumenti territoriali e urbanistici, al fine di rivedere le relative previsioni; tale accordo deve essere promosso e attuato in base alle leggi regionali che regolano, nel proprio ambito territoriale, i presupposti e le modalità di acquisizione e di formazione della volontà delle diverse istituzioni.

Nell'ambito di tale accordo, può essere attribuita, agli Enti Locali interessati dal procedimento, una quota compresa tra il 5% e il 15% del ricavato della vendita degli immobili valorizzati di proprietà dello Stato. Inoltre, qualora tali immobili, ai fini di una loro valorizzazione, siano oggetto di concessione o locazione onerosa, è riconosciuta all'Amministrazione Comunale una somma non inferiore al 50% e non superiore al 100% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 D.P.R. n. 380/2001 e delle relative leggi regionali per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione. La regolamentazione per l'attribuzione di tali importi è fissata direttamente dall'accordo, in funzione della complessità dell'intervento e della riduzione dei tempi del procedimento.

Per le stesse esigenze di celerità e razionalizzazione è altresì consentito alle Amministrazioni preposte alla valutazione delle tutele di natura storico – artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico – ambientale, di esprimersi nell'ambito dell'Accordo di Programma, unificando tutti i procedimenti previsti dal D. Lgs. n. 42/2004.

L'Accordo deve essere concluso entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data della sua promozione, con la possibilità da parte delle Regioni di regolare le modalità di conclusione per la celere approvazione della variante agli strumenti di pianificazione urbanistica e dei relativi effetti, della riduzione dei termini e delle semplificazioni procedurali che i soggetti partecipanti si impegnano ad attuare al fine di accelerare le procedure, delle modalità di superamento delle criticità, anche tramite l'adozione di forme di esercizio dei poteri sostitutivi previste dal D. Lgs. n. 267/2000, nonché di ogni altra modalità di definizione del procedimento utile a garantire il rispetto del termine anzidetto.

Qualora il termine non venga rispettato, il Presidente della Giunta regionale può operare attraverso il "collegio di vigilanza", previsto nell'ambito dell'Accordo di Programma, con

l'acquisizione di proposte di adeguamento o prescrizioni da parte delle Amministrazioni partecipanti; le procedure di ricomposizione delle criticità si devono concludere entro 60 giorni e, in caso di esito negativo, si deve ritenere che non sia possibile procedere ulteriormente. In caso contrario, invece, le proposte di adeguamento e le prescrizioni sono ripresentate per l'approvazione definitiva. Ove ne ricorrano le condizioni, la ratifica dell'Accordo di Programma da parte dell'Amministrazione comunale, può assumere l'efficacia di cui all'art. 22 co. 2 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, cioè indicare con precisione le trasformazioni edilizie ammesse, consentendo l'attività edilizia tramite titoli abilitativi semplificati.

Infine, l'attuazione del P.U.Va.T. può avvenire avvalendosi di una serie di strumenti correlati: i cosiddetti "fondo dei fondi" e "fondi territoriali" (rispettivamente, normati all'art.33 e 33 bis del D.L. n.98/2011); il "piano di alienazione e valorizzazione degli immobili pubblici" (art.58 del D.L. 112/2008) nei quali possono essere ricompresi anche immobili di proprietà statale. Il supporto economico per gli studi di fattibilità è fornito, nel caso di presenza di immobili di proprietà statale dall'Agenzia del demanio, a valere sui fondi riservati nel capitolo di competenza o sui propri utili di gestione, se ritenuto opportuno dalla stessa Agenzia in base agli interessi della gestione degli immobili di proprietà dello Stato, rispetto alla promozione e all'attuazione del P.U.Va.T.

Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale (P.U.Va.T.)

Scheda di lettura

Art. 3 *ter* D.L. *25 settembre 2001, n. 351*, convertito con modificazioni dalla *L. 23 novembre 2001, n. 410*, introdotto dal comma 2 dell'art. 27 D.L. 6 dicembre 2011, n.201 convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011 n. 214.

1. L'attività dei Comuni, Città metropolitane, Province, Regioni e dello Stato, anche ai fini dell'attuazione del presente articolo, si ispira ai principi di cooperazione istituzionale e di copianificazione, in base ai quali essi agiscono mediante intese e accordi procedimentali, prevedendo, tra l'altro, l'istituzione di sedi stabili di concertazione al fine di perseguire il coordinamento, l'armonizzazione, la coerenza e la riduzione dei tempi delle procedure di pianificazione del territorio.	Principio di copianificazione e richiamo a quello di cooperazione ex art.118 Cost.; istituzione di sedi stabili di concertazione. Riduzione dei tempi della pianificazione.
2. Al fine di contribuire alla stabilizzazione finanziaria, nonché per promuovere iniziative volte allo sviluppo economico e alla coesione sociale e per garantire la stabilità del Paese, il Presidente della Giunta regionale, d'intesa con la Provincia e i Comuni interessati, promuove, anche tramite la sottoscrizione di uno o più protocolli d'intesa ai sensi dell'*articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241*, la formazione di "Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale" per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà della Regione stessa, della Provincia e dei Comuni e di	Promozione dei P.U.Va.T. da parte del Presidente della Giunta regionale. Finalità di riutilizzo funzionale e rigenerazione degli immobili di proprietà pubblica e di quelli

ogni soggetto pubblico, anche statale, proprietario, detentore o gestore di immobili pubblici, nonché degli immobili oggetto di procedure di valorizzazione di cui al *decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85*. Nel caso in cui tali programmi unitari di valorizzazione territoriali non coinvolgano più Enti territoriali, il potere d'impulso può essere assunto dall'Organo di governo di detti Enti. Qualora tali programmi unitari di valorizzazione siano riferiti ad immobili di proprietà dello Stato o in uso alle Amministrazioni centrali dello Stato, il potere d'impulso è assunto, ai sensi del comma 15 dell'*articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351* convertito, con modificazioni dalla *legge 23 novembre 2001, n. 410* dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del Demanio, concordando le modalità di attuazione e i reciproci impegni con il Ministero utilizzatore.	compresi nel "federalismo demaniale". Potere di impulso da parte dell'Organo di governo degli EE.TT., del Ministero dell'economia e delle finanze – Agenzia del demanio.
3. Nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza di cui all'*articolo 118 della Costituzione*, nonché di leale collaborazione tra le istituzioni, lo Stato partecipa ai programmi di cui al comma 2 coinvolgendo, a tal fine, tutte le Amministrazioni statali competenti, con particolare riguardo alle tutele differenziate ove presenti negli immobili coinvolti nei predetti programmi, per consentire la conclusione dei processi di valorizzazione di cui al presente articolo.	Collaborazione unitaria e coordinata della PA centrale, con particolare riguardo alle tutele differenziate.
4. Per l'attuazione delle norme contenute nel presente articolo il Ministero dell'Economia e Finanze - Agenzia del Demanio e le strutture tecniche della Regione e degli enti locali interessati possono individuare, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, le azioni, gli strumenti, le risorse, con particolare riguardo a quelle potenzialmente derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, che saranno oggetto di sviluppo nell'ambito dei programmi unitari di valorizzazione territoriale, eventualmente costituendo una struttura unica di attuazione del programma, anche nelle forme di cui all'*articolo 33-bis del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98* convertito, con modificazioni, dalla *legge 15 luglio 2011, n. 111*.	Istituzione di una struttura unica di attuazione del P.U.Va.T. su base volontaria, anche in forma societaria strutturata.
5. I programmi unitari di valorizzazione territoriale sono finalizzati ad avviare, attuare e concludere, in tempi certi, autodeterminati dalle Amministrazioni partecipanti, nel rispetto dei limiti e dei principi generali di cui al presente articolo, un processo di valorizzazione unico dei predetti immobili in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale e con la programmazione economica che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo sostenibile locale, nonché per incrementare le dotazioni di servizi pubblici locali e di quelle relative all'abitare. Restano esclusi dai programmi unitari di valorizzazione territoriale disciplinati dalla presente norma, i beni già inseriti in programmi di valorizzazione di cui decreto ministeriale richiamato al comma 5-*bis* dell'*articolo 5 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85*, nonché di alienazione e permuta già avviati e quelli per i quali,	P.U.Va.T. concepiti come processo unico per il miglior utilizzo degli immobili pubblici, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale e con quelli di programmazione economica, fungendo da stimolo e di attrazione di investimenti, migliorando le dotazioni di welfare urbano. Inclusione degli immobili

alla data di entrata in vigore della presente norma, risultano sottoscritti accordi tra Amministrazioni pubbliche, a meno che i soggetti sottoscrittori concordino congiuntamente per l'applicazione della presente disciplina.	già oggetto di programmi di valorizzazione ex D.Lgs. 85/2010, alienazione e permuta, su base istituzionale volontaria.
6. Qualora sia necessario riconfigurare gli strumenti territoriali e urbanistici per dare attuazione ai programmi di valorizzazione di cui al comma 2, il Presidente della Giunta regionale, ovvero l'Organo di governo preposto, promuove la sottoscrizione di un accordo di programma ai sensi dell'*articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267*, nonché in base alla relativa legge regionale di regolamentazione della volontà dei soggetti esponenziali del territorio di procedere alla variazione di detti strumenti di pianificazione, al quale partecipano tutti i soggetti, anche in qualità di mandatari da parte degli enti proprietari, che sono interessati all'attuazione del programma.	Accordo di programma per la riconfigurazione degli strumenti territoriali e urbanistici.
7. Nell'ambito dell'accordo di programma di cui al comma 6, può essere attribuita agli enti locali interessati dal procedimento una quota compresa tra il 5% e il 15% del ricavato della vendita degli immobili valorizzati se di proprietà dello Stato da corrispondersi a richiesta dell'ente locale interessato, in tutto o in parte, anche come quota parte dei beni oggetto del processo di valorizzazione. Qualora tali immobili, ai fini di una loro valorizzazione, siano oggetto di concessione o locazione onerosa, all'Amministrazione comunale è riconosciuta una somma non inferiore al 50% e non superiore al 100% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'*articolo 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380* e delle relative leggi regionali per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione, che il concessionario o il locatario corrisponde all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio. La regolamentazione per l'attribuzione di tali importi è definita nell'accordo stesso, in modo commisurato alla complessità dell'intervento e alla riduzione dei tempi del procedimento e sono finalizzati all'applicazione dei commi da 138 a 150 dell'*articolo 1 della legge 13 dicembre 2010, n. 220*. I suddetti importi sono versati all'Ente territoriale direttamente al momento dell'alienazione degli immobili valorizzati.	Attribuzione di una quota del ricavato della vendita degli immobili valorizzati di proprietà dello Stato, agli EE.TT. Attribuzione di una somma compresa tra il 50% e il 100% degli oneri di costruzione, in caso di concessione di valorizzazione di immobili di proprietà dello Stato. Finalizzazione di tali importi alla deroga al patto di stabilità, su autorizzazione regionale.
8. L'accordo deve essere concluso entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data della sua promozione. Le Regioni possono disciplinare eventuali ulteriori modalità di conclusione del predetto accordo di programma, anche ai fini della celere approvazione della variante agli strumenti di pianificazione urbanistica e dei relativi effetti, della riduzione dei termini e delle semplificazioni procedurali che i soggetti partecipanti si impegnano ad attuare, al fine di accelerare le procedure, delle modalità di superamento delle criticità, anche tramite l'adozione di forme di esercizio dei poteri sostitutivi previste dal *decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267*, nonché ogni altra modalità di definizione del procedimento utile a garantire il	Termini di 120 giorni per la conclusione dell'accordo di programma e disciplina concorrente regionale. Eventuale esercizio dei poteri sostituitivi da parte del Presidente della

rispetto del termine di 120 giorni anzidetto. Qualora l'accordo non sia concluso entro il termine di 120 giorni sono attivate dal Presidente della Giunta regionale le procedure di cui al comma 7 dell'*articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267*, che si devono concludere entro i successivi 60 giorni, acquisendo motivate proposte di adeguamento o richieste di prescrizioni da parte delle Amministrazioni partecipanti al programma unitario di valorizzazione territoriale. Il programma unitario di valorizzazione territoriale, integrato dalle modifiche relative alle suddette proposte di adeguamento e prescrizioni viene ripresentato nell'ambito del procedimento di conclusione dell'accordo di programma. La ratifica dell'accordo di programma da parte dell'Amministrazione comunale, ove ne ricorrano le condizioni, può assumere l'efficacia di cui al comma 2 dell'*articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380*.	Giunta regionale. Attivazione del collegio di vigilanza dell'accordo e conclusione entro 60 giorni. Acquisizione di proposte o prescrizioni per il miglioramento del P.U.Va.T. e ripresentazione del programma. Eventuale possibilità di semplificazione delle procedure edilizie, a valle dell'accordo.
9. Il Presidente della Giunta Regionale, le Province e i Comuni, ovvero l'Amministrazione promuovente per l'attuazione dei processi di valorizzazione di cui al comma 2, possono concludere uno o più accordi di cooperazione con il Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dei commi 4 e 5 dell'*articolo 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*, anche per supportare la formazione del programma unitario di valorizzazione territoriale, identificando gli elementi vincolanti per la trasformazione dei beni immobili, in coerenza con la sostenibilità economica-finanziaria e attuativa del programma stesso.	Accordi di cooperazione tra la Regione, gli EE.LL. e il Ministero per i beni e le attività culturali, per identificare gli elementi vincolanti per la trasformazione degli immobili.
10. Gli organi periferici dello Stato, preposti alla valutazione delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale si esprimono nell'ambito dell'accordo di cui al comma 6, unificando tutti i procedimenti previsti dal *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*. Qualora tale espressione non avvenga entro i termini stabiliti nell'accordo di programma, il Ministro per i Beni e le Attività Culturali può avocare a sé la determinazione, assegnando alle proprie strutture centrali un termine non superiore a 30 giorni per l'emanazione dei pareri, resi ai sensi del *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42*, anche proponendo eventuali adeguamenti o prescrizioni per l'attuazione del programma unitario di valorizzazione territoriale. Analoga facoltà è riservata al Ministro per l'Ambiente, per la Tutela del Territorio e del Mare, per i profili di sua competenza.	Espressione unitaria degli organi periferici dello Stato e possibile intervento del Ministro per i BB.AA.CC. o del Ministro per la tutela dell'ambiente con la proposta di adeguamenti e prescrizioni per la migliore attuazione del P.U.Va.T.
11. Per le finalità di cui al presente articolo, è possibile avvalersi di quanto previsto negli *articoli 33 e 33-bis del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98* convertito, con modificazioni, dalla *legge 15 luglio 2011, n. 111* e delle procedure di cui all'*articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112* convertito dalla *legge 6 agosto 2008, n. 133*, senza nuovi o maggiori oneri a	Possibilità di avvalersi del "fondo dei fondi" o dei "fondi territoriali" o di altri strumenti societari, ai sensi degli art.33 e 33-*bis*

carico della finanza pubblica. Per il finanziamento degli studi di fattibilità e delle azioni di supporto dei programmi unitari di valorizzazione territoriale, l'Agenzia del Demanio, anche in cofinanziamento con la Regione, le Province e i Comuni, può provvedere a valere sui propri utili di gestione ovvero sul capitolo relativo alle somme da attribuire all'Agenzia del Demanio per l'acquisto dei beni immobili, per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare statale, nonché per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalità organizzata.	del D.L. 98/2011 per l'attuazione del P.U.Va.T. nonché del "piano di valorizzazione" degli EE.TT., anche per immobili dello Stato. Finanziamento degli studi di fattibilità, nel caso di immobili statali.
12. In deroga a quanto previsto all'ultimo capoverso del comma 2, per la valorizzazione degli immobili in uso al Ministero della Difesa, lo stesso Ministro, previa intesa con il Presidente della Giunta regionale o il Presidente della Provincia, nonché con gli Organi di governo dei comuni provvede alla individuazione delle ipotesi di destinazioni d'uso da attribuire agli immobili stessi, in coerenza con quanto previsto dagli strumenti territoriali e urbanistici. Qualora gli stessi strumenti debbano essere oggetto di riconformazione, il Presidente della Giunta regionale o il Presidente della Provincia promuove un accordo di programma ai sensi dell'*articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267*, anche ai sensi della relativa legislazione regionale applicabile. A tale accordo di programma possono essere applicate le procedure di cui al presente articolo.	Assegnazione dei poteri di impulso, anche per l'avvio dell'accordo di programma, al Ministro della Difesa per l'individuazione delle destinazioni d'uso degli immobili non più utili alla sicurezza nazionale, d'intesa con le Autonomie locali.
13. Per garantire la conservazione, il recupero e il riutilizzo degli immobili non necessari in via temporanea alle finalità di difesa dello Stato è consentito, previa intesa con il Comune e con l'Agenzia del Demanio, per quanto di sua competenza, l'utilizzo dello strumento della concessione di valorizzazione di cui all'*articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351* convertito, con modificazioni dalla *legge 23 novembre 2001, n. 410*. L'utilizzo deve avvenire nel rispetto delle volumetrie esistenti, anche attraverso interventi di cui alla lettera c) dell'*articolo 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380* e delle relative leggi regionali e possono, eventualmente, essere monetizzati gli oneri di urbanizzazione. Oltre alla corresponsione della somma prevista nel predetto *articolo 3-bis*, è rimessa al Comune, per la durata della concessione stessa, un'aliquota del 10 per cento del canone relativo. Il concessionario, ove richiesto, è obbligato al ripristino dello stato dei luoghi al termine del periodo di concessione o di locazione. Nell'ambito degli interventi previsti per la concessione dell'immobile possono essere concordati con l'Amministrazione comunale l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione degli immobili per consentire parziali usi pubblici dei beni stessi, nonché le modalità per il rilascio delle licenze di esercizio delle attività previste e delle eventuali ulteriori autorizzazioni amministrative."	Normativa speciale per l'uso della "concessione di valorizzazione" nel caso di immobili in uso al Ministero della Difesa, non più utili, in via temporanea, alla sicurezza nazionale. Limitazione ai soli interventi di restauro e risanamento conservativo per il riutilizzo e la conservazione di tali immobili. Opere di riqualificazione da concordare con il Comune per parziali usi pubblici.

Processo di valorizzazione del territorio – Flusso della procedura.

INSERIRE ALLEGATO PROCEDURA PUVAT E ACCORDO DI PROGRAMMA



ACCORDO DI PROGRAMMA

	Art. 34 D. Lgs. n. 267/2000	Art. 3-ter D.L. n. 351/2001 convertito con modificazioni in L. n. 410/2001
FINALITA'	Definizione ed attuazione di opere pubbliche, interventi o programmi di intervento.	Riconfigurazione degli strumenti territoriali e urbanistici per dare attuazione ai programmi di valorizzazione.
SOGGETTI	Regioni, Province, Comuni, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici.	Regioni, Province, Comuni, Amministrazioni statali e altri soggetti pubblici.
ATTUAZIONE	L'approvazione dell'accordo comporta la dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza delle opere a patto che si dia inizio ai lavori entro tre anni. L'esecuzione dell'accordo è monitorata da un collegio di vigilanza.	L'iter di approvazione dell'accordo è fissato in 120 giorni. Se il termine non viene rispettato il Presidente della Giunta regionale opera attraverso il "collegio di vigilanza". Le procedure di ricomposizione delle criticità si devono concludere entro 60 giorni. La ratifica dell'accordo di programma può assumere le funzioni di precise indicazioni delle trasformazioni edilizie e, quindi, consentire l'attività edilizia tramite titoli abilitativi semplificati. Nell'ambito dell'accordo di programma può essere attribuita agli Enti Locali una quota compresa fra il 5% e il 15% del ricavato della vendita degli immobili valorizzati di proprietà dello Stato. Qualora tali immobili ai fini di una loro valorizzazione, siano oggetto di concessione o locazione onerosa, all'Amministrazione Comunale è riconosciuta una somma non inferiore al 50% e non superiore al 100% del contributo di costruzione dovuto.

PROCEDIMENTO DI APPROVAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA

INIZIATIVA	ISTRUTTORIA	CONCLUSIVA	INTEGRATIVA DELL'EFFICACIA E RATIFICA
Compete al titolare delle attribuzioni primarie o prevalenti (Regione, Provincia o Comune) che nella persona del proprio organo apicale (Sindaco o Presidente), convoca una conferenza tra i rappresentanti di tutte le altre amministrazioni interessate.	Si svolge mediante la acquisizione dei diversi interessi e dei dati necessari Ha la funzione di accertare l'esistenza dell'interesse di ciascun soggetto partecipante a pervenire alla stipula dell'accordo. Non si conclude con la conclusione formale dell'accordo, ma semplicemente con l'espressione del consenso unanime di tutti i rappresentanti delle amministrazioni.	Adozione di un atto formale da parte dell'autorità che l'ha promosso e pubblicazione dell'Accordo nel Bollettino Ufficiale della Regione per la successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale.	E' prevista la vigilanza di un organo collegiale (composto dai rappresentanti delle amministrazioni partecipanti) sull'esecuzione dell'accordo. Sono inoltre contemplati interventi surrogatori in casi di inadempienza e procedimenti di arbitrato per dirimere situazioni contenziose. Il decreto di approvazione dell'accordo produce gli effetti dell'approvazione delle variazioni agli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistiche.

d. Federalismo demaniale e valorizzazione culturale degli immobili dello Stato (Art.5, co. 5 DLgs. 85/2010 modificato dal comma 8 dell'art. 27 D.L. 6 dicembre 2011, n.201 convertito con modificazioni dalla L. 22 dicembre 2011 n. 214 e art. 56-bis dl 69/2013)[10]

Scheda interpretativa

Articolo 56-bis del decreto legge 21 giugno 2013 n 69 convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98 ***"Semplificazione delle procedure in materia di trasferimenti di immobili agli enti territoriali"***

L'articolo 56-bis del D.L. 69/ 2013 modifica e disciplina la modalità operative di trasferimento, a titolo non oneroso, ai Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di beni immobili dello Stato, indicati nell'articolo 5, comma 1, lett. e), e comma 4, del decreto legislativo n. 85/2010 (Federalismo demaniale), siti nei rispettivi territori. Rimangono esclusi dal trasferimento i beni in uso per finalità dello Stato o per quelle di cui all'articolo 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, i beni per i quali siano in corso procedure volte a consentirne l'uso per le medesime finalità, nonché quelli per i quali siano in corso operazioni di valorizzazione o dismissione ai sensi dell'articolo 33 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98.

Si tratta, quindi, di un procedimento a termine, basato sulla richiesta, da parte degli Enti territoriali, dei beni immobili la cui proprietà può essere oggetto di trasferimento, per essere destinati alle finalità dichiarate dagli stessi Enti richiedenti che possono variare dall'uso per funzioni pubbliche, fino alla valorizzazione.

La tempistica per il trasferimento degli immobili disciplinata dal comma 2 prevede:

- una finestra temporale dal 1° settembre 2013 al 30 novembre 2013, nella quale i Comuni, le Province, le Città metropolitane e le Regioni che intendevano acquisire la proprietà dei beni presentavano all'Agenzia del demanio, con le modalità tecniche definite a cura dell'Agenzia medesima, una richiesta di attribuzione sottoscritta dal rappresentante legale dell'ente che identifica il bene, ne specifica le finalità di utilizzo e indica le eventuali risorse finanziarie preordinate a tale utilizzo;

- nei 60 giorni dalla ricezione della richiesta l'Agenzia del demanio, verificata la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta, ne comunicava l'esito all'ente interessato.

- in caso di esito positivo si procede al trasferimento con successivo provvedimento dell'Agenzia del demanio;

- in caso di esito negativo, l'Agenzia comunica all'ente interessato i motivi ostativi all'accoglimento della richiesta. Entro 30 giorni dalla comunicazione del motivato provvedimento di rigetto, l'ente può presentare nuova richiesta. La richiesta di riesame del

[10] Autore: Francesco Ventimiglia, Funzionario presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.

provvedimento dove essere corredata da elementi e documenti idonei a superare i motivi ostativi esposti dall'Agenzia del demanio.

Allorché le richieste abbiano ad oggetto immobili assegnati alle amministrazioni pubbliche per finalità istituzionali, l'Agenzia del demanio interpella le amministrazioni interessate al fine di acquisire, entro 30 giorni, la conferma della permanenza o meno delle esigenze istituzionali. Qualora entro il predetto termine perentorio le amministrazioni non confermino la permanenza delle esigenze istituzionali, l'Agenzia, nei successivi 30 giorni, avvia con le altre amministrazioni la verifica in ordine alla possibilità di inserire il bene nei piani di razionalizzazione di cui all'articolo 2, commi 222, 222-*bis* e 222-*ter*, della legge 23 dicembre 2009, n. 191. In caso di esito negativo e accertato che l'immobile non assolve ad altre esigenze statali, la domanda è accolta e si procede al trasferimento del bene con successivo provvedimento del Direttore dell'Agenzia.

Nel caso in cui per il medesimo immobile ci siano richieste di attribuzione da parte di più livelli di governo territoriale, il bene è attribuito, in forza dei principi di sussidiarietà e di radicamento sul territorio, in via prioritaria ai Comuni e alle Città metropolitane e subordinatamente alle Province e alle Regioni. In caso di beni già utilizzati, essi sono prioritariamente trasferiti agli enti utilizzatori.

Trascorsi tre anni dal trasferimento, qualora all'esito di apposito monitoraggio effettuato dall'Agenzia del demanio l'ente territoriale non risulti utilizzare i beni trasferiti, gli stessi rientrano nella proprietà dello Stato, che ne assicura la migliore utilizzazione. I beni trasferiti, con tutte le pertinenze, accessori, oneri e pesi, entrano a far parte del patrimonio disponibile delle Regioni e degli enti locali. Il trasferimento ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con contestuale immissione di ciascun ente territoriale, a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'atto formale di trasferimento del bene, nel possesso giuridico e con subentro del medesimo in tutti i rapporti attivi e passivi relativi al bene trasferito. A seguito del trasferimento di proprietà, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, si provvederà ad una riduzione delle risorse spettanti a qualsiasi titolo alle Regioni e agli enti locali che acquisiscono in proprietà beni immobili utilizzati a titolo oneroso, in misura pari alla riduzione delle entrate erariali conseguente al trasferimento dei beni. Il Senato ha integrato la disposizione, prevedendo che qualora non sia possibile l'integrale recupero delle minori entrate per lo Stato in forza della riduzione delle risorse, si procede al recupero da parte dell'Agenzia delle entrate a valere sui tributi spettanti all'ente ovvero, se risultassero non sufficienti, mediante versamento all'entrata del bilancio dello Stato da parte dell'ente interessato.

Alle risorse nette derivanti a ciascun ente territoriale dall'eventuale alienazione degli immobili trasferiti ai sensi dell'articolo 56-bis, ovvero dall'eventuale cessione di quote di fondi immobiliari cui i medesimi immobili siano conferiti si applicano le disposizioni dell'articolo 9, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, secondo cui il 75 per cento dei proventi sono acquisiti dall'ente territoriale che li destina alla riduzione del debito dell'ente medesimo e, solo in assenza del debito o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento. La residua quota del 25 per cento è destinata al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

E’ altresì destinato al Fondo per l’ammortamento dei titoli di Stato il 10 per cento delle risorse nette derivanti dall’alienazione dell’originario patrimonio immobiliare disponibile degli enti territoriali, salvo che una percentuale uguale o maggiore non sia destinata per legge alla riduzione del debito del medesimo ente. Per la parte non destinata al Fondo per l’ammortamento dei titoli di Stato, resta fermo quanto disposto dal comma 443 dell’articolo 1 della legge 24 dicembre 2012, n. 228, per effetto del quale i proventi da alienazioni di beni patrimoniali disponibili possono essere destinati esclusivamente alla copertura di spese di investimento ovvero, in assenza di queste o per la parte eccedente, per la riduzione del debito.

La procedura e i risultati di questa attività sono analizzati nella seconda parte di questo volume (cfr. pag 119).

Scheda di lettura

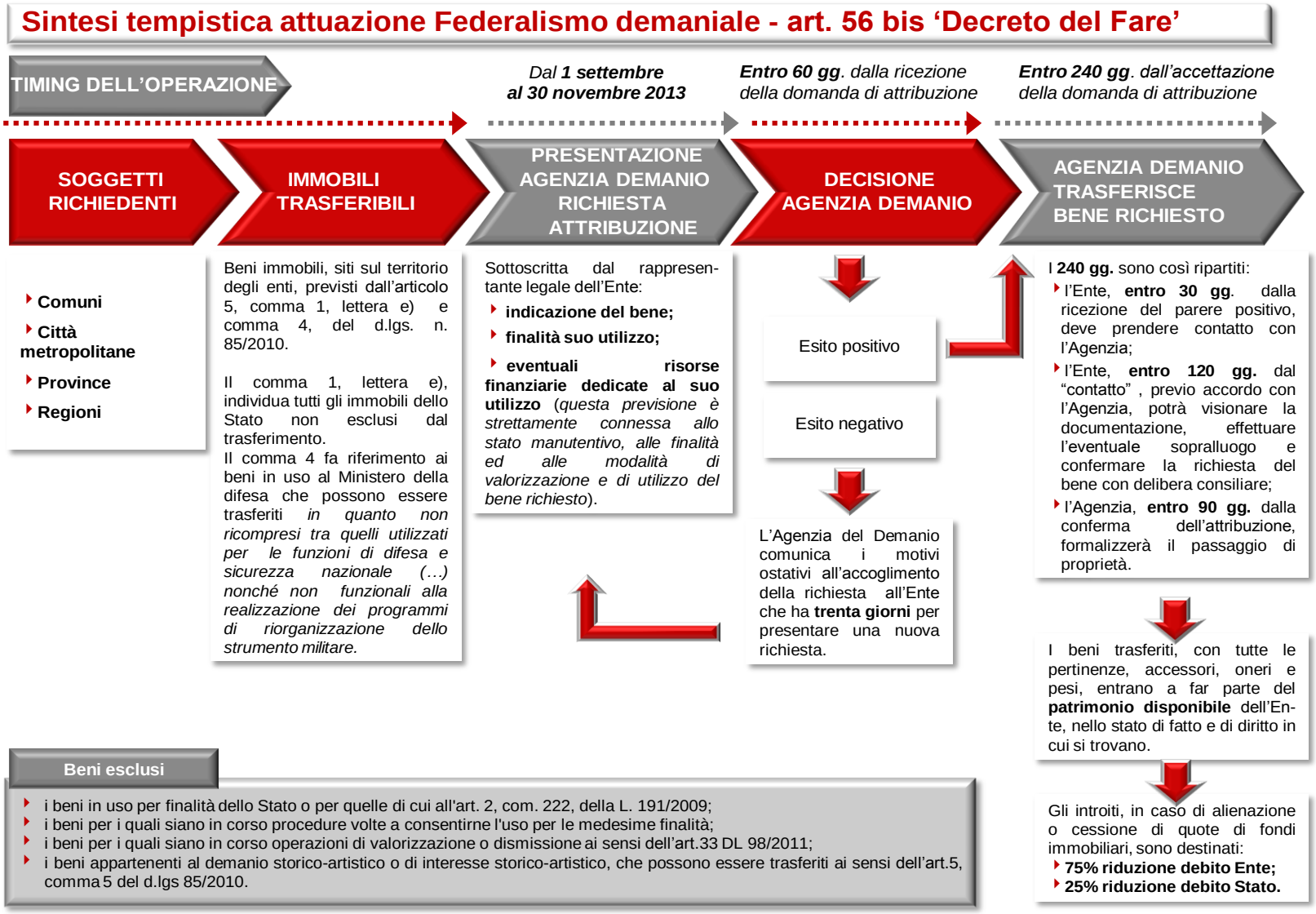
Articolo 56-bis del decreto legge 21 giugno 2013 convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98

1. Il trasferimento in proprietà, a titolo non oneroso, a comuni, province, città metropolitane e regioni dei beni immobili di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), e comma 4, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, siti nel rispettivo territorio, è disciplinato dal presente articolo. Sono esclusi dal trasferimento i beni in uso per finalità dello Stato o per quelle di cui all'articolo 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, e successive modificazioni, i beni per i quali siano in corso procedure volte a consentirne l'uso per le medesime finalità, nonché quelli per i quali siano in corso operazioni di valorizzazione o dismissione di beni immobili ai sensi dell'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modificazioni.	L’articolo 56-bis disciplina il trasferimento, a titolo non oneroso, ai Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di beni immobili dello Stato.
2. A decorrere dal 1° settembre 2013, i comuni, le province, le città metropolitane e le regioni che intendono acquisire la proprietà dei beni di cui al comma 1 presentano all'Agenzia del demanio, entro il termine perentorio del 30 novembre 2013, con le modalità tecniche da definire a cura dell'Agenzia medesima, una richiesta di attribuzione sottoscritta dal rappresentante legale dell'ente, che identifica il bene, ne specifica le finalità di utilizzo e indica le eventuali risorse finanziarie preordinate a tale utilizzo. L'Agenzia del demanio, verificata la sussistenza dei presupposti per l'accoglimento della richiesta, ne comunica l'esito all'ente interessato entro sessanta giorni dalla ricezione della richiesta. In caso di esito positivo si procede al trasferimento con successivo provvedimento dell'Agenzia del demanio. In caso di esito negativo, l'Agenzia comunica all'ente interessato i motivi ostativi all'accoglimento della richiesta. Entro trenta giorni dalla comunicazione del motivato provvedimento di rigetto, l'ente può presentare una richiesta di riesame del provvedimento, unitamente ad elementi e documenti idonei a superare i motivi ostativi rappresentati dall'Agenzia del demanio.	Determinazione soggetti e tempi per la richiesta degli immobili. Comunicazione dell’esito entro 60 giorni dalla data della richiesta. Esito positivo-trasferimento con provvedimento dell’Agenzia Esito negativo motivato l’ente può presentare una richiesta di riesame.

3. Laddove le richieste abbiano ad oggetto immobili assegnati alle amministrazioni pubbliche, l'Agenzia del demanio interpella le amministrazioni interessate, al fine di acquisire, entro il termine perentorio di trenta giorni, la conferma della permanenza o meno delle esigenze istituzionali e indicazioni in ordine alle modalità di futuro utilizzo dell'immobile. Qualora le amministrazioni non confermino, entro tale termine, la permanenza delle esigenze istituzionali, l'Agenzia, nei successivi trenta giorni, avvia con le altre amministrazioni la verifica in ordine alla possibilità di inserire il bene nei piani di razionalizzazione di cui all'articolo 2, commi 222, 222-bis e 222-ter, della legge 23 dicembre 2009, n. 191, e successive modificazioni. Qualora detta verifica dia esito negativo e sia accertato che l'immobile non assolve ad altre esigenze statali, la domanda è accolta e si procede al trasferimento del bene con successivo provvedimento del Direttore dell'Agenzia del demanio. In caso di conferma delle esigenze di cui al comma 2 da parte dell'amministrazione usuaria, l'Agenzia comunica all'ente richiedente i motivi ostativi all'accoglimento della richiesta.	Per gli immobili richiesti in uso alle amministrazioni pubbliche l'Agenzia interpella le amministrazioni interessate al fine di acquisire, entro 30 giorni, la conferma della permanenza o meno delle esigenze istituzionali. Se l'esito è negativo si procede al trasferimento
4. Qualora per il medesimo immobile pervengano richieste di attribuzione da parte di più livelli di governo territoriale, il bene è attribuito, in forza dei principi di sussidiarietà e di radicamento sul territorio, in via prioritaria ai comuni e alle città metropolitane e subordinatamente alle province e alle regioni. In caso di beni già utilizzati, essi sono prioritariamente trasferiti agli enti utilizzatori.	Se l'immobile è richiesto da più Enti territoriali, il bene è attribuito, in forza dei principi di sussidiarietà e di radicamento sul territorio o all'ente che già lo utilizza.
5. Nei provvedimenti di cui ai commi 2 e 3 si prevede che, trascorsi tre anni dal trasferimento, qualora all'esito di apposito monitoraggio effettuato dall'Agenzia del demanio l'ente territoriale non risulti utilizzare i beni trasferiti, gli stessi rientrino nella proprietà dello Stato, che ne assicura la migliore utilizzazione.	Monitoraggio sull'utilizzo dell'immobile da parte dall'Agenzia del demanio e rientro dei beni nella proprietà dello Stato in caso di mancata utilizzazione
6. I beni trasferiti, con tutte le pertinenze, accessori, oneri e pesi, entrano a far parte del patrimonio disponibile delle regioni e degli enti locali. Il trasferimento ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con contestuale immissione di ciascun ente territoriale, a decorrere dalla data di sottoscrizione dell'atto formale di trasferimento del bene di cui ai commi 2 e 3, nel possesso giuridico e con subentro del medesimo in tutti i rapporti attivi e passivi relativi al bene trasferito.	I beni trasferiti entrano nella disponibilità degli enti nello stato di fatto e di diritto.
7. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze le risorse a qualsiasi titolo spettanti alle regioni e agli enti locali che acquisiscono in proprietà beni immobili utilizzati a titolo oneroso sono ridotte in misura pari alla riduzione delle entrate erariali conseguente al trasferimento di cui al comma 1. Qualora non sia possibile l'integrale recupero delle minori entrate per lo Stato in forza della riduzione delle risorse, si procede al recupero da parte dell'Agenzia delle entrate a valere sui tributi spettanti all'ente ovvero, se non sufficienti, mediante versamento all'entrata del bilancio dello Stato	Le risorse a qualsiasi titolo spettanti alle regioni e agli enti locali che acquisiscono in proprietà beni immobili utilizzati a titolo oneroso sono ridotte in misura pari alla riduzione delle entrate erariali conseguente al

da parte dell'ente interessato.	trasferimento.
8. Al fine di soddisfare le esigenze allocative delle amministrazioni statali, gli enti territoriali continuano ad assicurare allo Stato l'uso gratuito di immobili di loro proprietà fino al permanere delle esigenze medesime.	Per le finalità istituzionali lo Stato utilizza gratuitamente gli immobili degli Enti territoriali
9. Le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e di Bolzano.	L'articolo non si applica alle Regioni a statuto speciale
10. Alle risorse nette derivanti a ciascun ente territoriale dall'eventuale alienazione degli immobili trasferiti ai sensi del presente articolo ovvero dall'eventuale cessione di quote di fondi immobiliari cui i medesimi immobili siano conferiti si applicano le disposizioni dell'articolo 9, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85.	Il 75 per cento dei proventi derivanti dall'alienazione degli immobili trasferiti ovvero dalla cessione di quote di fondi immobiliari sono destinati alla riduzione del debito dell'ente e, solo in assenza del debito a spese di investimento. La residua quota del 25 per cento è destinata al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.
11. In considerazione dell'eccezionalità della situazione economica e tenuto conto delle esigenze prioritarie di riduzione del debito pubblico, al fine di contribuire alla stabilizzazione finanziaria e promuovere iniziative volte allo sviluppo economico e alla coesione sociale, è altresì destinato al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, con le modalità di cui al comma 5 dell'articolo 9 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, il 10 per cento delle risorse nette derivanti dall'alienazione dell'originario patrimonio immobiliare disponibile degli enti territoriali, salvo che una percentuale uguale o maggiore non sia destinata per legge alla riduzione del debito del medesimo ente. Per la parte non destinata al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, resta fermo quanto disposto dal comma 443 dell'articolo 1 della legge 24 dicembre 2012, n. 228.	Al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato sono destinati il 10 per cento delle risorse nette derivanti dall'alienazione dell'originario patrimonio immobiliare disponibile degli enti territoriali.
12. Le disposizioni di cui al decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, si applicano solo in quanto compatibili con quanto previsto dal presente articolo.	
13. All'articolo 33, comma 8-ter, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni: a) il quinto periodo è soppresso; b) al sesto periodo, le parole: «, nonché l'attribuzione agli Enti territoriali delle quote dei fondi, nel rispetto della ripartizione e per le finalità previste dall'articolo 9 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, limitatamente ai beni di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), sopra richiamato, derivanti dal conferimento ai predetti fondi immobiliari» sono soppresse.	Modifiche all'art. 33 d.l. 98/2011

Federalismo demaniale – Flusso della procedura.



Federalismo demaniale culturale[11]

Scheda interpretativa

Art. 5, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 recante attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42, come modificato dall'articolo 27, comma 8, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201 convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011 n. 214.

In considerazione della speciale tutela riservata dall'ordinamento ai beni vincolati appartenenti al patrimonio culturale, il D.Lgs. n. 85/2010, in materia di "federalismo demaniale", ha escluso i beni statali appartenenti al patrimonio culturale dal meccanismo ordinario di trasferimento agli Enti territoriali riservando, per tale categoria di beni, un trattamento speciale, disciplinato dall'articolo 5, comma 5, dello stesso D.Lgs. n. 85/2010 .

D'altra parte, nella nozione di valorizzazione del patrimonio culturale[12] è sempre prevalente l'elemento indiretto di fattore di crescita qualitativa del territorio sull'elemento diretto di fonte immediata di proventi pecuniari. E' proprio questa la ragione per cui si è introdotto un *"federalismo demaniale culturale speciale",* costruito su singoli e specifici progetti di valorizzazione, proposti direttamente dagli Enti territoriali riceventi, da verificare in funzione della massimizzazione della pubblica fruizione. Con la conseguente esclusione, per il patrimonio culturale, di trasferimenti in blocco, secondo mere logiche contabili e di bilancio.

In altre parole, per i beni culturali oggetto di tutela, una volta individuato il progetto di gestione migliore, risulta secondario stabilire se la titolarità formale del bene vada ascritta al demanio statale piuttosto che a quello comunale, provinciale o regionale: ciò che davvero conta è stabilire quale soggetto istituzionale, ai diversi livelli territoriali, è nelle condizioni di gestirlo meglio.

Una tale impostazione concettuale, assolutamente evidente con riguardo al patrimonio culturale, restituisce pieno senso all'obiettivo strategico generale del "federalismo demaniale" che consiste non nel trasferimento *tout court* di beni immobili dalla Stato agli Enti territoriali, ma innanzitutto nel garantire la *"massima valorizzazione funzionale"* dei beni (articolo 1 del D. Lgs. n. 85/2010), secondo un principio effettivo di sussidiarietà.

In tal senso, appare estremamente interessante il procedimento "speciale" disegnato dall'articolo 5, comma 5, in base al quale l'eventuale trasferimento agli Enti territoriali dei beni appartenenti al patrimonio culturale statale avviene in base alla normativa già vigente, costituita dal Codice dei beni culturali e del paesaggio (D. Lgs. n. 42/2004 e successive modificazioni).

Il riferimento è in particolare all'art. 112, comma 4 (*accordi di valorizzazione)*, che disciplina in generale gli accordi tra Stato ed Enti territoriali per definire, relativamente ai beni culturali di

[11] Autore: Aldo Patruno. Dirigente presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.
[12] Come efficacemente chiarito dal Cons. Carpentieri, Capo dell'Ufficio legislativo del Ministero per i beni e le attività culturali, in un intervento del 2011 al convegno *"Beni e attività culturali: federalismo e valorizzazioni"*, P. Carpentieri, *Federalismo demaniale e beni culturali,* pubblicato sul sito www.giustizia-amministrativa.it il 18/10/2011

pertinenza pubblica, strategie e obiettivi comuni di valorizzazione, nonché programmi e piani strategici di sviluppo culturale; e all'art. 54, comma 3, che, in deroga ai divieti di circolazione dei beni del demanio culturale, consente il trasferimento "infrademaniale" di detti beni tra lo Stato, le Regioni e gli altri Enti pubblici territoriali.

L'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010 ha mutuato il preesistente strumento dell'accordo di valorizzazione, prevedendone semplicemente un possibile ed eventuale contenuto aggiuntivo, consistente nel trasferimento gratuito della proprietà dei beni, sulla base dello specifico programma di valorizzazione presentato dall'Ente territoriale richiedente e condiviso nell'ambito dell'accordo. Va da sé che gli accordi di valorizzazione costituiscono condizione necessaria, ma non sufficiente per il trasferimento della proprietà dei beni, che avverrà sulla base della stipula di uno specifico atto pubblico a cura dell'Agenzia del demanio.

Resta inteso che, nel caso del federalismo demaniale culturale, diversamente dal federalismo demaniale ordinario, il bene culturale trasferito non è iscritto al patrimonio disponibile, ma nel demanio culturale dell'Ente territoriale destinatario, e rimane, pertanto, interamente assoggettato alla disciplina di tutela e salvaguardia di cui al Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Al fine di dare attuazione all'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010, in data 9 febbraio 2011, il Segretariato generale del Ministero per i beni e le attività culturali e l'Agenzia del Demanio hanno sottoscritto un Protocollo d'intesa, finalizzato a fornire indicazioni operative uniformi ai propri uffici periferici.

In particolare, il Protocollo ha previsto la costituzione di una Cabina di regia nazionale, con compiti di indirizzo, coordinamento e vigilanza, e di Tavoli tecnici operativi regionali, già attivati presso tutte le Direzioni regionali per i beni culturali e paesaggistici, con la partecipazione dell'Agenzia del Demanio, degli Enti territoriali richiedenti e degli altri soggetti istituzionali eventualmente interessati.

In data 18 maggio 2011 è stata emanata, di concerto con l'Agenzia del demanio, la circolare n. 18 del Segretariato generale del Ministero per i beni e le attività culturali, con la quale sono stati definiti l'*iter* procedurale di massima da seguire, le linee guida per l'elaborazione del programma di valorizzazione che gli Enti territoriali devono presentare per richiedere il trasferimento gratuito dei beni, nonché gli schemi di una serie di atti previsti dal procedimento (dal decreto istitutivo dei tavoli tecnici operativi regionali, all'accordo di valorizzazione).

L'*iter* procedurale disegnato dalla circolare ministeriale conferma che l'attivazione del procedimento è interamente rimessa all'iniziativa degli Enti territoriali eventualmente interessati che, a tal fine, presentano apposita istanza, con illustrazione delle finalità e delle linee strategiche generali che intendono perseguire con l'acquisizione del bene.

La valutazione delle richieste di trasferimento presentate spetta ai tavoli tecnici operativi regionali presso i quali, una volta valutata l'ammissibilità delle istanze, si procede all'analisi e all'eventuale condivisione del programma di valorizzazione presentato dagli Enti territoriali richiedenti e, quindi, alla predisposizione e sottoscrizione dei relativi accordi di valorizzazione.

Il materiale trasferimento della proprietà del bene si realizza tramite la stipula di appositi atti pubblici che restano condizionati al pieno rispetto degli impegni (con particolare riguardo agli obblighi conservativi e alle prescrizioni di tutela) assunti dagli Enti territoriali con il programma e l'accordo di valorizzazione, prevedendo, in caso contrario, anche la retrocessione del bene.

Nella seconda parte è descritta puntualmente la procedura per la richiesta degli immobili ai sensi del federalismo culturale.

Federalismo demaniale e valorizzazione culturale degli immobili dello Stato (Art.5, co. 5 DLgs. 85/2010)

Scheda di lettura

Articolo 19, legge 5 maggio 2009, n. 42 *recante delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione*

1. I decreti legislativi di cui all'articolo 2, con riguardo all'attuazione dell'articolo 119, sesto comma, della Costituzione, stabiliscono i princìpi generali per l'attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, nel rispetto dei seguenti princìpi e criteri direttivi: a) attribuzione a titolo non oneroso ad ogni livello di governo di distinte tipologie di beni, commisurate alle dimensioni territoriali, alle capacità finanziarie ed alle competenze e funzioni effettivamente svolte o esercitate dalle diverse regioni ed enti locali, fatta salva la determinazione da parte dello Stato di apposite liste che individuino nell'ambito delle citate tipologie i singoli beni da attribuire; b) attribuzione dei beni immobili sulla base del criterio di territorialità; c) ricorso alla concertazione in sede di Conferenza unificata, ai fini dell'attribuzione dei beni a comuni, province, città metropolitane e regioni; d) individuazione delle tipologie di beni di rilevanza nazionale che non possono essere trasferiti, ivi compresi i beni appartenenti al patrimonio culturale nazionale	La lettera d) del comma 1 prevede espressamente la non trasferibilità agli Enti territoriali dei *beni appartenenti al patrimonio culturale nazionale*

Articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, *recante attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42, come . modificato dall'art. 27, comma 8, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214*

5. Nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, definiti ai sensi e con i contenuti di cui all'articolo 112, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, lo Stato provvede, entro un anno dalla data di presentazione della domanda di trasferimento, al trasferimento alle Regioni e agli altri enti territoriali, ai sensi dell'articolo 54, comma 3, del citato codice, dei beni e delle cose indicati nei suddetti accordi di valorizzazione.	Procedura di trasferimento degli immobili entro 12 mesi dalla richiesta dell'Ente territoriale a seguito dell'accordo di valorizzazione

Articolo 112, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante codice dei beni culturali e del paesaggio

4. Lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi, relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica. Gli accordi possono essere conclusi su base regionale o subregionale, in rapporto ad ambiti territoriali definiti, e promuovono altresì l'integrazione, nel processo di valorizzazione concordato, delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati. Gli accordi medesimi possono riguardare anche beni di proprietà privata, previo consenso degli interessati. Lo Stato stipula gli accordi per il tramite del Ministero, che opera direttamente ovvero d'intesa con le altre amministrazioni statali eventualmente competenti.	Disciplina generale degli accordi tra Stato ed Enti territoriali per definire, relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica, strategie e obiettivi comuni di valorizzazione, nonché programmi e piani strategici di sviluppo culturale

Articolo 54, comma 3, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante codice dei beni culturali e del paesaggio

3. I beni e le cose di cui ai commi 1 e 2 possono essere oggetto di trasferimento tra lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali. Qualora si tratti di beni o cose non in consegna al Ministero, del trasferimento è data preventiva comunicazione al Ministero medesimo per le finalità di cui agli articoli 18 e 19.	Procedura ordinaria per il trasferimento infrademaniale dei beni del demanio culturale tra Stato ed Enti territoriali.

Federalismo demaniale e valorizzazione culturale degli immobili dello Stato (Art.5, co. 5 DLgs. 85/2010)

Protocollo d'intesa MIBAC – ADD

MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI

AGENZIA DEL DEMANIO

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
SEGRETARIATO GENERALE

E

AGENZIA DEL DEMANIO

VISTA la legge 5 maggio 2009, n. 42, recante "*Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione*", e in particolare l'articolo 19 che stabilisce i principi e i criteri direttivi per l'attribuzione a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di un proprio patrimonio, escludendo espressamente i beni appartenenti al patrimonio culturale nazionale;

VISTO il decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, recante "*Attribuzione a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42*", e in particolare l'articolo 5, comma 2, che esclude dal trasferimento i beni appartenenti al patrimonio culturale, salvo quanto previsto dalla normativa vigente e dal successivo comma 5;

VISTO l'articolo 5, comma 5, del richiamato decreto legislativo n. 85 del 2010, in base al quale: "*in sede di prima applicazione del presente decreto legislativo, nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, definiti ai sensi*

e con i contenuti di cui all'articolo 112, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, lo Stato provvede, entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto, al trasferimento alle Regioni e agli altri enti territoriali, ai sensi dell'articolo 54, comma 3, del citato codice, dei beni e delle cose indicati nei suddetti accordi di valorizzazione";

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "*Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della Legge 6 luglio 2001, n. 137*", ed in particolare i richiamati articoli 54, comma 3, e 112, comma 4, in materia di valorizzazione dei beni culturali di appartenenza pubblica;

CONSIDERATE le competenze istituzionali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in materia di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e di promozione della cultura architettonica;

CONSIDERATE le competenze istituzionali dell'Agenzia del Demanio in materia di gestione, valorizzazione, anche a fini economici, e dismissione dei beni immobili di proprietà dello Stato;

CONSIDERATA la necessità di definire le modalità attuative e le procedure operative per la definizione degli accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale di cui all'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010, anche in considerazione dell'interesse manifestato in tal senso dagli Enti territoriali;

FERMO RESTANDO che alle regioni a statuto speciale, alle province autonome di Trento e di Bolzano e a Roma Capitale non si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 85 del 2010;

QUANTO SOPRA PREMESSO

FRA

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, rappresentato dal Segretario Generale,

E

L'Agenzia del Demanio, rappresentata dal Direttore,

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1

1. Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'Agenzia del Demanio, nell'ambito delle rispettive competenze, con il presente atto intendono definire a livello nazionale le procedure operative a cui gli organi periferici dovranno attenersi nell'attuazione delle previsioni di cui all'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, in materia di trasferimento agli Enti territoriali di beni immobili appartenenti al patrimonio culturale dello Stato, tramite specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale.

Art. 2

1. Gli Enti territoriali interessati ad acquisire in proprietà beni appartenenti al patrimonio culturale statale, presentano richiesta di attivazione delle procedure di cui all'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010 alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e alla Filiale dell'Agenzia del Demanio competenti per territorio. La richiesta dovrà contenere l'individuazione degli immobili oggetto d'interesse, nonché le linee strategiche del relativo progetto di valorizzazione culturale.
2. Ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. n. 85/2010, la richiesta di cui al precedente punto 1 non può avere ad oggetto:
    a. beni immobili appartenenti al patrimonio culturale nazionale;
    b. beni immobili in uso per comprovate ed effettive finalità istituzionali alle Amministrazioni dello Stato, anche ad ordinamento autonomo, agli enti pubblici destinatari di beni immobili dello Stato in uso governativo e alle Agenzie di cui al D.Lgs. n. 300/1999;
    c. beni immobili oggetto di accordi o di intese con gli enti territoriali per la razionalizzazione e/o la valorizzazione dei rispettivi patrimoni immobiliari sottoscritti alla data di entrata in vigore del D.Lgs. n. 85/2010.
3. Verificata la sussistenza delle condizioni di cui ai precedenti punti 1 e 2, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, d'intesa con l'Agenzia del Demanio, al fine di addivenire alla sottoscrizione con l'Ente territoriale richiedente di apposito accordo di valorizzazione ai sensi dell'articolo 112, comma 4, del D.Lgs.

n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, procede all'attivazione del Tavolo Tecnico Operativo istituito ai sensi del successivo Art. 4 della presente intesa.

Art. 3

1. Nell'ambito degli accordi di valorizzazione propedeutici al trasferimento in proprietà agli Enti territoriali dei beni statali richiesti, nel rispetto dei principi e dei criteri direttivi di cui al D.Lgs. n. 42/2004, alla L. n. 42/2009 e al D.Lgs. n. 85/2010, sono definiti e condivisi tra Stato ed Enti territoriali gli obiettivi comuni di valorizzazione culturale relativi ai beni medesimi, nonché i conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, con espressa indicazione delle prescrizioni necessarie a garantire tutela, conservazione e fruizione pubblica dei beni.

Art. 4

1. Al fine di valutare le proposte presentate, ai sensi del precedente Art. 2, dagli Enti territoriali interessati all'attivazione delle procedure di cui al richiamato articolo 5, comma 5, del D. Lgs. n. 85/2010, sono costituiti Tavoli Tecnici Operativi a livello regionale, con la partecipazione dei rappresentanti degli organi periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali competenti per la materia trattata e dell'Agenzia del Demanio. Al Tavolo Tecnico Operativo saranno invitati gli Enti territoriali richiedenti.
2. Il coordinamento del Tavolo Tecnico Operativo è assunto dal Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ovvero su delega dal Soprintendente territorialmente competente.
3. Il Tavolo, attivato ogni qualvolta gli Enti territoriali interessati presentino richiesta ai sensi del precedente Art. 2, ha lo scopo di:
   a. assicurare la conoscenza completa ed aggiornata delle caratteristiche fisiche, storico-artistiche e giuridiche dei beni di cui sia stato richiesto il trasferimento in proprietà, al fine di verificarne la suscettività a rientrare negli accordi di valorizzazione di cui al precedente Art. 3;
   b. verificare, sulla base dei criteri di territorialità, sussidiarietà, adeguatezza, semplificazione, capacità finanziaria, correlazione con competenze e funzioni, valorizzazione ambientale fissati dalla L. n. 42/2009 e dal D.Lgs. n. 85/2010, se ricorrano le condizioni per il trasferimento dei beni individuati all'Ente territoriale richiedente, tenuto altresì conto delle

esigenze statali connesse alla predisposizione di idonei piani di razionalizzazione degli usi governativi;

c. definire gli specifici contenuti dell'accordo di valorizzazione, con indicazione delle strategie e degli obiettivi comuni di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani di sviluppo culturale che garantiscano la massima valorizzazione culturale, tenendo conto delle caratteristiche fisiche, morfologiche, ambientali, paesaggistiche, culturali e sociali dei beni individuati e dei vincoli posti a tutela degli stessi ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e promuovendone l'integrazione con le infrastrutture e i settori produttivi collegati.

4. Ad esito delle attività di cui al precedente punto 3, che dovranno essere completate in tempi congrui a consentire l'utile perfezionamento del relativo procedimento, si potrà procedere, ove ne ricorrano le condizioni, alla sottoscrizione dell'accordo di valorizzazione.
5. Al Tavolo Tecnico possono partecipare anche altri soggetti istituzionali interessati all'attuazione degli accordi di valorizzazione.

Art. 5

1. L'Agenzia del Demanio, qualora l'accordo di valorizzazione si concluda con l'indicazione del trasferimento in proprietà dei beni all'Ente territoriale richiedente, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010 e degli articoli 112, comma 4, e 54, comma 3, del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, attiverà, anche per il tramite delle proprie Filiali territoriali, le procedure di propria competenza al fine di consentire il suddetto trasferimento.

Art. 6

1. Le Parti si impegnano a verificare congiuntamente lo stato di attuazione del presente Protocollo d'Intesa. A tal fine è costituita a livello nazionale apposita cabina di regia composta da rappresentanti dell'Agenzia del Demanio e del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e presieduta dal Segretario Generale di quest'ultimo, alla quale sono attribuiti compiti di indirizzo, coordinamento e vigilanza sulla corretta e uniforme attuazione del presente Protocollo, di monitoraggio dello stato di avanzamento degli accordi di valorizzazione e delle connesse attività, di individuazione, analisi e risoluzione delle criticità e delle problematiche che dovessero eventualmente insorgere.

Art. 7

1. Tutte le informazioni comunicate tra le Parti, ed identificate come confidenziali, saranno ritenute strettamente riservate e saranno utilizzate unicamente per gli scopi del presente Protocollo d'Intesa.
2. Ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003 in tema di trattamento di dati personali, le Parti dichiarano di essersi preventivamente e reciprocamente informate prima della sottoscrizione del Protocollo circa le modalità e le finalità dei trattamenti di dati personali che verranno effettuati per l'esecuzione del Protocollo medesimo.

   Ai fini della suddetta normativa, le Parti dichiarano che il trattamento dei dati personali sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di rispetto delle misure di sicurezza.
3. Con la sottoscrizione del presente Protocollo, le Parti dichiarano di essersi reciprocamente comunicate tutte le informazioni previste dalla richiamata normativa, ivi comprese quelle relative ai nominativi del responsabile e del titolare del trattamento e le modalità di esercizio dei diritti dell'interessato.

   Le Parti si danno atto di quanto segue:
   - ciascuna Parte riconosce ed accetta che l'altra Parte potrà trattare e registrare i dati ad essa comunicati ai fini del presente Protocollo;
   - ai fini di prevenire la rivelazione a terzi dei dati comunicati, ciascuna Parte adotterà le stesse misure e cautele adottate per proteggere i propri dati riservati e, in ogni caso, misure e cautele quanto meno ragionevoli;
   - ciascuna Parte manterrà i diritti previsti dalla Parte prima, Titolo II del D. Lgs. n.196/2003.

Art. 8

1. Il presente Protocollo d'intesa sarà pubblicato sui siti istituzionali delle Parti sottoscrittrici, al fine di assicurarne la massima conoscenza e diffusione.
2. Ogni avviso o comunicazione da inviarsi in relazione alle attività concernenti il presente Protocollo d'Intesa sarà effettuato per iscritto, eventualmente anticipato via telefax o E-mail, ai seguenti indirizzi:

a. per il Ministero per i Beni e le Attività Culturali:
Segretariato Generale
Via del Collegio Romano, n. 27 – 00186 Roma
Tel. n. 06/6723222906; 06/67232544
Fax n. 06/67232414
E-mail: mbac-sg@mailcert.beniculturali.it

b. per l'Agenzia del Demanio:
Direzione Processi di Valorizzazione
Via Barberini, 38 – 00187 Roma
Tel. n. 06/42367537
Fax n. 06/42367410
E-mail: dg.processidivalorizzazione@agenziademanio.it

Fatto in Roma, il 9 febbraio 2011

Per il Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Il Segretario Generale

Per l'Agenzia del Demanio
Il Direttore

CIRCOLARE MIBAC 18/2011

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Segretariato Generale

Roma, 18 MAG. 2011

Alle Direzioni Regionali per i beni culturali e paesaggistici

e p.c.

Al Capo di Gabinetto

Alle Direzioni Generali

Agli Istituti centrali, nazionali e dotati di autonomia speciale

Agli Istituti periferici

Prot. n. 4691 cl. 25.04.00 fasc. 5/1

CIRCOLARE N. 18

OGGETTO: D.Lgs. 28 maggio 2010, n. 85. Protocollo d'intesa tra Ministero per i beni e le attività culturali ed Agenzia del demanio. Iter procedurale, Linee guida e schemi tipo.

Si fa seguito alla circolare n. 6 del 1 marzo 2011 con la quale, nel trasmettere il Protocollo d'intesa tra questo Ministero e l'Agenzia del demanio, si invitavano le Direzioni regionali ad attivarsi presso la filiale regionale dell'Agenzia del demanio per la costituzione dei tavoli tecnici operativi di livello regionale di cui all'art. 4 del citato Protocollo.

Al fine di garantire un'omogenea e coordinata attuazione delle procedure previste all'art. 5 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 su tutto il territorio nazionale, la cabina di regia, di cui all'art. 6 del Protocollo d'intesa, ha ritenuto indispensabile elaborare un iter procedurale di riferimento (**Allegato A**) nonché gli schemi di riferimento dei principali atti previsti.

Si trasmettono, quindi, in allegato oltre all'iter procedurale di riferimento:

1. lo schema (**Allegato B**) di "Decreto costitutivo del Tavolo tecnico operativo", di cui all'art. 4 del Protocollo d'intesa;
2. le linee guida per l'elaborazione del programma di valorizzazione (**Allegato C**);
3. lo schema di "Accordo di valorizzazione" (**Allegato D**).

MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI

AGENZIA DEL DEMANIO

ALLEGATO "A"

***Iter* procedurale di massima per l'attuazione delle previsioni di cui all'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. 28 maggio 2010, n. 85 in materia di trasferimento gratuito agli Enti territoriali della proprietà dei beni immobili appartenenti al patrimonio culturale statale, sulla base di specifici accordi di valorizzazione**

Nel presente documento vengono definite le principali fasi procedurali ed operative per l'attuazione delle previsioni di cui all'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010.

A tal fine, a partire dallo specifico dettato normativo, si è tenuto conto del Protocollo d'intesa sottoscritto il 9 febbraio 2011 tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Segretariato Generale e Agenzia del Demanio (di seguito "Protocollo d'intesa"), delle prime riflessioni sviluppate nell'ambito della Cabina di Regia istituita ai sensi dell'art. 6 del richiamato Protocollo, nonché delle prime esperienze operative condotte presso i Tavoli Tecnici Operativi (di seguito Tavoli Tecnici) già istituiti a livello regionale ai sensi dell'art. 4 del medesimo Protocollo.

In considerazione del diverso stato di avanzamento delle numerose iniziative già avviate con modalità non sempre omogenee a livello territoriale, l'*iter* procedurale delineato di seguito presenta carattere generale, con l'obiettivo principale di allineare e ricondurre – per quanto possibile – ad uniformità le diverse esperienze locali, conservandone, sulla base di un approccio flessibile, l'originalità e le precipue specificità.

1. Richiesta di attivazione del procedimento ex art. 5, comma 5, da parte degli Enti territoriali interessati

L'iniziativa in merito all'attivazione del procedimento è in capo agli Enti territoriali interessati ad acquisire in proprietà beni appartenenti al patrimonio culturale statale ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010.

A tal fine Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni presentano alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e alla Filiale dell'Agenzia del Demanio competenti per territorio specifica richiesta contenente l'individuazione degli immobili oggetto di interesse, nonché l'illustrazione delle finalità e delle linee strategiche generali che si intende perseguire con l'acquisizione del bene.

2. Costituzione del Tavolo Tecnico Operativo a livello regionale

Ove non si sia già provveduto, con provvedimento del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici *(cfr. Allegato "B")*, è costituito in ciascuna Regione il Tavolo Tecnico Operativo (di seguito Tavolo Tecnico) previsto dall'art. 4 del citato Protocollo d'intesa, con il compito di valutare preliminarmente se ricorrano le condizioni per procedere alla conclusione di un accordo di valorizzazione e al successivo trasferimento dei beni individuati agli Enti territoriali richiedenti.

Il provvedimento di costituzione del Tavolo Tecnico è pubblicato sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio e su quello di ciascuna Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici ed è trasmesso alla Regione e alle Province, affinché ne assicurino la massima conoscenza e diffusione presso i Comuni.

Il coordinamento del Tavolo Tecnico è assunto dal Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici ovvero, su delega, dal Soprintendente territorialmente competente.

3. Prima convocazione del Tavolo Tecnico con finalità divulgative

Ove non si sia già provveduto, la prima sessione del Tavolo Tecnico è finalizzata a garantire agli Enti territoriali la più ampia conoscenza ed informazione in merito alle procedure operative e alle concrete modalità attuative delle previsioni normative di cui all'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010.

A tal fine il Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici convoca la Regione, nonché le Province e i Comuni interessati, valutando le più idonee modalità per garantire l'eventuale coinvolgimento di altri Comuni che, pur non avendo presentato formale richiesta, possano essere interessati all'iniziativa, per la presenza sul proprio territorio di beni demaniali di proprietà dello Stato potenzialmente idonei all'avvio della procedura.

4. Sessioni operative del Tavolo Tecnico per la trattazione delle specifiche istanze

In relazione alle richieste pervenute dagli Enti territoriali che non risultino manifestamente inammissibili ai sensi di quanto prescritto dal D.Lgs. n. 85/2010 e richiamato espressamente nell'art. 2, comma 2, del Protocollo d'intesa (in quanto aventi ad oggetto immobili inseriti in altri *iter* procedurali o comunque esclusi dal "federalismo demaniale" poiché in uso alle Amministrazioni dello Stato per comprovate ed effettive finalità istituzionali o già oggetto di accordi e intese tra Stato ed Enti territoriali per la razionalizzazione e/o valorizzazione degli

stessi), il Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici provvede all'attivazione delle sessioni operative del Tavolo Tecnico.

Al Tavolo Tecnico sono convocati gli Enti territoriali interessati, con l'obiettivo di garantire la piena condivisione e l'approfondimento di tutti gli elementi di conoscenza concernenti i beni richiesti, con particolare riguardo alle caratteristiche fisiche, morfologiche, ambientali, paesaggistiche, storico-artistiche e giuridico-amministrative degli stessi, e verificarne l'effettiva suscettività a rientrare nelle procedure previste dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010.

5. Presentazione da parte degli Enti territoriali del programma di valorizzazione

Con riguardo ai soli beni per i quali sia stata preliminarmente verificata la suscettività a rientrare nelle procedure previste dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010, gli Enti territoriali interessati provvedono allo sviluppo e alla presentazione del programma di valorizzazione, sulla base delle linee guida predisposte dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, di concerto con l'Agenzia del Demanio *(cfr. Allegato "C").*

6. Condivisione formale del programma di valorizzazione e sottoscrizione dell'Accordo di valorizzazione ex art. 112, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004

A seguito delle analisi e delle valutazioni relative ai programmi di valorizzazione presentati dagli Enti territoriali interessati ed istruite dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici, in apposita sessione del Tavolo Tecnico si procede, ove ne ricorrano le condizioni formali e di compatibilità, alla condivisione ed all'accettazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, di concerto con l'Agenzia del Demanio, di detti programmi, mediante redazione di apposito verbale.

Sulla base dei programmi di valorizzazione condivisi, si procede alla predisposizione e alla sottoscrizione dell'Accordo di valorizzazione, definito ai sensi e con i contenuti di cui all'art. 112, comma 4, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, secondo uno schema predisposto congiuntamente dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e dall'Agenzia del Demanio *(cfr. Allegato "D").*

7. Stipula dell'atto di trasferimento a titolo gratuito della proprietà dei beni agli Enti territoriali

Sulla base dell'Accordo di valorizzazione sottoscritto, con espressa indicazione del trasferimento in proprietà dei beni agli Enti territoriali richiedenti, l'Agenzia del Demanio, ai sensi del combinato disposto dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010 e degli artt. 112, comma 4, e 54, comma 3, del D.Lgs. n. 42/2004, attiva le procedure di propria competenza al fine di consentire

il suddetto trasferimento, mediante la predisposizione e la stipula di specifici atti pubblici, che saranno condizionati al pieno rispetto delle condizioni e degli impegni assunti dagli Enti territoriali con gli Accordi di valorizzazione, avuto riguardo in particolare alle prescrizioni e condizioni costituenti oggetto di clausola risolutiva.

8. Sorveglianza e controllo sul rispetto delle prescrizioni e delle condizioni contenute negli Accordi di valorizzazione e negli atti di trasferimento dei beni demaniali

Una volta trasferiti in proprietà agli Enti territoriali, i beni conservano la natura di demanio pubblico – ramo storico, archeologico e artistico – e restano integralmente assoggettati alla disciplina di tutela e salvaguardia di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

In attuazione della suddetta normativa, il Soprintendente territorialmente competente provvede a verificare il rispetto delle prescrizioni e delle condizioni contenute negli Accordi di valorizzazione e, in caso di verificato inadempimento, a darne comunicazione alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici ed alla competente Filiale territoriale dell'Agenzia del Demanio, ai fini dell'eventuale risoluzione di diritto dell'atto di trasferimento.

ALLEGATO "B"

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI …….

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante *"Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59"*;

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante: *"Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"*;

VISTO il decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante *"Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante *"Codice per i beni culturali ed il paesaggio"* ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233, recante *"Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni culturali"*;

VISTA la legge 5 maggio 2009, n. 42, recante *"Delega al governo in materia di federalismo fiscale in attuazione dell'art. 119 della Costituzione"* e in particolare, l'articolo 19, il quale stabilisce i principi e i criteri direttivi per l'attribuzione a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di un proprio patrimonio, escludendo espressamente i beni appartenenti al patrimonio culturale nazionale;

VISTO il decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, recante *"Attribuzione a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'art. 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42"* e in particolare, l'articolo 5, comma 2, che esclude dal trasferimento i beni appartenenti al patrimonio culturale, salvo quanto previsto dalla normativa vigente e dal successivo comma 5 in base al quale *"in sede di prima applicazione del presente decreto legislativo, nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, definiti ai sensi e con i contenuti di cui all'art. 112, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, lo Stato provvede, entro un anno di entrata in vigore del presente decreto, al trasferimento alle Regioni e agli altri enti territoriali, ai sensi dell'art. 54, comma 3, del citato codice, dei beni e delle cose indicati nei suddetti accordi di valorizzazione"*;

VISTO l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici … conferito …… con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del ……., registrato alla Corte dei Conti il ……..

VISTO il Protocollo d'intesa sottoscritto il 9 febbraio 2011 tra il Ministero per i beni e le attività culturali e l'Agenzia del Demanio, avente ad oggetto modalità attuative e procedure operative per la definizione degli accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale di cui all'art. 5, comma 5, del D.lgs. 28 maggio 2010, n. 85;

PRESO ATTO che l'art. 2, comma 3, del suddetto Protocollo d'intesa 9 febbraio 2011 prevede che a seguito della richiesta di attivazione delle procedure di cui all'art. 5, comma 5 del D.lgs. n. 85/2010, formulata dagli Enti territoriali interessati ad acquisire beni culturali appartenenti al patrimonio culturale statale, la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici, al fine di addivenire alla sottoscrizione dell'apposito accordo di valorizzazione di cui all'art. 112, comma 4, del D.lgs. n. 42/2004, procede all'attivazione del Tavolo Tecnico Operativo costituito ai sensi dell'articolo 4 del Protocollo d'intesa;

PRESO ATTO che l'art. 4, commi 1 e 2, del Protocollo d'intesa 9 febbraio 2011 prevede la costituzione di Tavoli Tecnici Operativi a livello regionale, coordinati dal direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del ……, ai quali partecipano i rappresentanti degli organi periferici del Ministero per i beni e le attività culturali competenti per la materia trattata e dell'Agenzia del Demanio;

PRESO ATTO che l'art. 4, comma 3, del Protocollo d'intesa 9 febbraio 2011, prevede che il Tavolo Tecnico Operativo sia attivato ogni qualvolta gli Enti territoriali interessati presentino la richiesta di cui all'articolo 2, comma 1, del Protocollo d'intesa e che il Tavolo Tecnico Operativo ha lo scopo di:

a) assicurare la conoscenza completa ed aggiornata delle caratteristiche fisiche, storico-artistiche e giuridiche dei beni di cui sia stato richiesto il trasferimento di proprietà, al fine di verificarne la suscettività a rientrare negli accordi di valorizzazione di cui al precedente art. 3;
b) verificare, sulla base dei criteri di territorialità, sussidiarietà, adeguatezza, semplificazione, capacità finanziaria, correlazione con competenze e funzioni, valorizzazione ambientale fissati dalla legge n. 42/2009 e dal D.lgs. n. 85/2010, se ricorrano le condizioni per il trasferimento dei beni individuati all'Ente territoriale richiedente, tenuto altresì conto delle esigenze statali connesse alla predisposizione di idonei piani di razionalizzazione degli usi governativi;
c) definire gli specifici contenuti dell'accordo di valorizzazione, con indicazione delle strategie e degli obiettivi comuni di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani di sviluppo culturale che garantiscano la massima valorizzazione culturale, tenendo conto della caratteristiche fisiche, morfologiche, ambientali, paesaggistiche, culturali e sociali dei beni individuati e dei vincoli posti a tutela degli stessi ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e promuovendone l'integrazione con le infrastrutture e i settori produttori collegati;

PRESO ATTO che l'art. 4, commi 4 e 5, del Protocollo d'intesa 9 febbraio 2011 prevede che ad esito delle attività di cui al precedente comma 3 che dovranno essere completate in tempi congrui a consentire l'utile perfezionamento del relativo procedimento, si potrà procedere, ove ne ricorrano le condizioni, alla sottoscrizione dell'accordo di valorizzazione e che al Tavolo Tecnico Operativo possono partecipare anche altri soggetti istituzionali interessati all'attuazione degli accordi di valorizzazione.

Tutto ciò premesso e richiamato

DECRETA

Art. 1

1. E' costituito il Tavolo Tecnico Operativo per la Regione ……. di cui all'art. 4, comma 1, del Protocollo d'intesa (d'ora in avanti *"protocollo"*), sottoscritto il 9 febbraio 2011, tra il Ministero per i beni e le attività culturali e l'Agenzia del Demanio.
2. Al Tavolo Tecnico Operativo di cui al comma 1, coordinato dal direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici …….., partecipano i rappresentanti degli organi periferici del Ministero per i beni e le attività culturali competenti per la materia trattata e dall'Agenzia del Demanio.
3. Il Tavolo Tecnico Operativo è attivato ogni qualvolta gli enti territoriali interessati presentino la richiesta di cui all'art. 2, comma 1, del protocollo.
4. I rappresentanti degli Enti di cui al comma 3 sono invitati a partecipare alle sedute del tavolo di loro interesse, alle quali possono partecipare altri soggetti istituzionali, laddove interessati all'attuazione degli accordi di valorizzazione di cui agli art. 2, comma 3 e 3 del protocollo.
5. Le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento.

Art. 2

1. Il Tavolo Tecnico Operativo di cui al precedente art. 1 svolge le funzioni di cui all'art. 4, comma 3 del Protocollo.
2. Le sedute del Tavolo Tecnico Operativo si svolgono presso la sede della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici ……..

……, lì

IL DIRETTORE REGIONALE
……

MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI

AGENZIA DEL DEMANIO

ALLEGATO "C"

Linee guida per la elaborazione del programma di valorizzazione

Ai fini della redazione dei programmi di valorizzazione da parte degli Enti territoriali interessati, si ritiene utile fornire, quale guida, uno schema recante una sequenza logica degli elementi necessari per lo sviluppo e l'elaborazione degli stessi.

I suddetti programmi di valorizzazione potranno avere ad oggetto sia beni attualmente utilizzati dagli Enti territoriali richiedenti, che beni non utilizzati. I programmi di valorizzazione potranno prevedere la conferma degli attuali utilizzi, con la definizione in prospettiva dei piani e programmi di sviluppo culturale, ovvero la previsione di nuove destinazioni d'uso a carattere interamente pubblico (ad uso diretto o indiretto dell'Ente medesimo e/o della collettività territoriale rappresentata) o a carattere pubblico-privato, ai fini dell'eventuale coinvolgimento di capitali ed investitori privati, mediante gli strumenti e le procedure di evidenza pubblica previsti dalle vigenti normative.

Considerata l'estrema varietà, per rilevanza, natura, consistenza e complessità dei beni che possono essere oggetto di trasferimento e delle possibili ipotesi di valorizzazione degli stessi, l'indice di seguito proposto costituisce un riferimento dei diversi aspetti che devono essere tenuti in considerazione, le cui specifiche modalità di trattazione ed approfondimento sono rimesse alle valutazioni delle competenti Direzioni regionali per i beni culturali e paesaggistici, tenuto conto delle attività svolte nell'ambito dei Tavoli tecnici operativi costituiti in attuazione dell'art. 4 del Protocollo d'intesa del 9 febbraio 2011 tra Ministero per i beni e le attività culturali e Agenzia del demanio.

Il documento, nella sua articolazione complessiva, è riferibile ai beni ed ai programmi di valorizzazione di maggior rilevanza e complessità.

Nei casi più semplici, a giudizio delle competenti Direzioni regionali, l'indice potrà essere utilizzato come semplice guida per l'elaborazione del programma di valorizzazione, che non necessariamente dovrà affrontare, analizzare o sviluppare tutti gli aspetti dello schema logico proposto.

In generale, tutti i programmi di valorizzazione presentati, dovranno comunque sviluppare i punti previsti dalle Parti 1 e 2 delle seguenti Linee guida.

1. DESCRIZIONE E INTERESSE CULTURALE DEL BENE

- **Individuazione del bene** (dati identificativi, situazione catastale);
- **Descrizione del bene** (caratteristiche fisiche e storico-artistiche del bene, documentazione di supporto: es. fotografica, grafica, iconografica, ecc.);
- **Situazione vincolistica del bene ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 - *Codice dei beni culturali e del paesaggio*** (estremi del provvedimento e interesse culturale che lo ha motivato);
- **Destinazione d'uso attuale** (eventuali utilizzi del bene o di parte di esso, in particolare da parte dell'Ente richiedente, con specifica della parte o delle parti interessate dallo/dagli uso/usi;).

2. PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE

- **Descrizione sintetica del programma** (introduzione generale, con breve sintesi delle finalità e dei contenuti del programma di valorizzazione);
- **Obiettivi e strategie del programma** (descrizione degli obiettivi e delle strategie di valorizzazione del bene all'interno del contesto territoriale di riferimento, con indicazione delle destinazioni d'uso previste, distinguendo tra obiettivi e strategie a breve-medio-lungo termine ed evidenziando i risultati attesi in termini di massima valorizzazione, nonché di tutela, conservazione e fruizione pubblica del bene);
- **Piani strategici di sviluppo culturale** (con riguardo in particolare a quei beni già utilizzati dagli Enti territoriali richiedenti, descrizione degli ulteriori interventi ed iniziative che si intende programmare per ottimizzare e sviluppare la valorizzazione culturale del bene);
- **Modalità di attuazione del programma** (indicazione dei criteri organizzativi che si ritiene di individuare per l'attuazione e la gestione del programma, con sommaria descrizione degli interventi, delle azioni e degli strumenti cui si prevede di ricorrere per il perseguimento degli obiettivi della valorizzazione, anche in funzione della conformità agli strumenti e regolamenti vigenti e dell'eventuale coinvolgimento di capitali ed investitori privati);
- **Sostenibilità economica del programma** (indicazione di massima dei costi di attuazione e gestione del programma e delle possibili fonti di finanziamento pubbliche e private dello stesso);
- **Tempi di realizzazione del programma** (individuazione di massima delle principali scadenze connesse all'attuazione del programma, con indicazione di un termine per il suo completamento).

Tenuto conto dell'ordine logico degli argomenti e degli elementi emersi nel corso della concertazione presso i Tavoli tecnici operativi, i temi di cui alle Parti 1 e 2 potranno essere ulteriormente sviluppati mediante la trattazione dei temi previsti dalle Parti 3, 4, 5 e 6 delle presenti Linee guida, sulla base delle indicazioni fornite dalle competenti Direzioni regionali, che di volta in volta potranno valutare se vi sia o meno la necessità di un approfondimento dei temi principali, indicando quali dei seguenti argomenti, tutti o in parte, appaiono necessari ad una più completa configurazione del programma di valorizzazione:

3. ANALISI E APPROFONDIMENTO CONOSCITIVO DEL BENE

L'approfondimento conoscitivo del bene da parte dell'Ente richiedente presuppone un'analisi dello stesso volta a descriverne, *in primis*, lo stato di conservazione, nonché i principali fattori di rischio, indicando eventuali interventi urgenti da effettuare o, ad esempio, segnalando l'esigenza di piani di manutenzione. Ulteriore elemento conoscitivo è costituito dall'illustrazione del livello attuale di valorizzazione e fruizione del bene (con indicazione di eventuali criticità), nonché delle attività di promozione culturale e sensibilizzazione eventualmente già in atto sul medesimo.

4. CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Attraverso l'individuazione e la descrizione del contesto territoriale di riferimento e dei soggetti istituzionali in esso coinvolti, l'Ente richiedente potrà evidenziare nel programma la presenza di ulteriori beni culturali, indicandone il livello di valorizzazione o la possibilità di procedere ad una valorizzazione integrata con il bene richiesto.

Allo stesso modo, potranno esser segnalati eventuali piani di sviluppo e/o piani strategici territoriali già esistenti, accordi o intese in atto, sempre al fine di individuare possibili integrazioni con il programma di valorizzazione proposto. In tale sezione potrà, inoltre, procedersi alla descrizione e all'analisi degli strumenti urbanistici vigenti, evidenziandone opportunità e criticità in relazione agli obiettivi di valorizzazione. Obiettivi che potranno esser valutati anche alla luce di un'analisi socio-economica del contesto territoriale (es. descrizione delle infrastrutture esistenti, dei settori produttivi collegati al patrimonio, evidenziazione di opportunità/criticità e possibilità di attivare partenariati territoriali).

5. SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE

Il programma di valorizzazione proposto dall'Ente richiedente potrà essere articolato evidenziando, di volta in volta, le attività/azioni necessarie a garantire gli obiettivi di tutela e conservazione del bene, comprese eventuali modifiche o integrazioni agli strumenti di governo del territorio o la redazione di piani di manutenzione, così come potranno essere indicati gli interventi da attuare per innalzare il livello di valorizzazione del bene, nonché le azioni per favorirne la piena accessibilità e la pubblica fruizione.

Nel programma si potranno, inoltre, esplicitare le attività di promozione culturale necessarie a diffondere la conoscenza del bene e a sensibilizzare la popolazione residente nei confronti dei valori che esso rappresenta per il territorio.

Infine, il programma potrà illustrare eventuali interventi, azioni/attività volti a integrare il processo di valorizzazione culturale del bene all'interno del territorio, evidenziandone le ricadute economiche e i benefici per la popolazione residente e promuovendone l'integrazione con le infrastrutture e i settori produttivi collegati.

6. SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE

Al fine di approfondire la sostenibilità economico-finanziaria del programma di valorizzazione proposto, l'Ente richiedente, oltre a formulare un apposito piano economico-finanziario, potrà compiere un'analisi dei costi di attuazione e gestione del medesimo, fornendo, ad esempio, un dettaglio delle risorse economiche necessarie per l'avviamento, l'attuazione e la gestione del programma ed individuando le fonti di finanziamento – pubbliche/private – esistenti e previste. In particolare, potrà procedere ad un'analisi delle risorse finanziarie, umane e strumentali coinvolte, segnalando quelle disponibili e quelle necessarie per sostenere il programma, con l'indicazione di eventuali criticità.

All'analisi economico-finanziaria del programma potrà, inoltre, essere allegato lo schema di illustrazione delle tempistiche di realizzazione del programma medesimo (cronoprogramma) in cui vengono scadenzati gli interventi e le azioni/attività da compiere.

Nell'indicare la forma di *governance* migliore per attuare il processo di valorizzazione del bene, l'Ente potrà, infine, fornire l'indicazione dei criteri organizzativi, degli standard e degli strumenti amministrativo-procedurali individuati.

e. Piano di alienazione e valorizzazione degli Enti territoriali e gli immobili dello Stato[13]

Scheda interpretativa

Art.58 del decreto legge 25 giugno 2008, n.112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito, con modificazioni, dall'*art. 1, comma 1, L. 6 agosto 2008, n. 133*.e successive modifiche e integrazioni "***Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali***"

Il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni", previsto dall'art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n.112, si inserisce all'interno di un scenario strategico di promozione, programmazione e sviluppo dei territori che si articola anche attraverso la ricognizione ed il miglior utilizzo dei beni immobili in proprietà degli Enti stessi. Finalità principale della norma è quella di:

1) realizzare un inventario preciso dei beni di proprietà degli Enti territoriali;
2) approvare il piano di alienazioni immobiliari;
3) definire un programma di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Il primo comma stabilisce che gli Enti territoriali, nonché le società a totale partecipazione degli enti stessi, possono individuare beni immobili non più strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali per inserirli in elenchi che ne prevedano la loro valorizzazione o alienazione. E' compito delle Giunte dei rispettivi Enti individuare, sulla scorta della documentazione posseduta, quali compendi siano da inserire negli elenchi. Sulla base di questi elenchi viene redatto il Piano delle Alienazioni immobiliari che costituisce allegato al bilancio di previsione.

Il legislatore con l'art. 27 comma 1, del d.l. n. 201/2011, ha introdotto alcune modifiche alla norma del 2008.

Un mutamento, di particolare rilevanza, riguarda la possibilità di inserire negli elenchi anche gli immobili di proprietà statale che devono essere individuati dall'Agenzia del demanio e concordati con l'ente stesso per il loro l'inserimento.

Altra correzione è stata apportata alla procedura per l'approvazione delle varianti urbanistiche. Infatti, il secondo comma dell'art.58, nella versione del 2008, prevedeva che il "Piano di alienazione e valorizzazione" degli immobili di proprietà degli Enti locali, disponesse espressamente la destinazione urbanistica degli stessi. Tale destinazione urbanistica veniva decisa unilateralmente dal Comune e costituiva variante allo strumento urbanistico generale senza verifiche in merito alla conformità con gli strumenti urbanistici di livello superiore Provinciali o Regionali. La spiegazione di tale arbitrarietà era motivata dal fatto che le varianti assunte in tal senso avevano ad oggetto "singoli immobili" e non una pianificazione di carattere generale.

[13] Autore: Barbara Rigamonti, Funzionario presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.

La norma venne immediatamente impugnata da alcune Regioni che rilevarono lesione degli articoli 117 e 118 della Costituzione (potestà legislativa concorrente), e la Corte Costituzionale, con sentenza n. 340/2009 accolse il ricorso, dichiarando incostituzionale il 2 comma dell'articolo 58, nelle disposizioni che escludevano la conformità con gli strumenti urbanistici di livello superiore, restituendo pertanto la potestà di controllo in materia urbanistica alle Regioni.

La nuova formulazione del secondo comma dell'art. 58 stabilisce che l'approvazione del "Piano delle alienazioni e valorizzazioni" è di competenza del Consiglio Comunale e costituisce variante allo strumento urbanistico generale. Gli elenchii dei beni contenuti nel Piano hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e producono gli effetti previsti dall'art.2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la classificazione al patrimonio disponibile nel rispetto delle tutele differenziate. Per questo motivo l'elenco è trasmesso agli Enti competenti che si devono esprimere entro trenta giorni e in caso di mancata espressione la classificazione si ritiene definitiva.

Nella nuova formulazione del secondo comma, alle Regioni è stata data la facoltà di disciplinare, nei sessanta giorni successivi l'entrata in vigore della norma, l'equivalenza della approvazione della classificazione urbanistica quale variante allo strumento urbanistico generale data dal Comune, stabilendo anche le modalità di verifica di conformità delle classificazioni rispetto agli strumenti urbanistici di livello superiore. Trascorso tale periodo, in assenza di disciplina regionale, si applica l'articolo 25, comma 2, della Legge 47/1985 che prevede il "silenzio-assenso" per l'approvazione di strumenti urbanistici in variante ai piani regolatori generali.

Inoltre, le Regioni approvano procedure di copianificazione per la verifica di conformità degli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro novanta giorni dalla pubblicazione della delibera comunale. Di fatto, occorre osservare come in alcune Regioni tali procedure sono già presenti attraverso varie formulazioni della "conferenza di pianificazione" strumento di acquisizione del consenso dei diversi Enti territoriali, qualora sia necessario riconformare tutti gli strumenti sussidiari di pianificazione. Le varianti urbanistiche approvate nel Piano, se dovuto, sono sottoposte alla Valutazione Strategico Ambientale (VAS). Le semplificazioni da introdurre devono garantire ampia pubblicità e partecipazione da parte dei soggetti pubblici e privati e stabilire un termine, non superiore a centoventi giorni, entro il quale la Regione deve comunicare le proprie determinazioni, trascorso il quale il provvedimento si intende approvato.

Qualora sia prevista una variante urbanistica, per la formazione del Piano delle valorizzazioni ed alienazioni si prevede la seguente procedura:

1. Il Comune adotta il "Piano" con contestuale variazione urbanistica;
2. Il "Piano" viene pubblicato per l'adozione per un periodo uguale a quello previsto per il deposito delle osservazioni;

3. Il “Piano” viene trasmesso alla Regione che, se non ha predisposto una normativa specifica, deve entro 120 giorni comunicare le proprie determinazioni ai sensi dell’art. 25 comma 2 legge n. 47/1985.
4. Il “Piano” viene approvato con la contestuale variazione.
5. Viene pubblicata l’avvenuta approvazione del “Piano”.

Le Regioni, Province e Comuni, in alternativa alla creazione del Piano possono individuare degli strumenti alternativi per la creazione di valore degli immobili. Deve comunque essere rispettato il principio di salvaguardia dell’interesse pubblico ricorrendo agli strumenti di valorizzazione e dismissioni vigenti.

Tra questi strumenti, è stato esteso agli Enti territoriali l’utilizzo della “concessione di valorizzazione” disciplinata dall’art. 3 bis del D.L. n.351/2001 e agli Enti proprietari, diversi dal Comune, è stata data la facoltà di convocare conferenze di servizio o promuovere accordi di programma per l’approvazione di iniziative di valorizzazione degli immobili, nonché di determinare i criteri di assegnazione, le condizioni di concessione o locazione e la predisposizione dei bandi per l’aggiudicazione.

I beni inseriti negli elenchi possono essere utilizzati per la costituzione di un fondo immobiliare od essere conferiti in fondi già esistenti.

In caso di conferimento a fondi immobiliari la variante urbanistica può essere ottenuta anche attraverso l’accordo di programma ed il procedimento si deve concludere nei centottanta giorni successivi all’apporto nel fondo a pena di retrocessione del bene all’ente stesso; con la stessa procedura è possibile predisporre la regolarizzazione degli immobili conferiti.

Piano di alienazione e valorizzazione degli Enti territoriali e gli immobili dello Stato

Scheda di lettura

Art.58 del decreto legge 25 giugno 2008, n.112 “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria” convertito, con modificazioni, dall'*art. 1, comma 1, L. 6 agosto 2008, n. 133*.

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle	Predisposizione di elenchi di immobili non più strumentali Redazione del “piano delle alienazioni e valorizzazioni” nel quale, previa intesa, possono essere inseriti anche immobili dello Stato che insistono sullo stesso territorio.

finanze - Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.	
2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'*articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47*, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'*articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47*. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'*articolo 3 della direttiva 2001/42/CE* e del comma 4 dell'*articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152* e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.	Il piano delle alienazioni e valorizzazioni determina il passaggio degli immobili al patrimonio disponibile.
3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto	Gli elenchi hanno effetto dichiarativo della proprietà.
4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura	
5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge	E' ammesso ricorso all'iscrizione dei beni negli elenchi nei 60 giorni successivi
6. La procedura prevista dall'*articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351*, convertito con modificazioni dalla *legge 23 novembre 2001, n. 410*, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell' *articolo 3-bis del citato*	Utilizzo della concessione di valorizzazione.

decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell' *articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001* sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare	
7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla *legge 24 dicembre 1993, n. 560*	Facoltà di individuare forme alternative di valorizzazione.
8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli *articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351*, convertito con modificazioni dalla *legge 23 novembre 2001, n. 410*	Immobili ad uso residenziale da conferire o per promuovere fondi immobiliari.
9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'*articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351*, convertito con modificazioni dalla *legge 23 novembre 2001, n. 410*	Esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità ubanistica-edilizia.
9-bis. In caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti negli elenchi di cui al comma 1, la destinazione funzionale prevista dal piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'*articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267*, e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dall'apporto o dalla cessione sotto pena di retrocessione del bene all'ente locale. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti	Conferimento a fondi immobiliari

Piano di alienazione e valorizzazione degli Enti territoriali e gli immobili dello Stato

Flusso della procedura

SCHEMA DELLA PROCEDURA PREVISTA DALL'ART. 58

Art.58 del decreto legge 25 giugno 2008, n.112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, L. 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i.

INDIVIDUAZIONE BENI → **PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI** → **PUBBLICAZIONE ELENCHI***

Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali individuano i singoli immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione.

La redazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dispone la classificazione dei beni in "patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico–artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.

Nel Piano, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze – Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.

30 gg per approvazione degli Enti competenti

La deliberazione del Consiglio Comunale di **approvazione del Piano costituisce variante allo strumento urbanistico generale** (che non necessita di verifiche di conformità da parte delle Province e delle Regioni se non per le aree agricole e per varianti che comportino aumenti di volumetria superiori al 10%)

60 gg Regioni disciplinano l'equivalenza della deliberazione del Consiglio Comunale quale variante allo strumento urbanistico generale

E' possibile, inoltre, l'estensione ai beni immobili inclusi negli elenchi (comma 1) della concessione di valorizzazione prevista dall'art 3 bis L. 351/2001

Gli enti proprietari possono individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico

Gli enti proprietari possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuovere la costituzione (ex artt. 4 e ss. D.L. n 251/2001)

Gli Enti sono esonerati dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale. Per la rivendita dei beni immobili ad esse trasferiti le società sono esonerate dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale.

- *La pubblicazione degli elenchi ha effetto dichiarativo della proprietà. Avverso l'iscrizione del bene negli elenchi previsti dai commi 1 e 2, è ammesso ricorso amministrativo entro 60 giorni dalla pubblicazione degli stessi*

f. Le vendite straordinarie (art. 11-quinquies dl 203/2005)[14]

Scheda interpretativa

*Articolo 11-quinquies del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, legge di conversione 2 dicembre 2005, n. 248 e successive modifiche ed integrazioni "**Dismissioni di immobili**"*

L'articolo 11-*quinquies* del decreto legge n.203/2005, da inquadrarsi nell'ambito delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica, consente all'Agenzia del demanio di vendere a trattativa privata, anche in blocco, beni immobili, ad uso non prevalentemente abitativo, appartenenti al patrimonio dello Stato previa autorizzazione del Ministero dell'economia e delle finanze (*cfr*. decreto dirigenziale 27 dicembre 2005, decreto dirigenziale 20 dicembre 2013 e decreto dirigenziale 23 dicembre 2013). Si tratta, quindi, di modalità di natura "straordinaria" alla quale lo Stato può ricorrere, con una serie di limitazioni fissate dalla legge e che comporta anche alcuni effetti specifici. Di recente, l'articolo 3, comma 2, lett. b), del decreto legge 30 novembre 2013, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 gennaio 2014, n. 5, ha modificato l'articolo 11 *quinques*, estendendo la vendita a trattativa privata agli immobili degli enti territoriali, i quali, con apposita delibera adottata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, individuano i beni da inserire nel decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze.

Ai sensi del comma 1 dell'articolo 11 *quinquies*, l'alienazione dei beni immobili è vietata a società la cui struttura non consente l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo. Nelle operazioni immobiliari di dismissione in parola sono altresì vietate l'utilizzo di società anonime aventi sede all'estero pena la nullità dell'atto di trasferimento. Dalla trattativa privata sono esclusi i soggetti condannati, con sentenza irrevocabile, per reati fiscali o tributari.

La vendita effettuata ai sensi e per gli effetti dell'articolo 11-*quinquies* fa venir meno l'uso governativo, le concessioni in essere e l'eventuale diritto di prelazione spettante a terzi, anche in caso di rivendita. Rispetto poi alle dichiarazioni urbanistiche e agli attestati inerenti alla destinazione urbanistico-edilizia nonché alle agevolazioni fiscali in tema di imposte indirette, trovano applicazione alcune disposizioni normative di favore contenute nell'articolo 3 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410. Più in particolare si applica:

- il secondo periodo del comma 17, del citato articolo 3, del D.L. n. 351/2001, ai sensi del quale i trasferimenti a favore della società, effettuati in virtù dell'articolo 1 dello stesso decreto legge n. 351, e le successive rivendite non sono soggetti:
    - al diritto di prelazione riconosciuto agli enti locali territoriali dall'articolo 3, comma 113, della legge 23 dicembre 1996, n. 662;

[14] Autore: Francesco Ventimiglia. Funzionario presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.

- all’articolo 19, della legge 23 dicembre 1998, n. 448, concernente la proposizione di progetti di valorizzazione e gestione di beni immobili statali;

- il primo periodo del successivo comma 18, del citato articolo 3, che esonera lo Stato e gli altri enti pubblici dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale. Il secondo periodo dello stesso comma fa salvi i vincoli gravanti sui beni trasferiti;
- il comma 19 sempre dell’articolo 3 del D.L. 351/2001 che, in caso di rivendita, esonera la società acquirente di *asset* pubblici dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale. Lo stesso comma prevede che agli atti di rivendita non si applichino le nullità previste dal secondo comma dell’articolo 40, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, e che, nell’ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della citata legge n. 47 del 1985, la domanda di sanatoria possa essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento. Sono inoltre previste riduzioni degli onorari notarili, sia per gli atti di trasferimento, che per la stipulazione dei relativi mutui.

Il terzo periodo del comma 2, dell’articolo 11-*quinquies*, conferma l’applicazione degli articoli 12 e dal 54 al 57 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il Codice dei beni culturali e del paesaggio. In particolare, gli articoli citati del Codice dei beni culturali e del paesaggio definiscono la disciplina dell’alienabilità dei beni culturali di proprietà pubblica o di persone giuridiche private senza scopo di lucro. In primo luogo, si introduce il concetto di demanio culturale, al quale vengono ricondotti le tipologie di beni indicate all’articolo 822 del codice civile. Il provvedimento distingue, in linea generale, tra due categorie di beni: quelli in ogni caso inalienabili e quelli alienabili a determinate condizioni, tra i quali possono rientrare anche beni compresi nel demanio culturale (cfr. articoli 54 e 55). L’alienazione dei beni – appartenenti o meno al demanio culturale – (cfr. articolo 56) è comunque subordinata al rilascio di un’autorizzazione ministeriale recante prescrizioni volte ad assicurarne la tutela (cfr. articolo 57); procedura e contenuti di quest’ultima sono indicati dall’articolo 55 per i beni del demanio culturale e dall’articolo 57 per gli altri beni.

Il comma 3 dell’articolo in esame, estendendo l’applicazione dell’articolo 1, comma 275, della legge n. 311 del 2004 (legge finanziaria per il 2005), esonera dal pagamento delle imposte indirette gli atti di alienazione di cui al precedente comma 1 e quelli comunque connessi alla dismissione del patrimonio immobiliare di proprietà dello Stato. Sul punto si sottolinea la soppressione di tutte le esenzioni e le agevolazioni tributarie, anche se previste in leggi speciali, in relazione agli atti di trasferimento previsti dall’articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al citato testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 131 del 1986 (cfr. articolo 10 decreto legislativo n. 23/2011).

Il comma 6 reca infine una disposizione interpretativa, e quindi avente effetto retroattivo, dei commi 18 e 19 dell’articolo 3 del decreto legge n. 351/2001. Ai sensi di tale disposizione lo Stato e gli enti pubblici, proprietari dei beni immobili prima del loro trasferimento alle società di cartolarizzazione, (comma 18) e le predette società (comma 19) sono esonerati, oltre che dalla

consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, anche dall'obbligo:

- di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti;
- di allegazione del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate dal trasferimento.

Schede di lettura

Articolo 11-quinquies del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, legge di conversione 2 dicembre 2005, n. 248 e successive modifiche ed integrazioni

1. Nell'ambito delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica attraverso la dismissione di beni immobili pubblici, l'alienazione di tali immobili è considerata urgente con prioritario riferimento a quelli il cui prezzo di vendita sia determinato secondo criteri e valori di mercato. L'Agenzia del demanio è autorizzata, con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con le amministrazioni che li hanno in uso, a vendere con le modalità di cui all'articolo 7 del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 2003, n. 27, i beni immobili ad uso non prevalentemente abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, ivi compresi quelli individuati ai sensi dei commi 13, 13-bis e 13-ter dell'articolo 27 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni. L'autorizzazione all'operazione può ricomprendere anche immobili degli enti territoriali; in questo caso, ferme restando le previsioni dettate dal presente articolo, gli enti territoriali interessati individuano, con apposita delibera ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, gli immobili che intendono dismettere. La delibera conferisce mandato al Ministero dell'economia e delle finanze per l'inserimento nel decreto dirigenziale di cui al secondo periodo del presente comma. È in ogni caso vietata l'alienazione di immobili di cui al presente comma a società la cui struttura non consente l'identificazione delle persone fisiche o delle società che ne detengono la proprietà o il controllo. L'utilizzo di società anonime, aventi sede all'estero, nelle operazioni immobiliari di cui al presente comma è vietato e costituisce causa di nullità dell'atto di trasferimento. Fermi restando i controlli già previsti dalla vigente normativa antimafia, sono esclusi dalla trattativa privata i soggetti che siano stati condannati, con sentenza irrevocabile, per reati fiscali o tributari.	Azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica attraverso la dismissione di beni immobili pubblici. Il MEF con decreto dirigenziale autorizza l'Agenzia vendere a trattativa privata immobili ad uso non prevalentemente abitativo appartenenti al patrimonio pubblico. Gli enti territoriali, con apposita delibera adottata ai sensi dell'articolo 58 del D.L. n. 112/2008 individuano gli immobili che intendono dismettere. La delibera conferisce mandato al Ministero dell'economia e delle finanze per l'inserimento degli *asset* pubblici nel decreto dirigenziale. E' vietata la vendita a società che non consentono di risalire ai proprietari o a chi detiene il controllo.
2. Ferma restando l'applicazione dell'articolo 27 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24	La vendita fa venir meno l'uso governativo, le

novembre 2003, n. 326, per la dismissione dei beni già individuati ai sensi dei commi 13, 13-bis e 13-ter del medesimo articolo 27, la vendita fa venir meno l'uso governativo, le concessioni in essere e l'eventuale diritto di prelazione spettante a terzi anche in caso di rivendita. Si intendono applicabili, anche quanto alle dichiarazioni urbanistiche nonché agli attestati inerenti la destinazione urbanistico-edilizia previsti dalla legge, le disposizioni di cui al secondo periodo del comma 17 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e successive modificazioni, nonché al primo ed al secondo periodo del comma 18 e al comma 19 del medesimo articolo 3. Resta ferma l'applicazione degli articoli 12, 54, 55, 56 e 57 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, per le procedure di dismissione successive a quelle di cui al primo periodo.	concessioni in essere e l'eventuale diritto di prelazione spettante a terzi anche in caso di rivendita. Trovano applicazione alle operazioni di dismissione alcune disposizioni normative di favore in tema di dichiarazioni urbanistiche e agli attestati inerenti alla destinazione urbanistico-edilizia nonché alle agevolazioni fiscale.
3. Agli atti di alienazione di cui al comma 1 del presente articolo o comunque connessi alla dismissione del patrimonio immobiliare di proprietà dello Stato si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 275, della legge 30 dicembre 2004, n. 311.	Esonero dal pagamento delle imposte indirette.
4. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze sono riconosciuti all'Agenzia del demanio i maggiori costi sostenuti per le attività connesse all'attuazione del presente articolo, a valere sulle conseguenti maggiori entrate.	Riconoscimento all'Agenzia dei maggiori costi dovuti all'attuazione delle vendite straordinarie e non contabilizzati nella convezione con il MEF.
5. All'articolo 27, comma 13-ter, del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, l'ultimo periodo è soppresso.	
6. Il disposto dell'articolo 3, commi 18 e 19, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, deve interpretarsi nel senso che lo Stato, gli enti pubblici nonché le società di cui al comma 1 del citato articolo 3 del decreto-legge n. 351 del 2001 sono esonerati anche dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate dal trasferimento.	Norma di interpretazione autentica
7. Gli immobili siti in Roma, via Nicola Salvi n. 68 e via Monte Oppio n. 12, già inseriti nelle procedure di vendita di cui al decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, sono esclusi da dette procedure di vendita.	

3. I veicoli finanziari e societari per incrementare il valore economico e sociale dei patrimoni immobiliari pubblici[15]

L'attivazione di Fondi immobiliari come strumento per la dismissione degli immobili pubblici risale a circa venti anni fa, ma ha avuto uno sviluppo relativamente recente e una differenziazione anche per le finalità e gli obiettivi.

Ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera j), del D.Lgs. n. 58/1998 (TUF), il fondo comune di investimento è definito come un patrimonio autonomo raccolto mediante una o più emissioni di quote, tra una pluralità di investitori, con la finalità di investire lo stesso sulla base di una politica predeterminata. L'istituzione e la gestione del Fondo spetta, per riserva di legge, alla SGR che presta il servizio di gestione collettiva del risparmio in piena autonomia dai partecipanti al Fondo medesimo.

L'autonomia del patrimonio del Fondo e la sua distinzione "a tutti gli effetti dal patrimonio della SGR e da quello di ciascun partecipante, nonché da ogni altro patrimonio gestito dalla medesima Società" sono ulteriormente ribadite dall'articolo 36, comma 6, del TUF, il quale specifica che su detto patrimonio "non sono ammesse azioni dei creditori della SGR o nell'interesse della stessa", mentre ai creditori dei partecipanti è consentito rivalersi solo sulle quote di partecipazione dei rispettivi debitori. Si aggiunge poi che la SGR "non può in alcun caso utilizzare, nell'interesse proprio o di terzi, i beni di pertinenza dei fondi gestiti".

Dalla complessa disciplina normativa primaria e secondaria è desumibile, inoltre, come il fenomeno " Fondo" si connoti essenzialmente in termini di investimento con partecipazione al rischio posto in essere da soggetti non interessati alla gestione diretta dell'attività attuata con il patrimonio investito che viene, pertanto, affidato a un soggetto specializzato a sua volta libero di individuare le modalità più efficaci secondo le quali operare (cfr. notariato 90-2012). L'articolo 36, comma 4, del TUF, prevede, infatti, che la SGR e la Banca depositaria del Fondo agiscano nei confronti dei Quotisti in modo indipendente e sempre nell'interesse degli stessi.

L'impossibilità per gli investitori di poter influenzare la gestione del Fondo deriva dalle seguenti circostanze:

- il servizio di gestione collettiva del risparmio spetta in via esclusiva e autonoma alla SGR;
- i certificati rappresentativi delle quote garantiscono, al pari delle obbligazioni, solo diritti patrimoniali, non anche diritti amministrativi tipici degli strumenti di partecipazione al capitale delle società;
- l'Assemblea dei partecipanti, che ha peraltro limitatissimi poteri, e il Comitato Consultivo non possono deliberare sulle scelte di investimento del Fondo che sono ad esclusivo appannaggio del CdA della SGR. Tale autonomia decisionale è garantita, inoltre, dai componenti indipendenti del Comitato Consultivo, dagli amministratori indipendenti della SGR, nonché dalla Banca depositaria.

[15] Autore: Francesco Ventimiglia. Funzionario presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.

A ciò va poi aggiunto che l'autonomia della SGR nella gestione del Fondo rispetto alle scelte dei singoli investitori è stata ulteriormente rafforzata con le recenti modifiche al TUF e alla disciplina regolamentare derivante dal recepimento rispettivamente della UCITS IV[16]e dell'AIFMD[17].

Si fa da ultimo presente che l'assenza di diritti amministrativi in capo ai partecipanti e la presenza di una Governance del Fondo caratterizzata da una struttura organizzativa minima di rilevanza esterna non consente di configurare il Fondo alla stregua di un autonomo soggetto di diritto (cfr. Cass. n. 16605/2010).

I fondi immobiliari sono stati utilizzati sia dallo Stato (cfr. art. 4 e segg. D.L. n. 351/2001) che dagli EETT e dagli EEPP (art. 58 D.L. n. 112/2008) per alcune operazioni finalizzate a:

i) *Dismettere immobili tramite conferimento e/o cessione*
ii) *Finanziare gli EETT stessi tramite lo schema negoziale del sale and leaseback*
iii) *Valorizzazione*
iv) *Social Housing (SIEG)*
v) *Operazioni miste di Permuta, dismissione nonché valorizzazione*

i) **Dismissione di immobili tramite conferimento e/o cessione di immobili in Fondi**.

È ormai uso delle Pubbliche amministrazioni utilizzare lo strumento Fondo per attuare processi di valorizzazione e dismissione di *asset* immobiliari non più utilizzabili per finalità istituzionali. I proventi derivanti dai trasferimenti al Fondo, ovvero dalla cessione delle quote in caso di conferimento, vengo utilizzati dall'Ente per: a) ridurre il debito pubblico; b) spese di investimento; c) rigenerare il territorio; d) ridurre la spesa corrente e/o di investimento. Le operazioni di trasferimento e/o conferimento di immobili ad un Fondo immobiliare gestito in monte e in modo totalmente autonomo dalla SGR rimangono per gli Enti un modo alternativo all'alienazione classica che deve avvenire per pubblico incanto secondo le leggi di contabilità di Stato (Legge 783/1908 e R.D. 454/1909; R.D.2440/1923 e R.D.827/1924).

ii) **Operazioni di finanziamento tramite lo schema negoziale del sale and leaseback**.

Nel caso di specie la PA ricorre al Fondo per ottenere in tempi brevi finanziamenti con modalità diverse dai classici strumenti quali: mutui, emissione di obbligazioni e ricorso, nei casi previsti dalla legge, a Cassa Depositi e Prestiti. A differenza delle operazioni di dismissione di cui al punto 1. con la liquidazione del Fondo l'Ente ritorna in possesso dei beni condotti in locazione durante la vita del Fondo. In sostanza, l'operazione immobiliare di sale and leaseback ha natura meramente finanziaria.

[16] Cfr. Direttiva 2009/65/CE "Undertakings for Collective Investment in Transferable Securities" in materia di fondi armonizzati.
[17] Cfr. Direttiva 2011/61/UE "Alternative Investment Fund Managers Directive" sui gestori di fondi di investimento alternativi.

iii) **Valorizzazione**

Tali veicoli di finanza immobiliare, di norma istituiti da SGR individuate dall'Ente interessato tramite procedure ad evidenza pubblica, consentono all'Ente di perseguire tre obiettivi principali: 1. riduzione del debito; 2. riduzione delle spese che derivano dalla gestione dell'immobile non più strumentale per le finalità istituzionali; 3. riconversione degli immobili, con un incremento del valore o della redditività realizzata tramite il mutamento della destinazione d'uso, attraverso varianti agli strumenti urbanistici per consentire la realizzazione di attività private. In sintesi, può essere uno strumento per strutturare, progettare, finanziare operazioni di valorizzazione immobiliare che possano presentare profili di redditività tali da interessare una platea di investitori istituzionali o retail.

iv) **Operazioni di social housing**

Le operazioni di social housing promosse dagli Enti hanno l'esclusivo scopo di creare una maggiore offerta di alloggi sociali tramite l'utilizzo di Fondi che accedono al sistema integrato dei fondi immobiliari di cui al DPCM 16 luglio 2009. In tal caso il Fondo assume un ruolo chiave per incrementare il servizio di interesse economico generale (SIEG) anche per il tramite dei finanziamenti del FIA gestito da CDPi SGR.

v) **Operazioni miste di Permuta, dismissione nonché valorizzazione**

I fondi immobiliari sono stati utilizzati (es. Provincia di Roma) per la dismissione di immobili non più utilizzati dalle Amministrazioni locali e, nel contempo, per l'acquisto di nuove sedi istituzionali, tramite attività di razionalizzazione degli spazi con la liberazione di edifici da destinare ad attività private, i cui proventi possono consentire di sostenere l'equilibrio finanziario dell'operazione. In sintesi, il portafoglio immobiliare in uso alla PA o libero viene conferito al veicolo finanziario, associandolo ad un progetto di riqualificazione degli immobili che rimangono in uso alla PA stessa (la quale corrisponde, in base al business plan, un canone di locazione che può contribuire alla redditività del fondo) e di dismissione degli immobili liberi o da liberare. E' possibile che, a fronte della liquidazione delle quote in possesso alla PA, la stessa possa rientrare in possesso degli edifici adibiti ad usi istituzionali. Come appare evidente, lo schema contrattuale e progettuale presenta alcune complessità determinate anche dalle condizioni del mercato immobiliare locale; l'ipotesi, quindi, deve essere ben strutturata e dotata delle adeguate analisi di sensitività rispetto ai rischi esogeni all'operazione.

Nonostante le diverse finalità cui perseguono, i fondi immobiliari, gli EETT e gli EEPP hanno quasi sempre applicato il Codice dei Contratti Pubblici per l'individuazione della SGR, ciò in virtù di due pronunzie dell'AVCP del 2009. Secondo l'Autorità l'attività svolta dalla SGR è abbastanza eterogenea (property, facility e asset) e solo in parte riconducibile ai servizi finanziari "esclusi" di cui all'art. 19, lett. d), del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163. Pertanto è opportuno condurre la procedura di selezione della SGR secondo le regole dell'evidenza pubblica (in primis con pubblicazione di un bando).

Con l'Adunanza Plenaria n. 7 del 2014, il Consiglio di Stato ha ritenuto che il programma di housing sociale intrapreso da Roma Capitale sia da inquadrare nelle iniziative di Partenariato Pubblico – Privato (PPP) per la gestione di un servizio pubblico locale di rilievo economico e a domanda individuale, di talché possa essere assegnato mediante lo strumento della concessione di servizio pubblico (ex articolo 30 del Codice dei contratti pubblici). Tale convinzione deriva dalla circostanza che negli appalti misti per l'individuazione della disciplina applicabile occorre avere riguardo all'oggetto principale della prestazione secondo la funzione prevalente o accessoria svolta da ciascuna componente a prescindere dal valore economico delle prestazioni medesime.

L'analisi di queste prime esperienze avviate ha evidenziato:

- una variabilità di approcci, anche a livello territoriale, sulle modalità e procedure di selezione delle SGR che operano per l'istituzione, la gestione dei Fondi immobiliari e per la collocazione delle quote presso gli investitori;
- la necessità di fornire indirizzi per semplificare e rendere certa l'azione delle PA centrali e territoriali per facilitare l'utilizzo di strumenti finanziari anche per realizzare gli obiettivi superiori di Finanza pubblica.

A questo si aggiunge che attualmente si è configurata un'azione complessa, con vari attori:

- INVIMIT Sgr, che opera sia tramite il Fondo di Fondi che Fondi a gestione diretta (ex art. 33 D.L. n. 98/2011);
- CDPi SGR, che opera invece tramite un Fondo a gestione diretta (FIV Plus Extra), oltre a gestire , dal 2008 il Fondo investimenti abitare (FIA) per il Social Housing ;
- L'Agenzia del demanio che opera ai sensi dell'art. 33-bis D.L. n. 98/2011 assumendo un ruolo di promozione per la valorizzazione, dismissione e gestione del patrimonio degli EEPP tramite fondi immobiliari, società e consorzi.
- Infine, ma non di minore importanza, molti Enti locali (Milano, Torino, …) e territoriali (Lombardia, Toscana, ecc.) hanno attivato Fondi immobiliari come strumento di valorizzazione e dismissione di immobili pubblici.

4. I principali soggetti e ruoli[18]

Negli ultimi documenti di economia e finanza (DEF) presentati dal Ministero dell'economia e delle finanze, il Governo si è impegnato a perseguire una strategia di riduzione della spesa pubblica e di consolidamento fiscale, anche tramite il migliore utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico. Tra le normative introdotte a partire dal 2010 sono stati implementati diversi strumenti finanziari e di coordinamento tra i vari soggetti pubblici per facilitare l'attuazione del "piano per la valorizzazione e la dismissione del patrimonio immobiliare pubblico".

[18] Autore: Barbara Rigamonti. Funzionario presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.

In questo contesto evolutivo complesso, caratterizzato anche da una costante riduzione delle risorse finanziarie pubbliche, all'Agenzia del demanio è stato assegnato, oltre alla responsabilità di gestione del patrimonio immobiliare dello Stato, il compito di acquisire un ruolo di promotore di iniziative di valorizzazione degli immobili pubblici, tramite un'attività programmata, coordinata e strutturata di interlocuzione con i vari soggetti pubblici proprietari di immobili interessati allo sviluppo del patrimonio.

Per favorire ulteriormente queste attività il Ministero dell'economia e delle finanze ha, inoltre, costituito nel 2013 la Società di Gestione del Risparmio Invimit Sgr, che si inserisce all'interno di un più ampio processo di razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio dello Stato, degli Enti territoriali e dagli altri Enti pubblici, perseguendo tra l'altro l'obiettivo di contribuire alla riduzione dello *stock* del debito pubblico.

Altro attore primario di questa azione è la Cassa depositi e prestiti e, in particolare, CDPI Sgr, la quale, in base al "Piano Casa" del 2008 ha avviato la costituzione dei "Fondo investimenti abitare" (FIA) dedicato all'edilizia privata sociale e, successivamente, in relazione a più ampie prospettive di sviluppo dell'immobiliare pubblico, il "Fondo investimenti valorizzazioni", (FIV) volto a promuovere interventi di riqualificazione e di trasformazione di immobili pubblici per usi diversi dalla residenza e per la valorizzazione dei portafogli immobiliari pubblici.

Le funzioni affidate a questi soggetti sono, quindi, diverse e complementari: l'Agenzia si occupa di promuovere le azioni di valorizzazione degli immobili pubblici, la Invimit sgr opera come *"traite d'union"* con il mercato e la CDPI promuove e attua valorizzazioni, di norma asset by asset, svolgendo un ruolo di *market-maker.*

a. Agenzia del demanio

Il d.lgs. n. 300/99 ha istituito, unitamente alle altre Agenzie fiscali, l'Agenzia del demanio sotto forma di Ente pubblico non economico a cui, dal gennaio 2001, è stata attribuita l'amministrazione dei beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego anche tramite strumenti di mercato. Successivamente, il d.lgs. 173/03 ha trasformato l'Agenzia in Ente pubblico economico (Epe), permettendo alla stessa di connotare la propria azione attraverso la ricerca costante del migliore equilibrio tra ispirazione pubblica e azione improntata a modalità organizzative e strumenti gestionali di tipo privatistico. In aggiunta alle funzioni istituzionali e alle modalità più tradizionali per la gestione e la valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato, con il d.l. 98/2011 all'Agenzia è stato assegnato il compito di promuovere operazioni sinergiche di valorizzazione e messa a reddito degli immobili di proprietà di altri soggetti pubblici, in particolare quelli degli enti territoriali stipulando convenzioni, promovendo o partecipando ad organismi societari. L'attivazione di questi strumenti finanziari vede la partecipazione dei diversi soggetti pubblici proprietari di immobili, nella duplice veste di investitori in operazioni di finanza immobiliare, attraverso il conferimento dei loro beni, ovvero di gestori dei portafogli coinvolgibili in iniziative complesse.

Il ruolo dell'Agenzia è quello di facilitare, a livello territoriale, l'aggregazione degli interessi e agevolare, per quanto possibile, i flussi procedimentali e decisori, necessari all'effettiva attuazione di tali iniziative. In questo senso, l'attività si può configurare tramite una strategia complessa con la finalità di costruire, nell'ambito delle iniziative di valorizzazione degli immobili pubblici, un quadro di convenienze:

- economico-finanziarie, volte a distribuire tra i soggetti interessati i costi per la realizzazione delle trasformazioni e i benefici derivanti dalla liberazione delle potenzialità edificatorie previste dalle scelte di pianificazione e tenendo conto della ovvia differenziazione dei plusvalori fondiari generati;
- sociali e politiche, tali da costituire, anche nel tempo, l'elemento di coesione e di convergenza dei soggetti pubblici e privati per l'attuazione degli interventi previsti nel programma.

In via generale, la valorizzazione degli immobili pubblici può essere basata sulle forme tipiche di interlocuzione tra soggetti, anche non alternative tra loro:

- formalizzazione di partnership tra istituzioni pubbliche e soggetti privati, alla quale fanno capo, in vario modo, le forme di partenariato pubblico-privato di natura "societaria" (es. STU, società miste, ecc.);
- sottoscrizione di "contratti" tra istituzioni pubbliche e imprese private, a cui si possono ricondurre le forme di "project financing" o altre forme di partenariato pubblico-privato di "scopo".

In entrambi i casi, gli elementi positivi che devono essere tenuti in considerazione sono:

- l'attività che regge la partnership o il "contratto" (accordo, protocollo, ecc.), che assume la forma e i contenuti di un progetto condiviso;
- la condivisione e l'adesione ai contesti regolativi, costruiti d'intesa tra i soggetti partecipanti;
- la tendenza a gestire i conflitti in modo positivo, anche attraverso un apprendimento tra i partecipanti, che scambiano conoscenze, esperienze e assumono logiche di sistema.

Tale ruolo di "facilitatore" è promosso attraverso la concertazione istituzionale tra tutti i soggetti pubblici interessati a mettere a sistema i propri patrimoni immobiliari, cercando di far convergere gli indirizzi strategici e le linee di indirizzo in progetti comuni di sviluppo, valorizzazione e messa a reddito. Attraverso le intese istituzionali si possono proporre al mercato scenari di intervento economicamente sostenibili, per avviare attività imprenditoriali sul territorio e ridurre i rischi amministrativi delle operazioni.

b. Invimit[19]

Investimenti Immobiliari Italiani – Invimit – SGR S.p.A. è stata istituita in data 16 aprile 2013 in attuazione dell'art. 33 del D.L.98/2011. Atto costitutivo e Statuto della società, totalmente

[19] Autore: Invimit SGR

detenuta dal Ministero dell'economia e delle finanze, sono stati pubblicati sulla G.U. del 30 maggio 2013.

Banca d'Italia ha autorizzato la società all'esercizio del servizio di gestione collettiva del risparmio l'8 ottobre 2013 e da tale momento è stata avviata la fase di start-up della SGR e di messa a regime della società.

Invimit SGR, in base al proprio Statuto, può operare, ai sensi dell'art. 33 del D.L. 98/2011, sia come "**Fondo di Fondi**" che come promotore e gestore di "**Fondi Diretti**" relativamente ai patrimoni immobiliari pubblici dello Stato, degli Enti territoriali e previdenziali e di altri Enti non territoriali.

Sulla base di tali presupposti la SGR:

- intende assumere il ruolo di cerniera tra i soggetti pubblici e il mercato;
- si pone l'obiettivo della valorizzazione urbanistico-edilizia e della rigenerazione, anche in ambito energetico, dei patrimoni immobiliari pubblici;
- opererà con investimenti diretti e indiretti, mirati a ridurre il debito pubblico, a generare economie di scala crescenti sul territorio, favorendo, anche, lo sviluppo locale.

I valori fondanti dell'essere e dell'agire di Invimit

- *Creazione di valore*:
  mirando a generare valore tangibile e duraturo per gli azionisti e gli stakeholder.
- *Onestà, integrità e trasparenza*:
  essendo eticamente corretti e onesti adottando comportamenti conseguenti, assumendosi la responsabilità per le proprie scelte e le proprie azioni.
- *Conoscenza e competenza*:
  costruendo, come elemento portante del proprio business, una solida base di conoscenze e competenze tecnico-professionali, attraendo e trattenendo i migliori talenti e facendo crescere le proprie risorse in un clima aperto e collaborativo.
- *Cooperazione e collaborazione:*
  facendo leva sulla rete di relazioni positive esistenti e attivabili a livello di sistema pubblico per offrire servizi mirati in linea con i bisogni e le esigenze rilevati.
- *Adattabilità:*
  risultando flessibili e dinamici per cogliere al meglio le opportunità esistenti e rispondere con rapidità ai mutamenti del mercato e del contesto di riferimento.
- *Innovazione e sostenibilità:*
  dando spazio e sostenendo l'innovazione, anche in tema di prodotti e servizi, con specifica attenzione ai temi della sostenibilità ambientale.

Il modello di business di Invimit

Invimit, nel dare attuazione al proprio modello di business, è alla costante ricerca di un bilanciamento ottimale fra i vari elementi che lo caratterizzano e che consentono di mantenere un elevato vantaggio competitivo e generare valore, dando vita, in ambito immobiliare pubblico, a soluzioni efficaci e a basso rischio di insuccesso con livelli di remunerazione contenuti; una Società agile grazie a un efficace modello di intervento e ad un adeguato sistema di conoscenze e competenze. I principali driver dell'azione di Invimit sono rappresentati da eccellenza operativa e gestionale, innovazione tecnologica e di prodotto, responsabilità verso stakeholder e dipendenti, integrazione e comprensione del contesto di riferimento.

I seguenti punti mostrano, in maniera sintetica ma esauriente, il modello di business della Invimit.

- *Approccio strategico:*
  basso profilo di rischio e focalizzazione su ambiti di elevato potenziale e di impatto per sistema paese in grado di generare benefici non solo economici, traguardando una crescita organica di medio periodo.
- *Clienti e mercato:*
  base clienti mirata (Stato, INPS, INAIL, Enti territoriali e non, Casse di previdenza, Fondi pensione, etc.) e mercato di riferimento ampio e articolato per territori e composizione di portafogli immobiliari.
- *Contesto normativo:*
  non ancora completamente consolidato alla luce anche del carattere innovativo rappresentato da Invimit, SGR pubblica ma che opera sul mercato secondo schemi e regole tipiche delle altre SGR.
- *Sistema di relazioni:*
  ampio e articolato sia per numerosità degli interlocutori privati e pubblici sia, con particolare riferimento a questi ultimi, per la frammentazione delle competenze.
- *Offerta:*
  ricerca di eccellenza di brand e operativa attraverso la massimizzazione dei vantaggi competitivi e delle leve esistenti fra le quali la competenza professionale e la conoscenza del settore immobiliare pubblico.
- *Operatività:*
  struttura snella, in grado di cogliere con rapidità le opportunità esistenti e di attivare le necessarie sinergie esterne a supporto di specifiche esigenze operative.
- *Struttura dei costi:*
  trasparente e allineata a un generale contenimento delle spese non essenziali non direttamente connesse all'attività core business.
- *Fattori abilitanti:*
  enfasi sulla qualità delle risorse umane, sui sistemi informativi core business e amministrativo-contabile, sull'ottimizzazione dei processi operativi e gestionali e delle relative procedure, in linea con il quadro normativo e regolamentare esistente.

- *Gestione dei rischi:*
  basata sulle migliori best practice esistenti e improntata a una gestione integrata, alla luce della rilevanza che tale elemento riveste anche in considerazione della natura di Invimit e del contesto in cui opera.
- *Governo e gestione:*
  fondato sulla progressiva adozione di modelli di valutazione della performance multidimensionali, forte enfasi sulla managerialità delle figure chiave e orientamento ai risultati.
- *Modello dei ricavi:*
  Dotazione iniziale solida, prevalentemente incentrata sulle fee di gestione e sufficiente a garantire una corretta fase di start-up.

I fondi immobiliari di Invimit

Invimit Sgr ha promosso, istituito e gestisce al momento un primo fondo immobiliare: il Fondo i3-core, fondo di fondi che investe in fondi dedicati alla rigenerazione e valorizzazione dei patrimoni pubblici, suddiviso in due comparti: "stato" e "territorio", gestiti da altre Società di Gestione del Risparmio. Nel secondo semestre del 2014 Invimit Sgr attiverà fondi diretti finalizzati alla gestione dei patrimoni immobiliari di INAIL, INPS, Stato-Difesa e Regione Lazio, sulla base di Decreti-Operazione e delibere recentemente assunte.

Il fondo di fondi i3-core, totalmente sottoscritto da INAIL ai sensi dell'art 33 comma 3 del D.L.98/2011, per un importo complessivo di circa Euro 1,4 Miliardi, ha una durata di 30 anni (prorogabile di 5+3 anni). I due Comparti del fondo di fondi, potranno investire in fondi immobiliari chiusi promossi dagli Enti locali (Comparto Territorio) e dalle Amministrazioni centrali (Comparto Stato).

Gli assi prioritari individuati per l'avvio dei due citati comparti-Territorio e Stato- riguardano:

Comparto territorio

Investimento in quote di fondi immobiliari promossi o partecipati da regioni, province, comuni (anche in forma tra loro consorziata o associata) ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, istituiti e gestiti da Sgr private selezionate con procedura competitiva, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile.

In particolare, le linee di intervento individuate al momento come maggiormente rilevanti sono riconducibili a:

- iniziative di efficientamento energetico (indoor e outdoor) e rigenerazione di immobili pubblici in collaborazione con il Ministero dell'Ambiente;
- iniziative di rigenerazione del patrimonio scolastico, avvalendosi anche dell'esperienza del Ministero dell'Istruzione e dell'Università ed in collaborazione con quest'ultimo;

- iniziative di rigenerazione e valorizzazione di immobili destinati a funzioni speciali (carceri, ospedali, archivi, etc.), in funzione della loro strategicità per il sistema Paese;
- iniziative di razionalizzazione del sistema delle locazioni passive dello Stato;
- iniziative di valorizzazione e messa a reddito dei terreni agricoli di proprietà pubblica.

Comparto Stato

Al fine di conseguire attraverso la privatizzazione dei patrimoni pubblici la riduzione del debito pubblico:

- Fondi immobiliari chiusi a gestione diretta, finalizzati alla valorizzazione del patrimonio immobiliare disponibile dello Stato, non più utile per finalità istituzionali e non trasferito agli Enti locali ai sensi del federalismo demaniale, individuati dall'Agenzia del Demanio ai sensi del comma 8 ter dell'art 33 del D.L. 98/2011.
- Fondi immobiliari chiusi a gestione diretta, finalizzati alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dell'Amministrazione della Difesa individuato ai sensi dell'art 2 comma 8 quater del D.L. 98/2011.
- Fondi immobiliari chiusi a gestione diretta, finalizzati alla dismissione e gestione dei patrimoni INPS e INAIL sulla base dei Decreti Operazione del Ministro dell'Economia e delle Finanze.
- Fondi immobiliari chiusi a gestione diretta, finalizzati alla dismissione e gestione di beni immobili o diritti reali di proprietà di enti pubblici (inclusi territoriali, previdenziali e altri) sulla base delle relative delibere.

c. CDP Investmenti SGR S.p.A.[20]

Nel settore immobiliare Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. ha scelto di veicolare la propria attività di valorizzazione del patrimonio pubblico tra l'altro, tramite l'istituzione di una società di gestione del risparmio denominata CDP Investimenti SGR S.p.A. (CDPI SGR), con il compito di promuovere e gestire fondi immobiliari riservati a investitori qualificati.

CDPI SGR è stata costituita il 24 febbraio 2009 su iniziativa di CDP, in partnership con l'Associazione Bancaria Italiana e l'ACRI - Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio S.p.A. (che detengono il 15% del capitale ciascuna), ed è stata autorizzata alla prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio dalla Banca d'Italia con provvedimento del 7 Gennaio 2010. CDPI SGR è iscritta all'Albo delle società di gestione del risparmio con il numero 291.

Il gruppo CDP ha promosso la costituzione di CDPI SGR quale veicolo specializzato nella gestione di fondi immobiliari al fine di creare uno strumento al servizio di interessi più generali, con i seguenti vantaggi:

- approccio privatistico;
- trasparenza nella gestione;
- attrattività per co-investitori istituzionali;

[20] Autore: CDP Investimenti SGR S.p.A.

- costituzione di un team specializzato e attrazione di professionalità dedicate;
- sistema strutturato di controlli interni ed esterni;
- regime di società vigilata da Banca d'Italia e Consob.

Il disegno strategico nel quale è inquadrabile l'istituzione della famiglia di fondi e, in particolare, del Fondo Investimenti per la Valorizzazione, è riconducibile alla mission del gruppo CDP, che intende offrire un servizio che copra l'intero ciclo del processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico. Nell'ambito della propria mission il gruppo CDP ha valutato positivamente la strutturazione di un'attività di supporto nel processo di dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e messo a disposizione dei soggetti proprietari la propria competenza professionale nel settore, contribuendo alla definizione strategica della destinazione degli immobili e alla risoluzione delle problematiche urbanistiche e di regolarizzazione amministrativa.

CDPI SGR è amministrata da un Consiglio di Amministrazione cui sono demandate le decisioni in materia di indirizzo e gestione della SGR e di investimento e disinvestimento del patrimonio dei fondi dalla stessa gestiti. CDPI SGR è dotata di funzioni di controllo per la revisione interna, la compliance, l'antiriciclaggio e il risk management.

I fondi immobiliari di CDPI Sgr

Attualmente CDPI SGR ha promosso, istituito e gestisce due fondi immobiliari: il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), fondo di fondi che investe in fondi locali dedicati al social housing gestiti da altre Società di Gestione del Risparmio, e il fondo immobiliare multicomparto denominato Fondo Investimenti per la Valorizzazione (FIV), che ha come scopo l'acquisto di immobili pubblici al fine della loro valorizzazione e dismissione.

Il **FIA** è un fondo di fondi operante nel settore dell'Edilizia Privata Sociale (Social Housing o EPS) con la finalità di incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto ed integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli enti locali. Le iniziative, in molti casi, contribuiscono anche alla riqualificazione dei quartieri in cui si inseriscono, attraverso la ricucitura dei tessuti insediativi esistenti, l'offerta di servizi e la dotazione di nuovi spazi pubblici.

Il FIA investe il proprio patrimonio principalmente in quote di fondi comuni d'investimento immobiliari operanti a livello locale e gestiti da altre società di gestione del risparmio. Ha un ammontare di investimento di oltre 2,0 Mld di euro e una durata di 35 anni. Al 30 aprile 2014 gli investimenti deliberati sono pari a 1,1 Mld di euro, distribuiti attraverso la costituzione di 23 Fondi Immobiliari gestiti da 13 Società di Gestione del Risparmio. Gli investimenti effettuati sono pari a 556 Mln di euro.

Il **FIV** è un fondo immobiliare multicomparto riservato a investitori qualificati, articolato nel Comparto FIV Plus e nel Comparto FIV Extra, che opera per stimolare e ottimizzare i processi di dismissione di patrimoni immobiliari da parte di enti pubblici e società da questi ultimi controllate.

A fine dicembre 2013, CDPI SGR, attraverso il **FIV – Comparto Extra**, ha perfezionato l'acquisto di 40 immobili provenienti per la maggior parte dallo Stato, e per la restante parte da sei enti territoriali. Il valore dell'operazione è stato di circa 490 milioni di euro. La quasi totalità di questi immobili, precedentemente utilizzati per uso pubblico (il portafoglio include 22 strutture militari, 2 ospedali e 2 edifici scolastici non più utilizzati), sono ora vuoti e necessitano di importanti opere di ristrutturazione. Le politiche di gestione del Fondo prevedono che gli immobili potranno essere venduti sul mercato sia nello stato in cui si trovano, sia dopo attività di valorizzazione, sia ancora dopo le attività di sviluppo, trasformazione e commercializzazione. In particolare, l'obiettivo di gestione è quello di dismettere i singoli immobili, compatibilmente con le procedure di regolarizzazione o valorizzazione necessarie, prevedendone il collocamento nel mercato privato in ogni momento, anche in presenza di un iter urbanistico avviato o avanzato, o di uno sviluppo immobiliare in corso.

Il **Comparto Plus** è invece orientato all'analisi e alla realizzazione di ulteriori investimenti, sulla base dei seguenti criteri:

- tipologia di immobili cielo-terra da ristrutturare o riconvertire, mentre è escluso l'investimento in aree e terreni;
- location di qualità intrinseca coerente con la destinazione d'uso finale, nel territorio della Repubblica Italiana;
- destinazione urbanistica privata. Il Fondo intende investire in immobili con destinazione d'uso privata e compatibile con un mercato di sbocco (residenziale, alberghiero, terziario e commerciale, esclusa grande distribuzione e logistica industriale);
- dimensioni minima e massima (intese al lordo di eventuali oneri di ristrutturazione o riqualificazione) per singolo immobile, complesso o operazione immobiliare pari rispettivamente a Euro 1 milione e Euro 33 milioni (1/3 del patrimonio del Comparto);
- stato di occupazione che non presenti vincoli locativi o di utilizzo dei luoghi;
- orizzonte temporale di investimento: minore tra 10 anni e la vita residua del Fondo.

Il FIV, articolato nel Comparto FIV Plus e nel Comparto FIV Extra, ha un ammontare di investimento di circa 825 Mln di euro e una durata di 20 anni. Gli investimenti effettuati sono pari a circa 507 Mln di euro.

SCHEMA DI SINTESI	
AGENZIA DEL DEMANIO	▪ gestione del patrimonio immobiliare dello Stato ▪ ruolo di promotore di iniziative di valorizzazione degli immobili pubblici, tramite un'attività programmata, coordinata e strutturata di interlocuzione con i vari soggetti pubblici proprietari di immobili
INVIMIT SGR	▪ costituita per favorire la valorizzazione e la dismissione del patrimonio immobiliare pubblico (*art. 33 comma 1 D.L. 98/2011*) ▪ ruolo di "cerniera" tra soggetti pubblici proprietari di immobili e mercato, attraverso investimenti diretti e indiretti mirati a ridurre il debito pubblico e generare economie di scala crescenti sul territorio
CDP / CDPI SGR	▪ svolge un ruolo di "market maker" selezionando operazioni e investendo risorse con una operatività di breve periodo sui singoli asset, in particolare attraverso: - Fondo investimenti abitare (FIA), dedicato all'edilizia privata sociale - Fondo investimenti valorizzazioni (FIV) volto a promuovere interventi di riqualificazione e di trasformazione di immobili pubblici per usi diversi dalla residenza

5. Metodi di selezione delle Società di Gestione del Risparmio SGR[21]

Riguardo all'Italia, rinviando agli altri contributi della presente pubblicazione rispetto ai profili sostanziali delle politiche per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, si vuole qui dare solo un cenno ad una importante previsione normativa che negli ultimi mesi è entrata a regime e si accinge ora a divenire pienamente operativa.

Attraverso la costituzione di Invimit Sgr SpA e, in particolare, mediante l'istituzione del Fondo i3 - Core, le previsioni dell'art. 33, comma 2, del Decreto Legge 98/2011, così come modificato dall' articolo 23-ter, comma 1, lett. b), del Decreto Legislativo 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135, acquisiscono particolare valore in merito ai metodi di selezione delle Società di Gestione del Risparmio (SGR), quali principali partner privati per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Si ricorda infatti che ai sensi del citato articolo 33, comma 2, "Ai fondi comuni di investimento immobiliare promossi o partecipati da regioni, provincie, comuni anche in forma consorziata … e da altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti … possono essere apportati a fronte dell'emissione di quote del fondo medesimo, ovvero trasferiti, beni immobili e diritti reali immobiliari ... Tali apporti o trasferimenti devono avvenire sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione approvati con delibera dell'organo di governo dell'ente, previo esperimento di procedure di selezione della Società di gestione del risparmio tramite procedure di evidenza pubblica".

Ebbene, in tale contesto, il ruolo delle SGR private passa da soggetto coinvolto nel processo in esame a principale attore della valorizzazione, atteso che secondo la norma: "Possono presentare proposte di valorizzazione anche soggetti privati secondo le modalità di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163".

In sostanza il legislatore ha voluto consentire ai soggetti pubblici di avvalersi dell'esperienza maturata dal privato, secondo procedure modellate su quelle della finanza di progetto.

Ciò peraltro implica, in analogia con quanto previsto dal Codice e dal Regolamento in materia di contratti pubblici, la possibilità che al promotore sia concesso di esercitare il diritto di prelazione e rivendicare a sé l'aggiudicazione della gara, adeguando la propria offerta a quella giudicata dall'amministrazione più conveniente.

Come si evince dal dato normativo, anche le SGR private possono proporre, in specie agli enti locali, progetti di utilizzo o valorizzazione immobiliare senza aspettare che la pubblica amministrazione maturi la progettualità per lo sviluppo del proprio patrimonio e, dunque, senza che la stessa debba impiegare quelle risorse - non solo economiche e finanziarie - la cui scarsa disponibilità è spesso il principale ostacolo all'attivazione delle politiche di valorizzazione, rigenerazione, riuso e dismissione.

[21] Autore: Guido Alberto Inzaghi. Chairman Urban Land Institute (ULI)

Rispetto alle procedure ordinarie di selezione delle società di gestione del risparmio, è possibile fare riferimento al precedente contributo reso da ULI alla precedente edizione della presente pubblicazione "Riferimenti europei e metodi di selezione della Società di Gestione del Risparmio (SGR)" e reperibile al seguente indirizzo:

http://www.agenziademanio.it/export/download/demanio/Comunicazione/vademecum.pdf

6. Il Piano di alienazione e Valorizzazione come strumento strategico di gestione del patrimonio immobiliare pubblico [22]

Il decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 (Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42) è stato il primo provvedimento di attuazione della legge 5 maggio 2009, n. 42 (recante legge delega sul federalismo fiscale) ed ha disciplinato l'attribuzione di parte del patrimonio dello Stato a comuni, province, città metropolitane e regioni.

La finalità del provvedimento è la valorizzazione funzionale dei beni statali trasferiti alle collettività territoriali per il loro riuso: tale attribuzione trova il suo fondamento nell'articolo 119, comma 6, della Costituzione, in base al quale i Comuni, le province, le città metropolitane e le regioni hanno un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato.

L'attuazione di questo decreto è stata difficile: dopo due anni il federalismo demaniale risultava completamente inattuato, con l'unica eccezione del federalismo culturale[23]. La ragione del successo della attuazione della procedura dei beni culturali e lo stallo dei procedimenti "ordinari" è ascrivibile, oltre che alla tempestiva e opportuna attivazione del Ministero dei Beni Culturali e dell'Agenzia del Demanio anche all'inversione dell'onere di attivazione del procedimento che ha determinato nel 2013 (decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, art. 56-bis) la modifica delle modalità per il trasferimento dei beni di cui all'art. 5 comma 1 lettera e) e comma 4 del D.Lgs 85/10.

Sulla base di questa norma (art. 56 bis) i comuni, le province, le città metropolitane e le regioni, che intendono acquisire la proprietà dei beni statali, potevano presentare la richiesta all'Agenzia del demanio, dal l° settembre 2013 al 30 novembre 2013. La richiesta, firmata dal legale rappresentante dell'ente, doveva essere presentata con le modalità tecniche definite a cura dell'Agenzia medesima (come descritto a pag. 129).

In applicazione del principio di semplificazione, che inspira anche le norme che disciplinano il cd. federalismo demaniale, i beni acquisiti dagli enti territoriali nel proprio patrimonio, possono essere oggetto dei processi di alienazione e dismissione secondo le procedure disciplinate

[22] Autore: Carmelina Cicchiello. Responsabile Ufficio Patrimonio e Politiche Abitative ANCI

[23] La procedura esposta dal comma 5 dell'art. 5 prevede che siano le autonomie locali ad agire per chiedere il trasferimento mediante proposta al Ministero di uno specifico accordo di valorizzazione. La condivisione di un approccio strategico alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici (prima di tutto di valore culturale e storico artistico) e la reale e fattiva collaborazione tra enti pubblici, statali e locali, ha da subito prodotto risultati concreti.

dall'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

Nel nostro ordinamento[24], la politica di alienazione dei beni pubblici può dirsi basata su modelli che oscillano tra l'alienazione diretta ad opera dell'amministrazione statale, talvolta con l'ausilio di società di consulenza per la determinazione del valore e di società per la gestione della dismissione, e quella mediante società per azioni sia in mano pubblica che in mano privata, cui è affidata la gestione dei fondi istituiti con apporto di beni immobili[25].

L'articolo 58 contiene una serie di disposizioni che riguardano il patrimonio immobiliare degli enti locali, e che prevedono un regime di favore per le attività di ricognizione finalizzate alla valorizzazione e alla dismissione del patrimonio immobiliare degli enti locali e che prevedono un regime di favore per le attività di ricognizione finalizzate alla valorizzazione e alla dismissione di tale patrimonio. Tale normativa, annovera la ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali tra le disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.

---

[24] Nell'ordinamento italiano la politica di alienazione dei beni pubblici può dirsi iniziata già con la legge 21 agosto 1862, n. 793 ma, più di recente, il provvedimento che ha avviato un ulteriore processo di alienazioni è costituito dal decreto legge 5 dicembre 1991, n. 386, convertito con legge 29 gennaio 1992, n. 35, il cui articolo 2 prevedeva l'alienazione (eventualmente previa valorizzazione) e la gestione economico produttiva dei beni. Con la disciplina positiva successiva si è sancita l'alienabilità dei beni pubblici, tra i quali anche quelli afferenti agli artt. 822 e seguenti del Codice Civile, a condizione che ciò non pregiudichi la tutela di interessi ambientali, culturali, ovvero la tutela di interessi alla conservazione e fruizione collettiva.
Successivamente si è fatto ricorso ai privati con il decreto legislativo 16 febbraio 1996, n. 104 che ha previsto l'affidamento della gestione a società specializzate, l'alienazione dei beni, il conferimento degli immobili a fondi comuni di investimento immobiliare e il conferimento degli immobili a società immobiliari partecipate da fondi pensione. L'articolo 19 della legge n. 448/1997 ha previsto, peraltro, forme di *project financing* per l'affidamento di beni (soprattutto quelli suscettibili di sfruttamento a fini turistici) a soggetti in grado di procedere alla loro valorizzazione e successiva utilizzazione dietro pagamento di un congruo canone. Queste disposizioni sono state poi modificate dalla legge n. 136/2001 che ha disciplinato tre ulteriori procedure per la valorizzazione e utilizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, volte, in particolare, a favorire il coinvolgimento degli enti locali che utilizzino il bene o nel cui territorio siano localizzati tali beni immobili.
Con il d.P.R. 7 settembre 2000, n. 283 sono state poi dettate disposizioni particolari per le alienazioni dei beni di proprietà dello Stato, delle regioni, delle province e dei comuni costituenti il demanio artistico e storico.
Sull'evoluzione della normativa si veda anche Renna M., *La regolazione amministrativa dei beni a destinazione pubblica*, Milano, 2004 ; Id., *Beni pubblici*, in *Dizionario di diritto pubblico*, diretto da S. Cassese, Milano, 2006.

[25] Le leggi cui si deve far riferimento per comprendere tali modelli di dismissione del patrimonio pubblico sono: la legge 30 aprile 1999, n. 130 che ha dettato una disciplina generale in materia di cartolarizzazione dei crediti, la legge 23 novembre 2001, n. 410 di conversione del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 che ha dettato disposizioni in materia di ricognizione, privatizzazione e cessione del patrimonio immobiliare pubblico, la legge 15 giugno 2002, n. 112 di conversione del decreto legge 15 aprile 2002, n. 63 che ha istituito la Patrimonio dello Stato s.p.a per la valorizzazione, gestione ed alienazione del patrimonio dello Stato e la Infrastrutture s.p.a per il finanziamento delle infrastrutture, nonché la legge dicembre 2002, n. 289 (finanziaria 2003) che ha esteso la disciplina prevista dalla l. n. 410/2001 alle regioni, agli enti locali e agli enti pubblici strumentali degli enti territoriali che ne abbiano fatto richiesta all'ente territoriale di riferimento, nonché alle aziende sanitarie locali e alle aziende ospedaliere.
A queste leggi si sono aggiunti due provvedimenti normativi, rilevanti dal punto di vista procedurale, che mirano a disciplinare l'alienazione dei beni pubblici secondo finalità sostanzialmente diverse: la legge n. 27/2003 di conversione del decreto-legge 24 dicembre 2002, n. 282 ed il d.P.R. 7 settembre 2000, n. 283.
Nel caso della legge n. 27/2003 la ratio della legge è quella di vendere in deroga alla normativa contabile vigente, e il ricorso alla trattativa privata trova una sua legittimazione soltanto nel fatto che la vendita deve avvenire secondo criteri e valori di mercato. A venire in rilievo nel caso di specie e` il bene pubblico come risorsa per il raggiungimento degli obiettivi di finanza pubblica e non il bene in quanto oggetto da valorizzare e tutelare. Nel regolamento n. 283/2000, viceversa, il fine e` quello di tutelare il bene di interesse culturale, o meglio di disciplinarne l'alienazione e l'utilizzazione.

Il Piano di alienazione e valorizzazione ha la finalità di stimolare i vari enti locali a avviare una effettiva ricognizione del proprio patrimonio immobiliare disponendone:

- il Riordino
- la Gestione
- la Valorizzazione o la Dismissione

Tale Piano, in quanto allegato al Bilancio dell'Ente, si pone come strumento strategico per la ottimizzazione e la dismissione degli immobili in esso ricompresi. Non si dovrebbe esaurire, dunque, in un semplice elenco di immobili, ma dovrebbe essere un documento nel quale è definita una strategia di alienazione e/o valorizzazione, sulla base delle informazioni, delle stime e degli studi commissionati o già disposizione dell'Ente proprietario e con riferimento agli strumenti che saranno utilizzati per attuare tale alienazione e/o valorizzazione.

A partire dall'emanazione della normativa del 2008 gli enti territoriali hanno progressivamente predisposto i loro piani di alienazione in modo variegato.

Da una analisi comparativa, effettuata su alcuni Piani di Enti territoriali in modo sicuramente non esaustivo e sistematico e basandosi sui dati pubblicati sui relativi siti internet, si può desumere che, di norma, ogni Ente ha agito perseguendo anche finalità differenti e con contenuti tecnici diversificati senza uniformità. Alcuni Comuni si sono dotati di regolamenti per disciplinare le vendite e nel documento hanno descritto gli elementi indispensabili da inserire nei "PdA" come stabilito, per esempio, all'art. 3 del Comune di Martina Franca che indica cosa deve essere inserito:

- i beni immobili o le categorie di beni immobili che si prevede di alienare, di valorizzare, di locare, di concedere in uso ecc.;
- una descrizione delle loro caratteristiche principali (ubicazione, destinazione urbanistica ed altri eventuali elementi rilevanti per l'alienazione);
- per ogni singolo bene, il valore di massima, la scelta della procedura da seguire e del criterio di aggiudicazione;
- la destinazione del ricavato;
- i termini di validità del programma stesso.

Altri comuni, invece, non fanno riferimento ad un regolamento ma definiscono le finalità della selezione degli immobili posti in vendita all'interno della stessa delibera consigliare come il comune di Ferrara[26] che stabilisce i criteri che hanno portato alla selezione degli immobili inseriti nel piano stesso:

- dislocazione sul territorio comunale
- accessibilità
- contesto ambientale
- condizioni manutentive ed eventuali spese di investimento necessarie per la messa a norma

[26] Consiglio Comunale comune di Ferrara, Verbale n. 6/91486 del 9 dicembre 2013

- ubicazione in contesti in cui la proprietà pubblica è residuale
- incapacità dell'immobile di rispondere alle esigenze di insediamento di attività o servizi di interesse pubblico o collettivo

La maggior parte degli Enti fa riferimento al contenuto dell'art. 58 senza fornire gli elementi che hanno portato alla selezione del portafoglio; a questo occorre aggiungere che anche gli elenchi appaiono difformi e le informazioni che vengono pubblicate sono molto diverse fra loro. I dati contenuti nei PdA sono le più varie: 1) indirizzo e valore[27], 2) identificazione degli immobili tramite una "definizione", Comune di localizzazione, la categoria catastale ed il valore di vendita[28], 3) descrizione dell'edificio es: terreno, fabbricato, complesso immobiliare e l'ubicazione[29] 4) informazioni più complete: indirizzo, dati catastali, consistenza, utilizzo e valore nonché le indicazioni delle varianti ai piani regolatori e la metodologia di stima[30].

Ogni Ente, quindi, agisce, in ottemperanza al principio autonomistico ed elabora le informazioni secondo criteri che riflettono la propria situazione e realtà.

Negli elenchi pubblicati ed allegati alle deliberazioni consigliari di approvazione del bilancio sono alcuni Comuni come quello di Bologna hanno anche determinato la tipologia di procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione "asta pubblica" e altri hanno allegato i fac simili di documentazione da compilare per la partecipazione alla gara come, ad esempio, il Comune di Pescara.

Tra i piani analizzati risulta particolarmente interessante la modalità di elaborazione e di documentazione proposta dal comune di Legnano (Verona) che ha redatto e approvato tre documenti:

1) la relazione degli immobili posti in vendita inserita all'interno di una variante al Piano Regolatore che definisce le destinazioni presenti e future;
2) la schedatura degli immobili, come dall'esempio riportato di seguito:

[27] Delibera Giunta comunale del Comune di Bari n. 396 del 10 luglio 2014
[28] Provincia di Messina IX dipartimento Ufficio Dirigenziale piano di alienazioe triennio 2013-2015
[29] REGIONE PIEMONTE BU5 02/02/2012 Deliberazione della Giunta Regionale 30 dicembre 2011, n. 51-3239 Passaggio di beni immobili ricadenti nel territorio di competenza della Regione Piemonte dall'elenco dei beni indisponibili all'elenco dei beni disponibili.
[30] Comune di Salerno verbale di deliberazione del consiglio comunale n. 8 del 12 marzo 2013

Scheda n. ***2***	**Fabbricato residenziale "Cavetto"**
Indirizzo	via della Valle, Torretta
Tipologia	casa di civile abitazione a due piani, con deposito attrezzi agricoli ed annessi rustici
Catasto Terreni	foglio 102, mappale n. 158
Catasto fabbricati	foglio 102, particella n. 158, subalterno n. 1: categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 325,37 euro subalterno n. 2: categoria C/2, classe 4, consistenza 95 mq, rendita 176,63 euro subalterno n. 3: categoria C/2, classe 3 , consistenza 180 mq, rendita 278,89 euro
Superficie	- superficie lotto 1.920 mq - superficie coperta 249 mq
Agibilità	5 novembre 1998, prot. n. 19498
Provenienza	costituzione del 20 aprile 1998 n. D02004
Destinazione urbanistica	zona "F3: attrezzature collettive" (articolo 69 Norme Piano regolatore generale)
Variante proposta	zona "B4: residenziale di completamento" (articoli 34 e 36 Norme Piano regolatore generale)
Utilizzo attuale	abitazione con annessi rustici
Altri vincoli	- - - -
Valore presunto	60.000 euro
Valorizzazione	alienazione
Modalità	asta pubblica
Note	perizia di stima 16 ottobre 2000, prot. n. 32286, di 91.361 euro

3) l'elenco degli immobili facenti parte del piano stesso, come da estratto riportato di seguito:

PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI
ELENCO BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

			destinazione urbanistica piano regolatore generale			
nr.	**denominazione bene**	**indirizzo**	**attuale**	**variante**	**valore**	**valorizzazione**
1	**fondo Serraglio** terreno edificabile	via della Valle, loc. Torretta	B4:residenziale di completamento (artt. 34 - 36 NTA Prg)	confermata	100.000	alienazione
2	**fabbricato Cavetto**	via della Valle, loc. Torretta	F3A: attrezzature collettive (art. 69 NTA Prg)	B4:residenziale di completamento (artt. 34 - 36 NTA Prg)	60.000	alienazione
3	**autorimessa ex bagni pubblici**	viale dei Tigli n. 40	A1:culturale e ambientale in centro abitato - annessi e depositi (artt. 15 - 20 NTA Prg)	confermata	90.000	alienazione
4	**Centro Modulare** Zona Industriale S. Pietro	via Maestri del Lavoro	D1.1: artigianale e industriale esistente e di completamento (artt. 43 - 44 NTA Prg) (Piano particolareggiato Zona Industriale S. Pietro)	confermata	1.500.000	alienazione *
5	**Centro Polifunzionale** Zona Industriale S. Pietro	via M. Biagi	F3A: attrezzature collettive (art. 69 NTA Prg) (Piano particolareggiato Zona Industriale S. Pietro)	confermata	800.000	~~concessione~~

Da questa prima ricognizione, appare evidente che, data la finalità unitaria di migliore gestione del patrimonio immobiliare pubblico che sottende alle previsioni di cui all'articolo 58, potrebbe risultare utile l'emanazione di linee guida per il censimento, la razionalizzazione e l'efficientamento del portafoglio immobiliare, non coercitive, che tengano conto delle diverse realtà locali, tali da poter supportare gli Enti locali e costituire un riferimento per le diverse Amministrazioni. Poiché per gli enti locali, ovviamente, è più semplice definire in modo puntuale anche le possibili destinazioni urbanistiche future degli immobili inseriti nei piani di alienazione sarebbe auspicabile, nella redazione di PdA di Enti diversi dai Comuni, una cooperazione per coordinare al meglio le proprie attività. Occorre infine ricordare la possibilità di inserire nei PdA degli Enti locali anche gli immobili di proprietà dello Stato, in base alle modifiche al primo comma dell'articolo 58, introdotte nel 2011.

7. Il quadro europeo sui processi di valorizzazione dei patrimoni pubblici[31]

La crisi dei debiti sovrani europei ha condotto numerosi Paesi ad adottare politiche di uso efficiente, di valorizzazione e di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, al fine di contribuire alla sostenibilità del debito pubblico nazionale e alla conformità del rapporto debito/Pil con le nuove regole europee di bilancio.

A livello europeo il processo di alienazione degli immobili pubblici ha registrato una costante crescita per alcuni anni, con un picco nel biennio 2006-2007 per un valore di circa 13bn di euro, il quadruplo rispetto al periodo 2003-2005.

Dal 2008, in seguito alla contrazione del mercato, il settore delle vendite pubbliche ha avuto un lieve rallentamento, dovuto anche all'atteggiamento di molti governi che, di fronte al generalizzato calo dei prezzi, non hanno inteso svendere il proprio patrimonio.

[31] Autore: Guido Alberto Inzaghi. Chairman Urban Land Institute (ULI)

Nel 2011 il mercato europeo ha registrato tuttavia un segno di ripresa, totalizzando vendite di immobili pubblici per un valore totale di 2,3bn di euro.[32]

Il processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico in Europa dal 2011 ad oggi non si è arrestato. Diversi Paesi hanno approvato programmi per lo sviluppo e la vendita di terreni e fabbricati sia del governo centrale, sia delle amministrazioni locali.

Dall'analisi delle strategie adottate dai Paesi europei negli ultimi anni tuttavia emergono politiche diversificate per quanto concerne la programmazione delle vendite, nonché le procedure di identificazione e di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

In Germania - Paese che nel 2011 ha registrato il maggior numero di vendite, circa il 20% del totale delle dismissioni europee - in seguito all'insuccesso di alcune operazioni portate avanti direttamente dallo Stato, nel 2005 il governo centrale ha deciso di unificare gli enti per l'amministrazione del patrimonio immobiliare dei vari Länder, istituendo un'agenzia federale centrale, la Bima (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben). La Bima gestisce un totale di circa 500.000 ettari di superficie e 39.000 immobili[33] e si occupa non solo della gestione del patrimonio immobiliare, ma anche della definizione ed esecuzione della strategia di dismissione degli immobili che non offrano una rendita elevata o che risultino superflui. Gli immobili dismessi sono per la maggior parte ex spazi militari trasformati attraverso progetti di conversione urbanistica in immobili residenziali o ricreativi, nonché foreste e unità abitative.

La Grecia nel 2011 ha costituito il Fondo di Investimento HRADF (Hellenic Republic Asset Development Fund S.A.), il cui unico fine è quello di massimizzare i proventi della Repubblica ellenica dallo sviluppo e dalla vendita dei beni immobiliari pubblici. Il programma di dismissione disposto dal governo riguarda 70.000 beni pubblici per un valore complessivo che si aggira intorno ai 25bn di euro[34]. Gli immobili interessati dal programma sono i più svariati: aree a sviluppo in zone turistiche, catene di hotel da riqualificare, immobili storici situati all'estero, nonché 28 immobili pubblici, fra cui la sede del Ministero della Cultura, L'Ellenic Statistical Authority e l'edificio principale del Ministero degli Interni, ceduti con la formula sale&leaseback[35]. Il governo greco ha peraltro deciso di incentivare e agevolare le vendite creando un portale sul sito internet del Fondo http://www.hradf.com/en in cui sono consultabili dettagliate informazioni e documenti sugli immobili in vendita.

In Francia è stato istituito nel 2007 l'organismo Service France Domaine, il quale dipende dalla Direction Générale des Finances Publiques. Service France Domaine si occupa della gestione degli immobili dello Stato e della loro riqualificazione e vendita, attraverso la predisposizione di programmi pluriennali. Il governo francese ha stimato una vendita di beni immobili pubblici per un valore totale di 2bn di euro fra il 2006 e il 2011. In seguito è stato disposto un piano di dismissione per il periodo 2012-2014 riguardante il 6% degli asset pubblici, corrispondenti a circa 2.000

[32] CBRE report, "Public-sector asset disposals in Europe" by Richard Holberton, director EMEA Research and Consulting
[33] Dati reperiti da www.bundesimmobilien.de
[34] Dati reperiti da www.hradf.com
[35] "La Grecia cede 70mila asset pubblici" di Paola Dezza, Il sole 24 ore, Casa 24 plus del 11 aprile 2013

immobili. Le proprietà individuate per l'attività di dismissione, in seguito a un'operazione di risanamento e razionalizzazione, sono per la maggior parte strutture appartenenti al Ministero della Difesa, uffici, fari e rifugi forestali[36].

Nel **Regno Unito** il valore delle proprietà immobiliari del governo centrale e di quelli locali ammonta a 370bn di sterline[37]. Il Governo ha adottato una politica accentrata principalmente sulla razionalizzazione del patrimonio attraverso una più efficiente gestione degli immobili e, anche se in misura minore, sulla vendita degli asset in surplus. A tal fine, nel 2010 il Governo ha creato il Government Property Unit (GPU), il cui compito è "to reduce the number of properties (known as rationalisation) in the central civil estate and to deliver maximum savings", attraverso un sistema articolato e coordinato a livello centrale. Nel *Government's Estate Strategy policy paper*[38], GPU prevede l'immissione sul mercato di assets risultati inutilizzati ed iscritti nel Register of Surplus Public Sector Land.

In **Spagna,** nel 2013, il governo centrale ha approvato il "Programa para la puesta en valor de los activos inmobiliaros del estado" riguardante più di 15.000 immobili pubblici. Il Ministerio de Macienda y Administraciones Pública[39], in particolare la Dirección General de Patrimonio de Estado, secondo il documento di Programma, ha l'obiettivo di ottimizzare l'utilizzo degli immobili pubblici, valorizzare i beni e incrementare le operazioni di dismissione per aumentare le entrate nelle casse dello Stato. Anche le Regioni indipendenti, in particolare la Catalunya e l'Andalusia, hanno disposto la vendita di diverse proprietà.

In **Belgio** il programma di dismissione del patrimonio pubblico nel periodo 2001-2006 ha riscontrato significative opposizioni nel Paese. Attualmente l'organismo preposto alla gestione e vendita degli immobili pubblici è l'Administration Services patrimoniaux che opera all'interno del Service Public Federal Finances. Vengono dismessi, in particolare, quegli immobili segnalati dalle autorità come superflui e non utilizzati; l'operazione di vendita viene poi concretamente svolta dai diversi Comités d'acquisition[40].

In **Irlanda** è stato predisposto il Public Service Reform Plan 2014-2016[41], il quale, nella sezione "Property Asset Management", individua specifici obiettivi di razionalizzazione delle spese inerenti la gestione del patrimonio immobiliare pubblico. Il Piano, pur focalizzandosi principalmente sul tema della gestione efficiente dei servizi pubblici, individua fra gli strumenti "to reduce the cost" del patrimonio anche la vendita "of surplus state-owned assets".

- **Iniziative promosse da Urban Land Institute - ULI**

A termine di questa carrellata delle politiche di valorizzazione e dismissione dei principali Paesi europei, sia consentito richiamare le principali iniziative promosse da ULI per diffondere le migliori

[36] Le proprietà messe in vendita sono reperibili sul sito internet www.budget.gouv.fr/cessions
[37] Operational Efficiency Programme, 2009
[38] Consultabile su www.gov.uk/government/groups/government-property-unit-gpu
[39] Il programma è consultabile su http://www.minhap.gob.es
[40] www.fiscus.fgov.be
[41] Consultabile sul sito www.reformplan.per.gov.ie

pratiche nel settore della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e per stimolare l'investimento internazionale a vantaggio degli enti governativi.

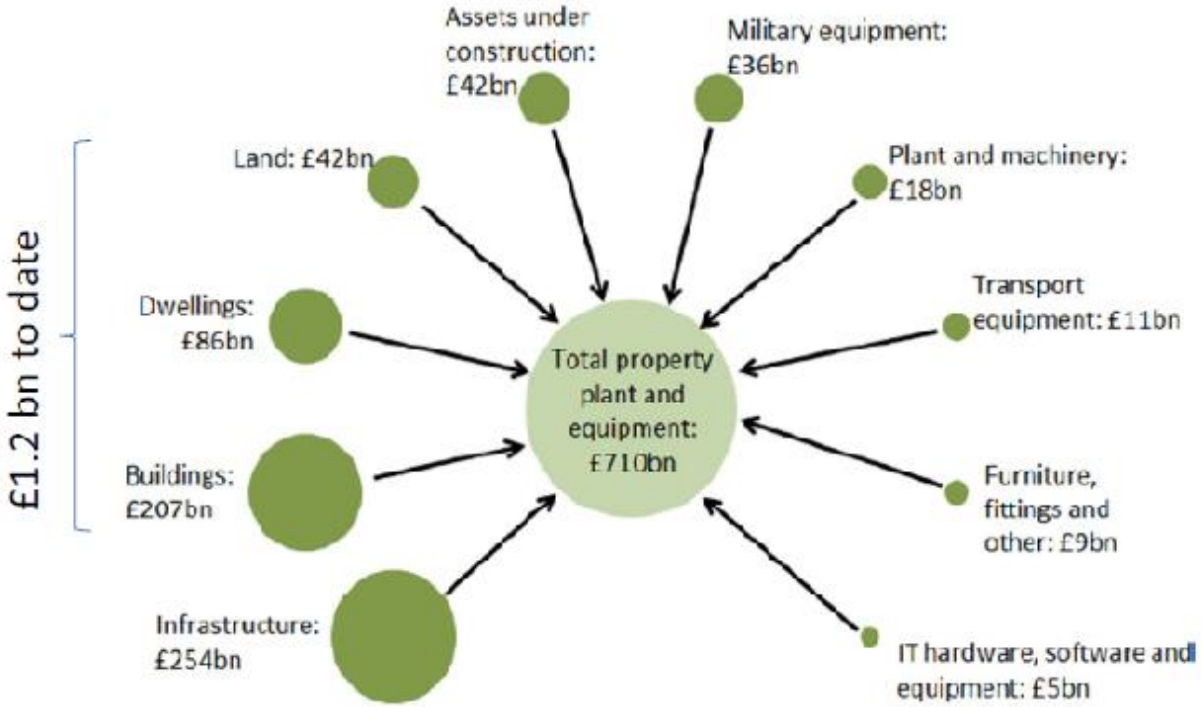
Nel 2012 a Napoli ULI ha promosso un Meeting, "**New ways to invest in Italy: opportunities in Public Real Estate**" in cui è intervenuto Stefano Scalera, come direttore dell'Agenzia del Demanio, il quale ha presentato i programmi finalizzati alla valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico in Italia.

Nello stesso anno, alla ULI Annual Conference di Parigi, Sherin Aminossehe, Head of the Government Property Unit, ha presentato le strategie di valorizzazione - Government Real Estate Program - del Regno Unito con una presentazione intitolata "**Getting more from less**".[42]

Si segnala che all'evento ha partecipato anche Fondazione Patrimonio Comune di ANCI, attraverso la presenza dell'Arch. Gloria Ceriani che ha illustrato il ruolo degli enti locali nelle politiche di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico italiano.

[42] Le slide riportate sono tratte dalla presentazione di Sherin Aminossehe Head of the UK Government Property Unit, "Getting more from less", Parigi 2012. http://europe.uli.org/wp-content/uploads/sites/3/ULI-Documents/Sherin-Aminossehe.pdf

Current Asset Landscape – What do we have and what have we done already?



Property plant and equipment was valued at £710 billion in the 2010-11 WGA

UNCLASSIFIED

Estate rationalisation...success so far

- Government exited over **1.72M sq m**, reducing the office estate by more than **16%** (May 2010 – Sep 2013) - more than **18 times the size of the office space in the Shard building or 230 football pitches**.

- Savings on annual running costs of over **£500million** per annum. (May 2010 – Aug 2013)

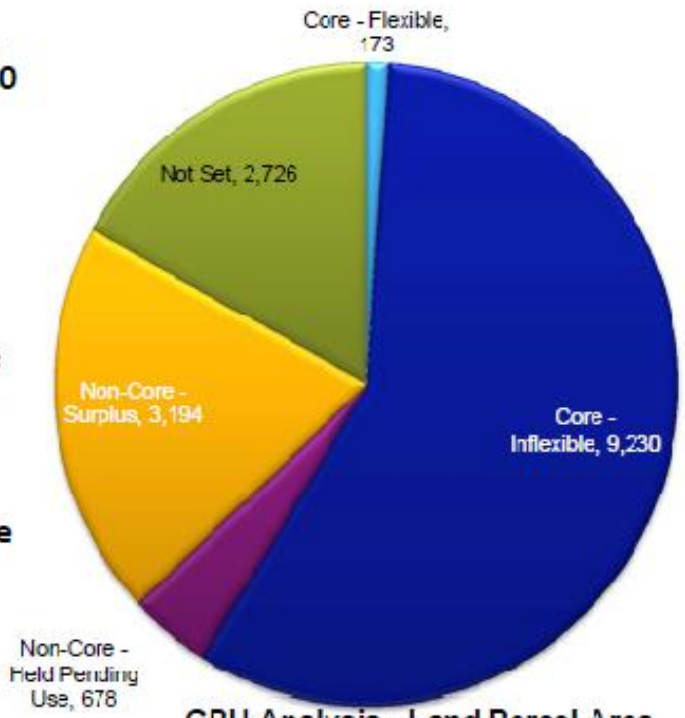
- Over **£1.2billion** has been received in proceeds since May 2010 from the sale of nearly **800** parcels of land and buildings.



UNCLASSIFIED

Public Sector Land - What do we know?

- e-PIMs database currently catalogues **nearly 14,000 land and building assets,** with recorded **land totalling over 16,000 hectares** (although there is land that is not currently captured here)
- **This is approx. 1.5% of the total land area of England**
- **Approximately 20% (3,194 hectares) of the recorded land has already been declared as surplus by departments**
- **Public Sector holds around 40% of large developable sites** in the country and around 27 % of previously-developed (brownfield) land suitable for housing.



GPU Analysis - Land Parcel Area

Nel 2013 si è tenuto a Barcellona un Meeting organizzato congiuntamente da ULI e Barcellona Meeting Point (BMP) intitolato "**Special Program for Investments Funds**", in cui sono stati presentati agli investitori internazionali alcuni progetti e le principali attività concernenti Office Building, Housing Development e Commercial Development situati in Barcellona.[43]

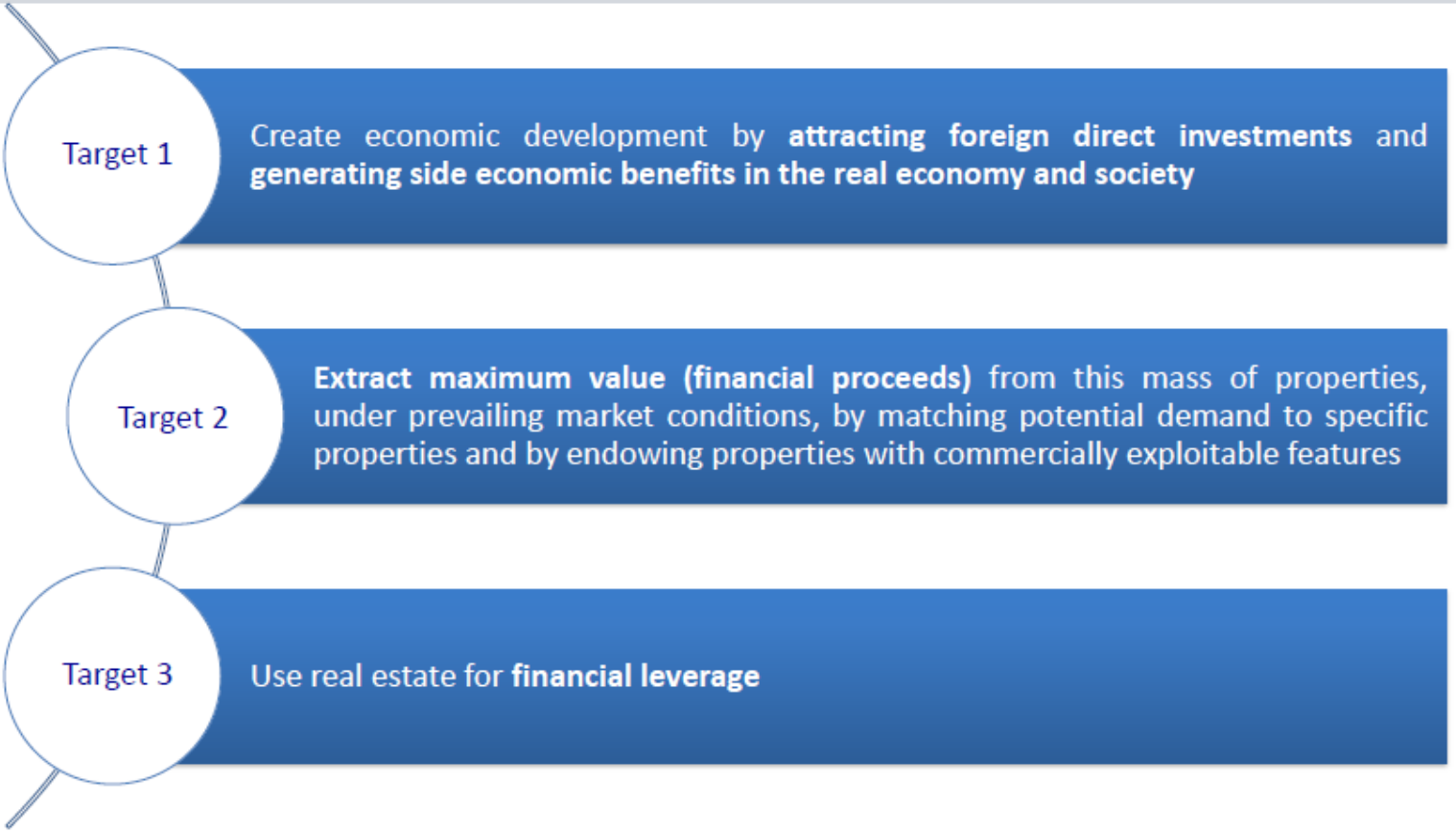
Infine, nel 2014, durante la ULI Annual Conference di Parigi, si è tenuto l'incontro con l'Hellenic Republic Asset Development Fund, che ha illustrato alla comunità internazionale "**The Real Estate Development Programme, Progress Achieved and the Way Forward**". Durante il meeting, in presenza di selezionati investitori, l'HRADF ha in particolare potuto presentare il Programma di sviluppo Real Estate, analizzato i risultati conseguiti, nonché esposto gli obiettivi futuri.[44]

[43] http://europe.uli.org/wp-content/uploads/sites/3/ULI-Documents/ULI-BMP-2013-Programme.pdf

[44] Le slide riportate sono tratte dalla presentazione di HRADF presentata al Meeting di Parigi 2014. http://europe.uli.org/conference-reviews/pars-conference-reviews/uli-europe-annual-conference-2014-rethinking-reinvention-recovery/

Targets and Spill over Effect of Real Estate Development Programme

Targets of Real Estate Development Programme



Targets and Spill over Effect of Real Estate Development Programme

Spill over Effect of Real Estate Development Programme

Real Estate Development Programme is expected to have a positive impact on three parameters related to the overall economic development of Greece

1	Decrease of debt by the use of upfront proceeds
2	Macroeconomic effects as a result of private investments

- Repositioning of strategic sectors of Greek economy (tourism, energy, etc.)
- Strengthening of construction activity over a long time horizon
- Increase of employment opportunities
- Strong regional impact as investments are spatially distributed

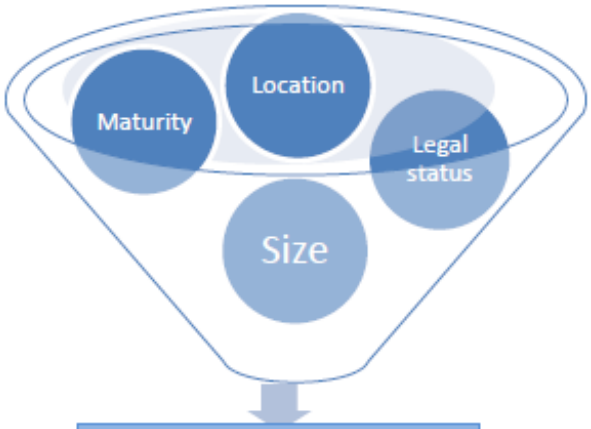
3	Enhancement of infrastructure

- Regional development and improvement of infrastructures (transportation, health, energy, environment and services)

Progress and Results Achieved in Programme Implementation

Pre-selection of Real Estate Assets

80,714 properties belonging to **30** different public organizations



3,000 preselected properties
Pre-estimated value: €9bil.

1,000 properties to be transferred to HRADF
Pre-estimated value: €4.5bil.

- In addition to **location** and **property size**, the selection process was based on the following criteria:
  - **Lack of significant restrictions** in terms of ownership and / or archaeological and / or forestry and / or environmental issues
  - **Existing infrastructure** favoring property development (existence of network, accessibility)
  - **Local population** (e.g. large urban centers), the **size of economic activity** (e.g. proximity to capital cities), the **planning and existing prospect** for the development of **specific economic sectors** in a given area (e.g. tourism, residence, industry, etc)
  - **Market needs**, with regards to the demand of specific sectors (e.g. in areas of high tourist interest, in areas with potential for energy development, etc)
- Special-type properties (i.e. military facilities, islands, infrastructure) and properties with social or communal uses were excluded from the selection process
- The **profile of preselected properties** is as follows:
  - 76% of Pre-selected Properties are land plots, 13% are land plots with buildings and 11% are buildings
  - About 60% of Pre-selected Properties are "non-urban" properties and 25% are "seaside" properties
  - 20 % of Pre-selected Properties (630 properties) represent 83 % (€ 8.5 billion) of the total pre-estimated value

- **867 properties** have already been transferred to HRADF
- The remaining properties will be transferred to HRADF during 2014

Progress and Results Achieved in Programme Implementation

Statistics

3,000 preselected properties

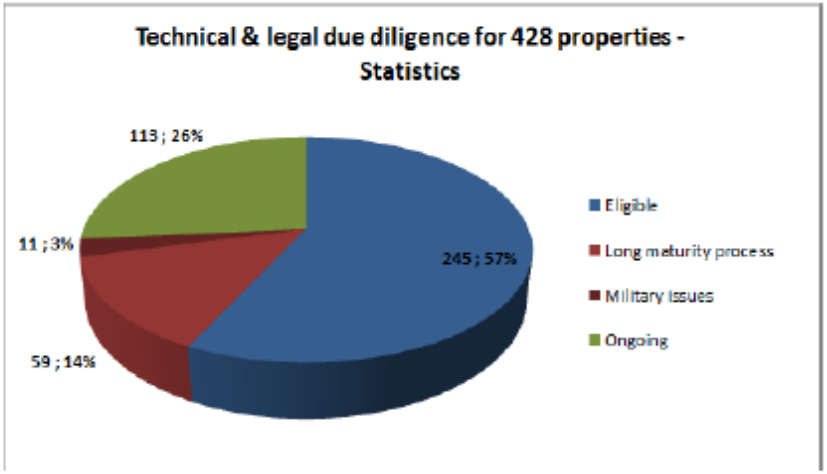
40%

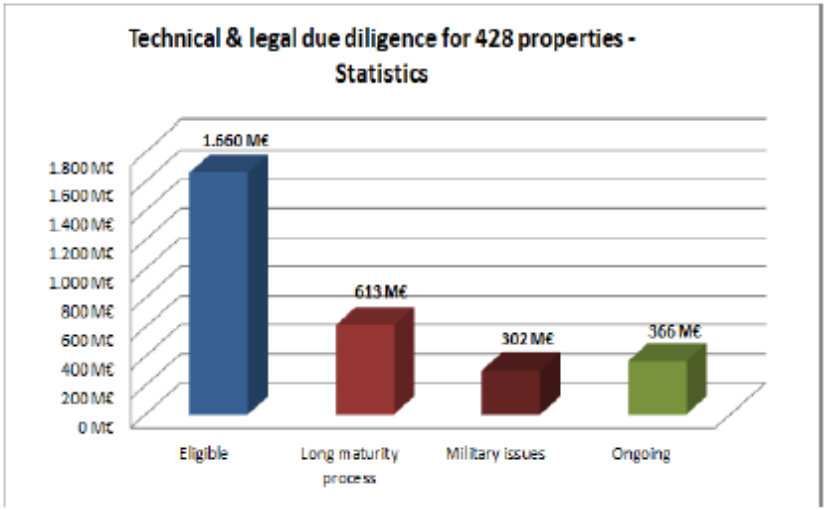
Site visits conducted for 1,200 properties

867 properties transferred to HRADF

68,7%

Technical and legal due diligence conducted for 596 properties (~3 Bil.)





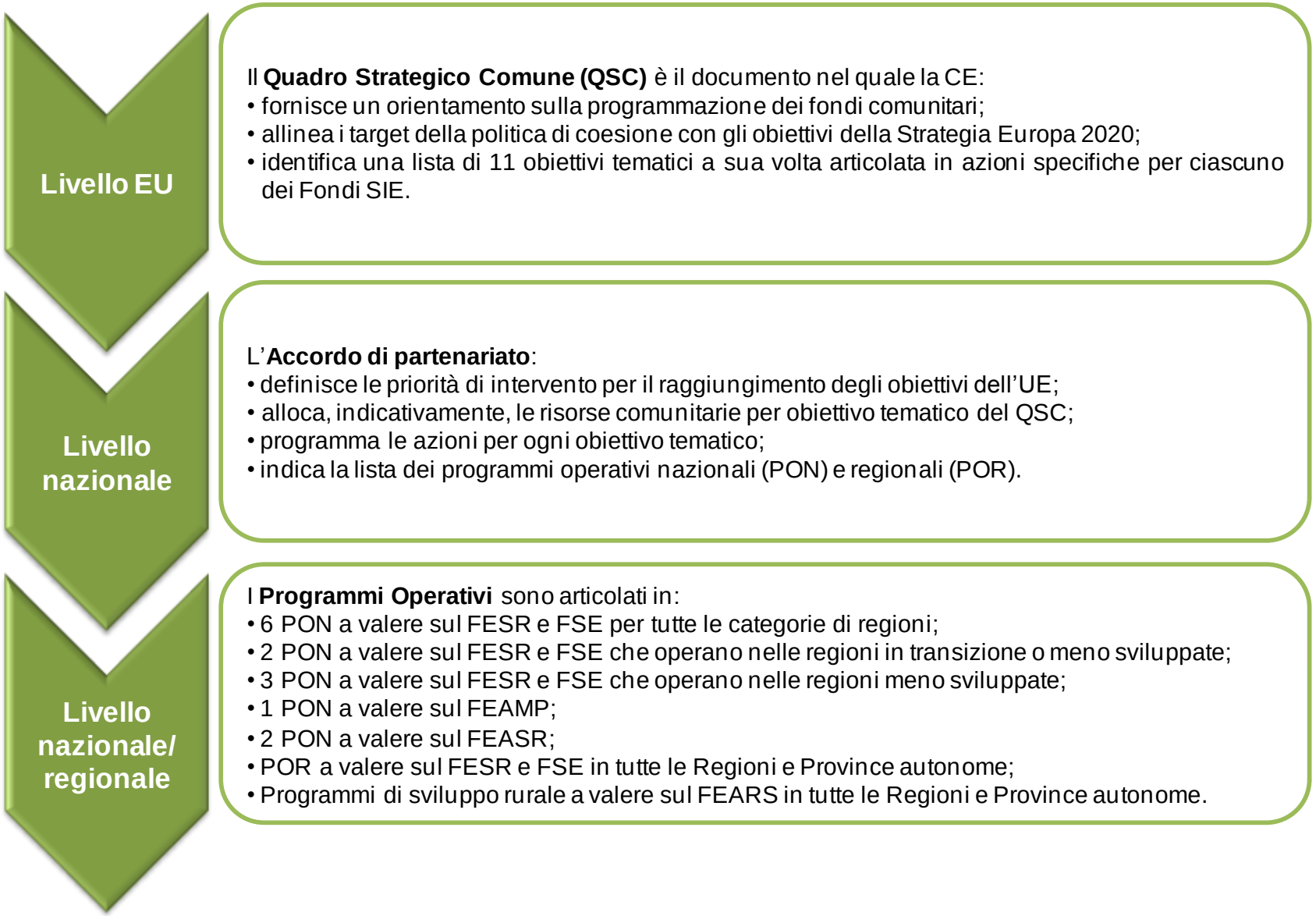
8. I fondi europei della programmazione 2014/2020 per la valorizzazione degli immobili pubblici[45]

I Fondi strutturali e d'investimento europei (Fondi SIE) costituiscono lo strumento finanziario utilizzato dall'Unione Europea (UE) nel perseguimento della politica di coesione, al fine di riequilibrare i divari esistenti - a livello di sviluppo economico e di tenore di vita - tra le diverse regioni o categorie sociali degli Stati Membri. A tale scopo, nella programmazione comunitaria 2014-2020 l'Italia sarà beneficiaria di quattro tipologie di Fondi SIE gestiti a livello regionale o nazionale attraverso programmi operativi (PO):

- il **Fondo europeo per lo sviluppo** (FESR): sostiene programmi in materia di sviluppo regionale, di potenziamento della competitività, di investimenti nella ricerca e nello sviluppo sostenibile;
- il **Fondo sociale europeo** (FSE): si concentra sull'inclusione sociale e su un accesso al mercato del lavoro che sia privo di discriminazioni di genere;
- il **Fondo europeo agricolo per lo sviluppo rurale** (FEASR): contribuisce a migliorare la competitività del settore agricolo e forestale, l'ambiente e il paesaggio e la qualità della vita nelle zone rurali;
- il **Fondo europeo per gli affari marittimi e la pesca** (FEAMP): finanzia progetti destinati a creare nuovi posti di lavoro e a migliorare la qualità della vita nelle regioni costiere europee.

I fondi SIE assegnati all'Italia per il periodo 2014-2020 per un ammontare complessivo di circa 42 mld di € (a cui si aggiunge il cofinanziamento nazionale) intervengono, a complemento delle azioni nazionali, regionali e locali, per realizzare la strategia dell'UE per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva (Strategia Europa 2020), secondo un meccanismo di *governance* multilivello.

[45] Autore: Silvia De Paola. Funzionario presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.


Livello EU
Il **Quadro Strategico Comune (QSC)** è il documento nel quale la CE:
• fornisce un orientamento sulla programmazione dei fondi comunitari;
• allinea i target della politica di coesione con gli obiettivi della Strategia Europa 2020;
• identifica una lista di 11 obiettivi tematici a sua volta articolata in azioni specifiche per ciascuno dei Fondi SIE.
Livello nazionale
L'**Accordo di partenariato**:
• definisce le priorità di intervento per il raggiungimento degli obiettivi dell'UE;
• alloca, indicativamente, le risorse comunitarie per obiettivo tematico del QSC;
• programma le azioni per ogni obiettivo tematico;
• indica la lista dei programmi operativi nazionali (PON) e regionali (POR).
Livello nazionale/ regionale
I **Programmi Operativi** sono articolati in:
• 6 PON a valere sul FESR e FSE per tutte le categorie di regioni;
• 2 PON a valere sul FESR e FSE che operano nelle regioni in transizione o meno sviluppate;
• 3 PON a valere sul FESR e FSE che operano nelle regioni meno sviluppate;
• 1 PON a valere sul FEAMP;
• 2 PON a valere sul FEASR;
• POR a valere sul FESR e FSE in tutte le Regioni e Province autonome;
• Programmi di sviluppo rurale a valere sul FEARS in tutte le Regioni e Province autonome.

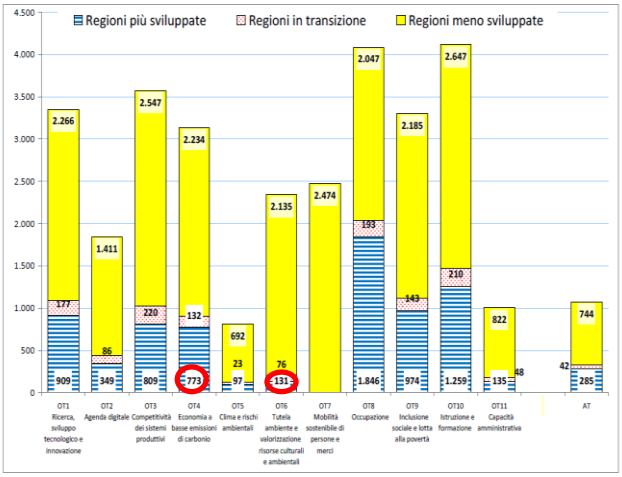
Nei documenti programmatici emanati dalla Commissione Europea (CE) e dallo Stato Membro Italia le possibilità di impiego dei Fondi SIE in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico riguardano principalmente:

- interventi di tutela e valorizzazione dei beni e del paesaggio nelle aree di rilevanza strategica ed attrazione naturale, tale da promuovere e consolidare processi di sviluppo, previsti nell'ambito dell'Obiettivo Tematico 6 "Tutelare l'ambiente e promuovere l'uso efficiente delle risorse" a valere sulle risorse del FESR e FEASR;
- interventi di efficientamento energetico e promozione dell'utilizzo di fonti rinnovabili per il riscaldamento e il raffreddamento negli edifici, promossi nell'ambito dell'Obiettivo Tematico 4 "Sostenere la transizione verso un'economia a basse emissioni di carbonio in tutti i settori" a valere sulle risorse del FESR.

La strategia di indirizzo nazionale per la realizzazione di tali misure [46] si concretizza nell'attuazione di interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale, incluso il paesaggio rurale, in *Aree di attrazione culturale e naturale*, verso le quali sono prioritariamente rivolte le azioni collegate di promozione turistica e di sostegno alle imprese della filiera turistica e culturale. Un esempio di progetti di valorizzazione rispondenti all'Obiettivo Tematico 6 è il programma "Valore Paese – Dimore" (v. parte seconda, par. 2) promosso dall'Agenzia del Demanio in collaborazione con gli EE.LL., che si avvalgono del supporto tecnico istituzionale dell'Agenzia stessa.

Per quanto attiene gli interventi di riqualificazione energetica, la strategia di indirizzo nazionale individua tra le principali tipologie di efficientamento energetico quello da realizzarsi sugli edifici di proprietà pubblica o ad uso pubblico (scuole, biblioteche, musei, impianti sportivi, ospedali, uffici pubblici).

I criteri per la realizzazione degli interventi sono: rigore e rapidità nella programmazione e messa in opera; chiarezza degli obiettivi; cooperazione attiva fra amministrazioni; modalità di realizzazione improntate alla tutela di valori di legalità e trasparenza.



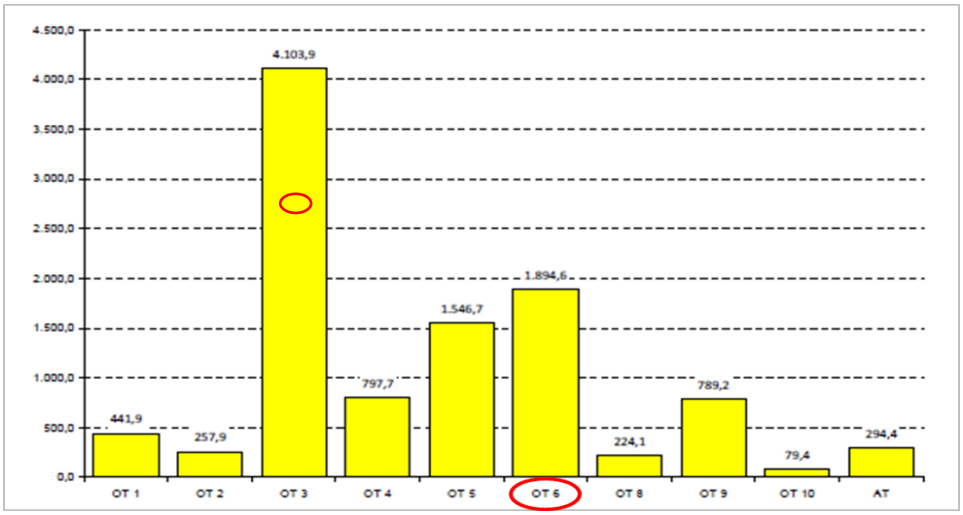
Il grafico a destra (risorse comunitarie, milioni di euro correnti), tratto dall'Accordo di partenariato adottato il 29 ottobre 2014 dalla Commissione europea a chiusura del negoziato formale, riporta la distribuzione dei Fondi FESR e FSE per gli obiettivi tematici, con evidenza dell'allocazione per gli obiettivi 4 e 6 sopra menzionali per categorie di regioni[47]. A tal riguardo la programmazione comunitaria 2014-2020 prevede che

[46] La strategia di indirizzo nazionale e l'impianto metodologico sono contenuti nel documento "Metodi e obiettivi per un uso efficace dei fondi comunitari 2014-2020" elaborato nel dicembre 2012 dal Ministro per la coesione territoriale, d'intesa con i Ministri del Lavoro e delle Politiche Agricole, Forestali e Alimentari.

[47] L'allocazione delle risorse FSE per gli obiettivi tematici 4 e 6 è pari a zero.

Calabria, Campania, Puglia, Sicilia (già regioni Obiettivo convergenza) e Basilicata rientrano nelle regioni meno sviluppate, Abruzzo, Molise e Sardegna nelle regioni in transizione, e Valle d'Aosta, Piemonte, Lombardia, Liguria, Veneto, Provincia di Bolzano, Provincia di Trento, Friuli Venezia - Giulia, Emilia Romagna, Toscana, Marche, Umbria e Lazio nelle regioni più sviluppate.

Il grafico di seguito indica l'allocazione per obiettivi tematici del FEASR (risorse comunitarie, milioni di euro correnti), con evidenza dell'obiettivo 6 nel cui ambito il Fondo, che riveste un ruolo fondamentale per la Rete Natura 2000, interverrà prevalentemente con azioni volte a salvaguardare il ripristino ed il miglioramento della biodiversità e del paesaggio rurale. La valorizzazione del paesaggio rurale ricomprende i terreni agricoli e forestali di proprietà pubblica.



Fonte grafico: Accordo di partenariato Italia . Valori in mln di €.

I programmi operativi nazionali previsti nell'Accordo di Partenariato idonei ad accogliere le azioni dedicate alla valorizzazione del patrimonio pubblico e alla riqualificazione energetica degli edifici pubblici o ad uso pubblico sono di seguito riportati.

Programma Operativo	Dotazione FESR (€)	Amministrazione Titolare	Categorie regioni oggetto di intervento	Tipologia interventi ammissibili su patrimonio pubblico
PON Cultura e Sviluppo	368,2 mln	Ministero dei Beni e delle Attività Culturali	Regioni meno sviluppate	Interventi per la tutela, la valorizzazione e la messa in rete del patrimonio culturale, materiale e immateriale, nelle aree di attrazione di rilevanza strategica tale da consolidare e promuovere processi di sviluppo.

PON Città metropolitane (Torino, Genova, Milano, Bologna, Venezia, Firenze, Roma, Cagliari, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Messina, Catania, Palermo)	445,7 mln	Agenzia per la Coesione Territoriale (Legge 30 ottobre 2013, n. 125) e, nelle more della sua costituzione operativa, Dipartimento per lo Sviluppo e la Coesione Economica	Tutte le categorie di regioni limitatamente alle Città metropolitane	Interventi di promozione dell'eco-efficienza e riduzione di consumi di energia primaria negli edifici e strutture pubbliche (e.g. ristrutturazione di singoli edifici o complessi di edifici, installazione di sistemi intelligenti di telecontrollo, regolazione, gestione, monitoraggio e ottimizzazione dei consumi energetici e delle emissioni inquinanti) e recupero di immobili non utilizzati da adibire a servizi (limitatamente ad edifici di proprietà dei Comuni in cui opera il PON).

A questi ultimi si aggiungono i programmi operativi regionali definiti sulla base dei seguenti ambiti tematici di intervento:

- sviluppo della filiera dell'energia rinnovabile (produzione e risparmio energia);
- valorizzazione e gestione delle risorse ambientali e naturali;
- valorizzazione di beni culturali e patrimonio artistico legato al territorio;
- riqualificazione urbana con la creazione di servizi e spazi inclusivi per la comunità.

Si fornisce di seguito un riepilogo dei programmi operativi regionali e dei programmi di sviluppo rurale (PSR) previsti nelle regioni meno sviluppate nel periodo di programmazione 2014-2020.

Programma Operativo	Dotazione FESR/FEASR (€)	Amministrazione titolare	Tipologia interventi ammissibili su patrimonio pubblico
POR Basilicata FESR	413 mln	Regione Basilicata	Interventi di riqualificazione energetica degli edifici pubblici, valorizzazione e gestione delle risorse ambientali e naturali, valorizzazione dei beni culturali e del patrimonio artistico e riqualificazione urbana
POR Calabria FESR	1.529 mln	Regione Calabria	
POR Campania FESR	3.085 mln	Regione Campania	
POR Puglia FESR-FSE	2.788 mln (FESR)	Regione Puglia	
POR Sicilia FESR	3.418 mln	Regione Siciliana	

PSR Basilicata	411,9 mln	Regione Basilicata	Interventi di tutela e valorizzazione degli *asset* naturali
PSR Calabria	667,6 mln	Regione Calabria	
PSR Campania	1.110 mln	Regione Campania	
PSR Puglia	990,9 mln	Regione Puglia	
PSR Sicilia	1.338 mln	Regione Siciliana	

Gli Enti Locali, in qualità di potenziali beneficiari[48] degli interventi sopra descritti, possono accedere alle opportunità di finanziamento attraverso i Fondi SIE mediante:

- presentazione delle manifestazioni di interesse/candidature in risposta alle procedure ad evidenza pubblica bandite dalle Amministrazioni titolari dei PO (Autorità di Gestione o Organismi Intermedi) per la selezione dei progetti da ammettere a finanziamento;
- presentazione delle istanze di concessione del contributo sulla base delle procedure a sportello[49] indette dalle Amministrazioni titolari dei PO;
- procedure negoziali con le Amministrazioni titolari dei PO attivabili sulla base delle aree progetto individuate per la realizzazione della strategia per le Aree interne.

Ai fini dell'ammissibilità delle spese a valere sui fondi SIE, i progetti ammessi a finanziamento dovranno garantire la realizzazione e rendicontazione degli interventi nel periodo di eleggibilità 2014-2020, fermo restando la definizione dei termini nell'atto regolante i rapporti tra l'Autorità di Gestione/Organismo Intermedio ed il Beneficiario.

Ai sensi dell'art. 66 del Regolamento UE n. 1303/2013, i Fondi SIE forniscono un sostegno agli investimenti atti alla implementazione della strategia Europa 2020 nella forma di:

- finanziamenti a fondo perduto (sovvenzioni);
- strumenti finanziari (SF) da attuarsi sotto forma di investimenti azionari o quasi - azionari, prestiti o garanzie, o altri strumenti di condivisione del rischio, prevedendo la possibilità di combinare SF con sovvenzioni nei limiti consentiti dalle norme vigenti in materia di aiuti di Stato e fatto divieto di doppio finanziamento.

La forma di sostegno più adatta è scelta dalle Amministrazioni titolari dei PO, prevedendo generalmente il ricorso alle sovvenzioni per la realizzazione di interventi in cui il mercato non interviene per assenza di meccanismi di remunerazione dell'investimento. Il ricorso agli strumenti finanziari alimentati da Fondi SIE è previsto a supporto di investimenti che si prevede siano finanziariamente sostenibili e non diano luogo a un finanziamento sufficiente da fonti di mercato,

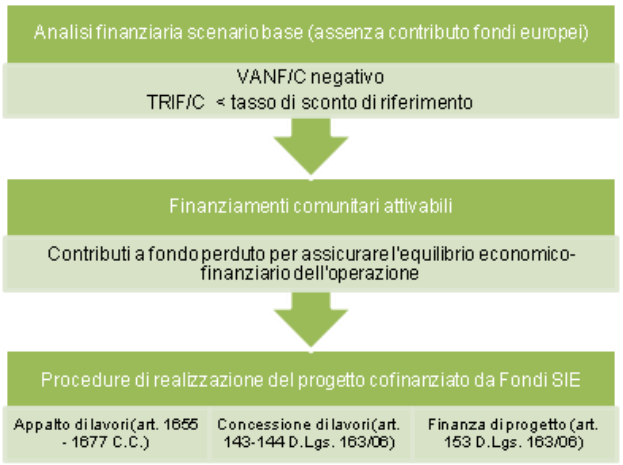
[48] Ai sensi dell'art. 2 del Regolamento UE n. 1303/2013 si intende per beneficiario "un organismo pubblico o privato e, solo ai fini del regolamento FEASR e del regolamento FEAMP, una persona fisica, responsabile dell'avvio o dell'avvio e dell'attuazione delle operazioni".

[49] Nelle procedure a sportello, l'assegnazione dei contributi avviene nel rispetto dell'ordine cronologico di presentazione delle richieste e fino ad esaurimento delle risorse disponibili

al fine di migliorare la redditività del progetto e rafforzare la struttura finanziaria delle imprese concessionarie.

Le verifiche preliminari da effettuare prima della presentazione delle domande di finanziamento a fondo perduto a valere sui Fondi SIE sono di seguito sintetizzate:

- al fine di riscontrare se il progetto meriti di essere cofinanziato, si verifica la coerenza con gli obiettivi della politica di coesione (il progetto stimola la crescita e l'occupazione?) e del PO di riferimento. Nel caso di grandi progetti[50], si considera il valore attuale netto economico (VANE). Se il VANE del progetto è positivo, quest'ultimo giova alla società (regione/paese) perché i benefici eccedono i costi, per cui il progetto contribuisce al raggiungimento degli obiettivi della politica regionale dell'UE. Di conseguenza, il progetto dovrebbe ricevere il sostegno dei Fondi SIE ed essere cofinanziato, se ciò occorre;
- al fine di stabilire se occorra cofinanziare il progetto, si considera la redditività finanziaria dell'investimento stimando il valore attuale netto finanziario ed il tasso di rendimento interno finanziario dell'investimento (VANF/C e TRIF/C[51]). Tali indicatori verificano se le entrate nette permettono di far fronte ai costi d'investimento, a prescindere dal modo in cui questi ultimi vengono finanziati. Affinché un progetto sia finanziabile dai Fondi SIE, il VANF/C deve essere negativo e il TRIF/C dovrebbe dunque essere inferiore al tasso di sconto usato per l'analisi[52]. La sovvenzione non dovrebbe superare l'importo che consente al progetto di raggiungere l'equilibrio finanziario, in modo da evitare sovra finanziamenti.



Per quanto riguarda le domande di finanziamento da erogarsi mediante il ricorso a strumenti finanziari alimentati da Fondi SIE, sono richieste le seguenti verifiche preliminari:

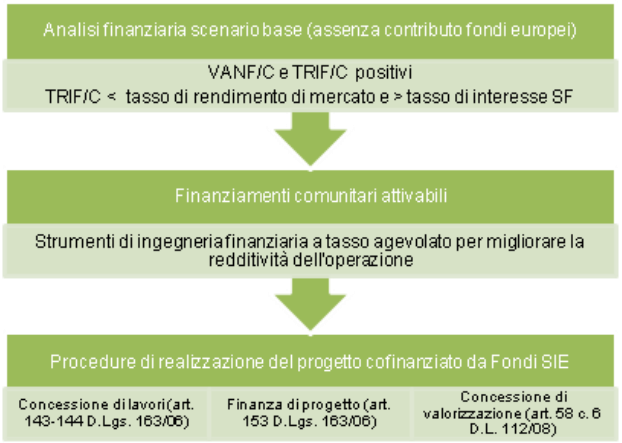
- rispondenza dell'intervento alla strategia della politica di coesione e alle azioni previste dal PO da cui sono state attinte le risorse per alimentare lo SF;

[50] Si precisa che gli Stati Membri devono presentare obbligatoriamente l'analisi costi-benefici ai Servizi della Commissione Europea relativamente ai "grandi progetti" - progetti il cui costo ammissibile totale supera 50 milioni di euro e, nel caso di operazioni che contribuiscono all'obiettivo tematico 7 "promuovere sistemi di trasporto sostenibili ed eliminare le strozzature nelle principali infrastrutture di rete", progetti il cui costo ammissibile totale supera 75 milioni di euro (art. 100 Reg. UE n. 1303/2013).

[51] La dicitura VANF/C e TRIF/C è mutuata dal Documento di Lavoro n. 4 della Commissione Europea per il periodo di programmazione 2007-2013. Indica il valore attuale netto sul costo totale dell'investimento (VANF/C) ed il tasso interno di rendimento finanziario dell'investimento (TRIF/C) determinati al netto del contributo comunitario.

[52] Il tasso di sconto da usare nell'analisi finanziaria dovrebbe rispecchiare il costo opportunità del capitale, vale a dire il rendimento del migliore progetto alternativo. La Commissione, nel Documento di lavoro n.4, raccomanda di usare un tasso di sconto finanziario del 5% in termini reali come parametro indicativo per i progetti d'investimento pubblici cofinanziati dai fondi strutturali.

- sostenibilità economico-finanziaria del progetto che attesti la natura *revolving* dell'iniziativa di accesso allo strumento finanziario. Tale verifica implica la redazione del *business plan* e del piano economico e finanziario dell'operazione, con esplicitazione della redditività del progetto e determinazione del VAN/F e TRIF/C[53]. L'ammissibilità di un progetto all'utilizzo allo strumento finanziario dipende dal verificarsi delle seguenti tre condizioni: 1) il VAN/F ed il TRIF/C del progetto risultano positivi, 2) TRIF/C è inferiore al tasso di rendimento di mercato, tale da motivare la mancanza di un autonomo intervento del settore privato, 3) il TRIF/C è superiore al tasso di interesse applicato dallo strumento finanziario. La sussistenza delle tre condizioni assicura il rimborso dei fondi e il loro riutilizzo su nuovi progetti.



Nella programmazione 2014-2020, al fine di incoraggiare il ricorso agli strumenti finanziari alimentati da Fondi SIE, è prevista la possibilità che le Amministrazioni titolari di PO istituiscano SF a livello nazionale o regionale gestiti dall'Autorità di Gestione del PO o sotto la sua responsabilità. Una quota dei Fondi SIE allocati per la realizzazione degli interventi sul patrimonio pubblico sopra descritti può, pertanto, essere conferita dalle Amministrazioni titolari di PO a strumenti finanziari atti ad investire in quote/azioni di veicoli finanziari per operazioni di valorizzazione immobiliare costituiti ai sensi degli artt. 33 - 33bis del D.L. 98/2011. Gli Enti Locali possono conferire ai suddetti fondi/società immobiliari i beni rispondenti ai requisiti del PO da cui provengono i Fondi SIE per la realizzazione di interventi di valorizzazione e/o riqualificazione urbana sostenibile.

[53] Secondo le indicazioni fornire dalla Commissione Europea, la redditività è calcolata al netto dell'inflazione ed utilizzando il tasso di attualizzazione pari al 5%. Il VANF/C indica il valore attuale netto sul costo totale dell'investimento, il TRIF/C indica il tasso interno di rendimento finanziario dell'investimento determinati al netto del contributo comunitario.

PARTE SECONDA

IL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO ALIENABILE, PROGETTI E METODOLOGIE

Parte seconda: il patrimonio immobiliare pubblico alienabile, progetti e metodologie

1. Il trasferimento degli immobili dello Stato agli Enti territoriali: dal federalismo demaniale alla dismissione per "progetti" di sviluppo[54]

a. La valorizzazione "culturale" (art.5, comma 5 D.Lgs. 85/2010)

Dal 9 febbraio 2011, data della sottoscrizione del Protocollo d'Intesa tra Ministero per i beni e le attività culturali - Segretariato generale e Agenzia del demanio, finalizzato a dare effettiva attuazione all'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010, con la conseguente istituzione di una Cabina di regia nazionale e l'emanazione della Circolare n. 18/2011 dello stesso Segretariato generale, sono stati raggiunti significativi risultati in materia di "federalismo demaniale" dei beni culturali (cfr. pag. 61).

L'esperienza diretta sviluppata sul campo consente di testimoniare effetti rilevanti in termini di efficace e fattiva cooperazione interistituzionale tra diverse Amministrazioni statali e tra queste e gli Enti territoriali, in una logica condivisa che pone in primo piano la valorizzazione e la gestione "virtuosa" del bene culturale.

Obiettivo del "federalismo demaniale culturale" è infatti proprio quello di restituire alcuni immobili con valore storico artistico ai rispettivi territori di appartenenza, responsabilizzando gli amministratori locali rispetto ad una loro gestione efficiente, efficace e auto–sostenibile anche sotto il profilo economico-finanziario.

Nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, definiti ex articolo 112, comma 4, del Codice dei Beni Culturali, lo Stato provvede al trasferimento alle Regioni e agli altri enti locali, ai sensi dell'articolo 54, comma 3, del citato codice, dei beni e delle cose indicati nei suddetti accordi di valorizzazione. Il percorso di attribuzione, individuato dalle linee guida tecnico-procedurali emanate dal Mibac nel maggio 2011 (cfr pag 62), prevede la presentazione da parte dell'Ente territoriale richiedente di un programma di valorizzazione volto al recupero, alla conservazione e alla fruizione pubblica degli immobili richiesti con l'indicazione della sostenibilità economico finanziaria dell'operazione e del piano di gestione dei beni e prosegue con la stipula dell'accordo di valorizzazione, ai sensi dell'art. 112 del Testo Unico dei Beni Culturali, con cui vengono definiti gli impegni dell'Ente territoriale all'attuazione del programma.

La procedura si conclude con la stipula da parte dell'Agenzia del demanio e dell'Ente territoriale dell'atto di trasferimento gratuito dei beni.

Sono esclusi dal trasferimento:

- i beni immobili appartenenti al patrimonio culturale nazionale;

[54] Autore: Stefano Novello. Funzionario presso Agenzia del Demanio. Direzione Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato.

- i beni immobili in uso per comprovate ed effettive finalità istituzionali alle Amministrazioni dello Stato, anche ad ordinamento autonomo, agli enti pubblici destinatari di beni immobili dello Stato in uso governativo e alle Agenzia di cui al D.Lgs. n. 300/1999
- i beni situati nelle Regioni o Province a statuto autonomo.

Principali aspetti procedurali.

Ad oggi, si è consolidata una prassi operativa delle richieste che si ritiene utile rappresentare nei suoi aspetti più significativi.

- **Istituzione del Tavolo Tecnico Operativo.**

In attuazione delle disposizioni di legge, le Direzioni Regionali del Mibac, d'intesa con l'Agenzia del demanio, hanno costituito i Tavoli Tecnici Operativi (TTO), avviando così formalmente l'iter della procedura, sulla base delle istanze inviate dagli Enti territoriali, ovvero per divulgare i contenuti della procedura in oggetto stimolando gli Enti Territoriali interessati a produrre le istanze relative agli immobili di interesse secondo i contenuti attesi, così come specificato nella Circolare del 18 maggio 2011.

I Direttori Regionali Mibact o, su delega, i Soprintendenti territorialmente competenti, presenziano ai TTO e ne assumono il coordinamento. Alle sedute operative, possono essere invitate a partecipare anche le competenti Soprintendenze. Per l'Agenzia del demanio partecipa il Direttore Regionale e possono intervenire anche rappresentanti della Direzione Centrale per la trattazione di specifiche tematiche.

I provvedimenti di costituzione dei TTO sono pubblicati sul sito istituzionale dell'Agenzia del demanio e su quello di ciascuna Direzione Regionale del Mibact e sono trasmessi alle Regioni e alle Province di competenza, per favorire la massima diffusione e conoscenza presso i Comuni..

- **Avvio della procedura ed approvazione del Programma di valorizzazione, in sede di TTO.**

L'Ente Territoriale interessato invia l'istanza per l'acquisizione di beni, ai sensi dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010, alla Direzione Regionale del Mibact e alla Direzione Regionale e Centrale dell'Agenzia del demanio.

La richiesta deve contenere:

- l'individuazione degli immobili oggetto d'interesse;
- le linee strategiche del relativo progetto di valorizzazione culturale.

Con riguardo ai soli beni per i quali sia stata preliminarmente verificata la suscettibilità a rientrare nelle procedure citate, gli Enti territoriali interessati sono invitati a sviluppare e presentare un Programma di valorizzazione, trasmettendolo alla Direzione Regionale del Mibact e alla Direzione Regionale dell'Agenzia. Il verbale della seduta è trasmesso dalla Direzione Regionale del Mibact ai partecipanti al TTO.

Il Programma deve essere redatto sulla base delle linee guida, deve evidenziare la sostenibilità economica dell'iniziativa e i tempi di realizzazione della stessa.

La fase istruttoria del Programma prevede un confronto costruttivo tra tutti i soggetti coinvolti, al fine di definire tutte le condizioni necessarie alla sua approvazione.

Nell'ottica di promuovere la semplificazione delle procedure e l'ottimizzazione dei tempi di gestione delle fasi del procedimento, previa intesa con le Direzioni Regionali del Mibact, vengono privilegiate tutte le forme di comunicazione a distanza (quali ad es. videoconferenze, e-mail, etc), ricorrendo alla convocazione del TTO solo nei casi strettamente necessari.

- **Approvazione della bozza di Accordo di valorizzazione, in sede di TTO**

Sulla base del Programma di valorizzazione approvato, la Direzione Regionale del Mibact, d'intesa con l'Agenzia, predispone uno schema di Accordo di valorizzazione e lo trasmette a tutti i partecipanti al TTO. Nell'ambito dei TTO, è quindi prevista l'approvazione della bozza di Accordo, al fine di consentire a tutti i soggetti sottoscrittori di acquisire le necessarie autorizzazioni alla stipula da parte degli organi competenti.

- **Sottoscrizione dell'Accordo di valorizzazione, in sede di TTO**

Conseguite tutte le autorizzazioni necessarie, si può procedere alla sottoscrizione dell'Accordo di valorizzazione da parte dei rappresentanti dell'Ente richiedente, del Mibact e dell'Agenzia. Laddove all'attualità l'immobile generi un reddito a favore dello Stato, l'Accordo dovrà indicare la necessità di individuare idonee misure compensative da adottare a fronte delle minori entrate per l'erario derivanti dal trasferimento degli immobili agli Enti territoriali.

- **Sottoscrizione dell'Atto di trasferimento**

Nei termini previsti all'interno dell'Accordo di valorizzazione, l'Agenzia predispone tutti gli adempimenti funzionali al trasferimento del bene. L'Atto di trasferimento, sottoscritto dai rappresentanti dell'Ente richiedente, del Mibact e dell'Agenzia, esplicita anche gli adempimenti obbligatori dell'Ente che riceve in proprietà il bene, correlati alla corretta e completa attuazione del programma di valorizzazione, secondo il crono programma che deve essere allegato.

- **Monitoraggio successivo al trasferimento**

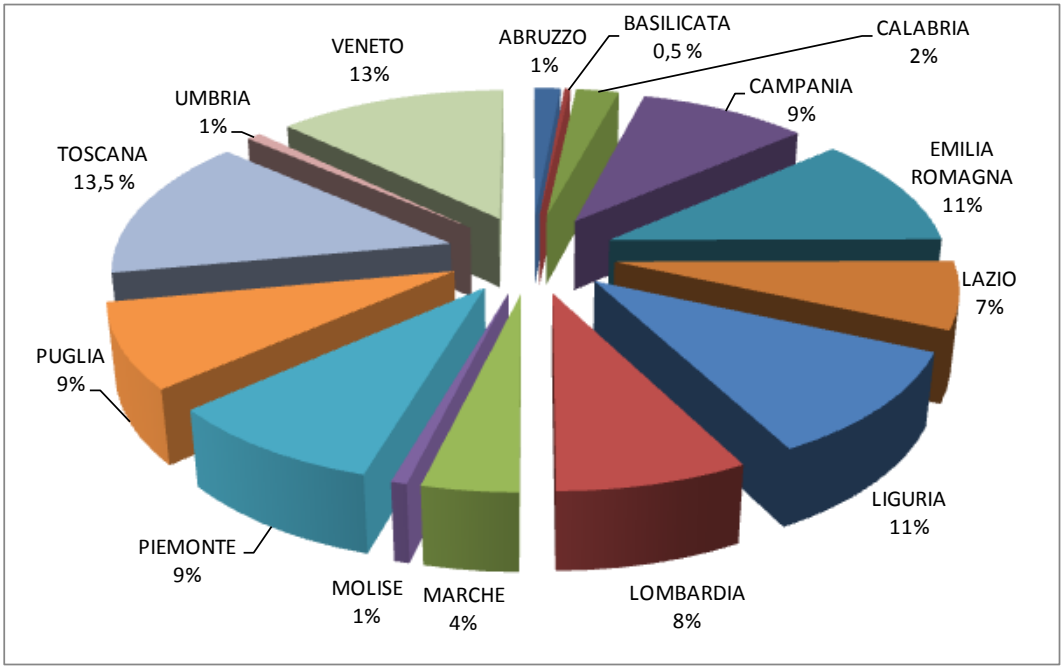
La legge prevede il controllo del rispetto di prescrizioni e altre condizioni contenute negli Accordi di valorizzazione e negli atti di trasferimento. Nell'atto di attribuzione e trasferimento a titolo gratuito all'Ente territoriale è quindi prevista una "clausola risolutiva espressa", in base alla quale l'inadempimento, da parte dell'E.T. destinatario del bene, degli obblighi, prescrizioni e condizioni indicati nell'Accordo di programma, comporta la risoluzione "ipso iure" dell'atto di trasferimento (previa dichiarazione dell'Agenzia di volersi avvalere di tale clausola). Nell'atto è altresì previsto, a carico dell'Ente territoriale, l'obbligo di trasmettere entro il 31 dicembre di ogni anno una relazione sullo stato di avanzamento del Programma alla direzione regionale MiBACT e alla competente Soprintendenza.

Considerazioni

Il percorso sin qui tracciato ha portato, da un lato, alla conclusione del procedimento con il trasferimento agli EETT di diversi immobili, per alcuni dei quali sono già state avviate le attività di monitoraggio; dall'altro rappresenta una procedura tutt'ora attiva, con numerosi programmi di valorizzazione in corso di valutazione, altri approvati, oltre ad accordi di valorizzazione sottoscritti per i quali si è prossimi al trasferimento dell'immobile. Complessivamente, ad oggi, l'entità del patrimonio immobiliare interessato da istanze di acquisizione pervenute nell'ambito del "federalismo culturale" ha superato ampiamente i 600 immobili. Per circa 200 immobili la procedura non ha avuto seguito per le seguenti motivazioni: le istanze riguardavano beni privi dei requisiti previsti dall'articolo ovvero è cessato l'interesse da parte degli EETT.

Le richieste di trasferimento hanno interessato tutte le regioni a statuto ordinario, come evidenziato dalla figura che segue.

Distribuzione territoriale delle istanze pervenute



Fonte: Elaborazione Agenzia del demanio 2014

È pertanto possibile e utile svolgere alcune considerazioni sugli elementi positivi emersi e sulle criticità riscontrate.

In primo luogo si può rilevare il contributo positivo che la procedura ha dato al tema della tutela attiva del patrimonio immobiliare pubblico di interesse storico artistico, mettendo in evidenza la necessità di una idonea progettualità e di una adeguata programmazione; infatti, una volta manifestato l'interesse per uno specifico immobile, è possibile proseguire nel percorso finalizzato al trasferimento della proprietà del bene solo con la presentazione di un progetto di sviluppo culturale sostenuto da una analisi della sostenibilità economico finanziaria e dal correlato crono programma. Ciò ha portato ad aumentare la consapevolezza presso gli EETT dell'entità degli

oneri connessi all'acquisizione, benchè gratuita, di un bene di rilievo storico artistico; d'altro canto questa stessa consapevolezza ha dilatato i tempi che intercorrono tra la manifestazione d'interesse per un immobile e la presentazione del relativo programma di valorizzazione, essendo necessario del tempo per i dovuti approfondimenti ma soprattutto per l'individuazione delle risorse necessarie per l'attuazione del progetto. Ad oggi, sono stati sviluppati dagli Enti territoriali richiedenti, e presentati in sede di Tavolo Tecnico, programmi di valorizzazione relativi a circa il 30% dei beni interessati da istanza di acquisizione accolta. Superato tale passaggio nodale, il percorso procede più speditamente: tra i programmi presentati il 60% è già stato approvato, per quasi il 40% è stato sottoscritto il relativo Accordo di valorizzazione, e per un immobile su quattro si è giunti anche all'Atto di trasferimento del bene all'Ente richiedente; per tali ultimi immobili, quindi, sono iniziate le attività di realizzazione degli interventi previsti, e di monitoraggio dell'attuazione del programma sottoscritto, mentre proseguono le attività relative agli altri immobili interessati dalle istanze di acquisizione.

L'importanza della sostenibilità dei progetti è stata messa in evidenza sin dalla emanazione della circolare e in particolare nelle "Linee Guida per la elaborazione del programma di valorizzazione", emanate dal Mibac e Agenzia del demanio (cfr. allegato C pag. 69) in cui si dedica uno specifico paragrafo al tema "sostenibilità economico-finanziaria e tempi di attuazione del programma di valorizzazione". Infatti, si precisa che *"l'Ente richiedente, oltre a formulare un apposito piano economico-finanziario, potrà compiere un'analisi dei costi di attuazione e gestione del medesimo, fornendo, ad esempio, un dettaglio delle risorse necessarie per l'avviamento, l'attuazione e la gestione del programma ed individuando le fonti di finanziamento – pubbliche/private – esistenti e previste. In particolare, potrà procedere ad un'analisi delle risorse finanziarie, umane e strumentali coinvolte, segnalando quelle disponibili e quelle necessarie per sostenere il programma, con l'indicazione di eventuali criticità"*.

Questa azione di sensibilizzazione ha portato gli EETT interessati ad approfondire il tema, differenziando i canali di reperimento delle risorse, cercando di far convergere sullo specifico progetto altre istituzioni pubbliche e/o fondi pubblici, anche strutturali, e di attrarre risorse private con idonee forme di partenariato pubblico-privato, anche per garantire una migliore gestione del bene nel tempo. In taluni casi, in relazione alle modalità di reperimento delle risorse necessarie, si sono predisposti due scenari, uno principale ed uno alternativo, per dare maggiore certezza del raggiungimento degli obiettivi minimi di progetto.

Questa modalità di gestione del rapporto tra programmazione delle attività e reperimento dei fondi necessari è rappresentata, ad esempio, dal Comune di San Nicola Arcella (CS) per la valorizzazione del "Palazzo dei principi Lanza di Trabia" che, per gli interventi da realizzare al primo piano dell'immobile e per la sistemazione di parte dell'area circostante prevede l'utilizzo di fondi POR-FESR, mentre per il piano terra e l'ulteriore porzione dell'area circostante l'utilizzo di fondi propri. Questa modalità è finalizzata a garantire il raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione del bene, tesi a creare un "Centro di Eccellenza" ad uso della collettività, per la fornitura di servizi e l'organizzazione di eventi funzionali allo sviluppo culturale ed alla promozione del territorio, contribuendo inoltre alla destagionalizzazione dei flussi turistici dell'area.

Nel caso, invece, del “Fortino Poggio Pignatelli”, trasferito al Comune di Campo Calabro (RC) ad aprile 2014, le varie fasi del Programma di valorizzazione vengono articolate secondo obiettivi e strategie di breve, medio e lungo termine, associando a ciascuno di essi tempi d’attuazione e modulando opportunamente le fonti di finanziamento, dalle risorse dell’Amministrazione locale ai programmi di fondi europei. In questo caso, il programma di valorizzazione prevede la riqualificazione e destinazione ad attività turistiche e culturali, realizzando un polo socio-culturale di riferimento nel campo del turismo didattico e sportivo, collegato al mondo rurale e alla memoria storica del luogo nella sua accezione militare. Il Fortino, infatti, fu costruito dopo l’unità d’Italia nell’ambito del sistema dei “forti umbertini”, che controllava tutta la linea collinare orientale dello Stretto di Messina. Nel progetto di recupero, che verrà attuato anche con finanziamenti PILS (Progettazione integrata dello sviluppo locale), verranno coinvolti anche soggetti istituzionali locali, nazionali e universitari.

Un ulteriore elemento di attenzione, infine, è costituito dall’importanza data alla qualità della gestione come garanzia dell’efficacia a lungo termine dell’operazione. Ciò emerge già dalle citate Linee Guida, anche attraverso la richiesta di associare alle analisi economico-finanziarie e al crono programma l’indicazione della “forma di governance migliore per attuare il processo di valorizzazione del bene”, assieme alla possibilità di “fornire l’indicazione dei criteri organizzativi, degli standard e degli strumenti amministrativo-procedurali individuati”.

SINTESI delle principali fasi procedurali connesse all'attuazione del cd. "FEDERALISMO CULTURALE"



Contenuti:

- *Individuazione e descrizione del bene;*
- *Situazione vincolistica del bene*
- *destinazione d'uso attuale*
- *Descrizione sintetica del programma*
- *Obiettivi e strategie del programma*
- *Piani strategici di sviluppo culturale*
- *Modalità di attuazione del programma*
- *Sostenibilità economica del programma*
- *Tempi di realizzazione del programma*

Al fine di consentire a tutti i soggetti sottoscrittori di acquisire le necessarie autorizzazioni alla stipula da parte degli organi competenti

Contenuti:

- *Sezione I: individuazione del/dei bene/beni oggetto dell'Accordo di valorizzazione*
- *Sezione II: programma di valorizzazione e conseguenti impegni dell'Ente territoriale firmatario dell'Accordo di valorizzazione*
- *Sezione III: obblighi conservativi e prescrizioni*
- *Sezione IV: modalità e tempi per il trasferimento del/dei bene/beni*
- *Sezione V: clausola di salvaguardia*

Verifica del pieno e corretto adempimento da parte dell'Ente Territoriale degli obblighi, prescrizioni e condizioni indicati nell'Accordo di valorizzazione.
L'Atto di trasferimento contiene una "clausola risolutiva espressa" in caso di inadempimento, e l'obbligo di trasmissione da parte dell'ET di una relazione annuale sullo stato di avanzamento del Programma.

b. Il trasferimento su domanda degli immobili dello Stato (art. 56 bis)[55]

L'art. 56 bis del D.L. 21 giugno 2013 n. 69, convertito con modificazioni dalla Legge 9 agosto 2013 n. 98 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 194 del 20 agosto 2013 – Suppl. Ordinario n. 63) ha introdotto procedure semplificate per il trasferimento agli Enti territoriali di immobili, in attuazione del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85.

In particolare, il citato articolo ha disciplinato il trasferimento in proprietà, a titolo non oneroso, a comuni, province, città metropolitane e regioni dei beni immobili di cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), e comma 4, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, siti nel rispettivo territorio.

La norma ha previsto l'esclusione dal trasferimento dei beni in uso per finalità dello Stato o per quelle in materia di razionalizzazione degli spazi e di contenimento della spesa, dei beni per i quali siano in corso procedure volte a consentirne l'uso per le medesime finalità, nonché dei beni per i quali siano in corso operazioni di valorizzazione o dismissione ai sensi dell'art. 33 D.L. 98/2011.

L'articolo 56 bis ha indicato inoltre un arco temporale - dal 1° settembre 2013 al 30 novembre 2013 (termine perentorio) – entro il quale gli Enti Locali avrebbero potuto presentare le richieste di attribuzione, nonché un ulteriore termine ordinatorio di 60 giorni (decorrenti dalla ricezione della richiesta di attribuzione) entro il quale l'Agenzia del Demanio comunica all'ente interessato l'esito delle verifiche condotte circa la sussistenza o meno dei presupposti per l'accoglimento della richiesta di trasferimento.

La normativa prevede, poi, un eventuale riesame del provvedimento di diniego e, laddove le richieste abbiano ad oggetto immobili assegnati alle Amministrazioni dello Stato, la verifica dell'effettiva sussistenza delle esigenze istituzionali all'utilizzo dell'immobile.

In caso di parere favorevole al trasferimento, eseguite le necessarie attività tecnico/amministrative, il procedimento si conclude con l'emissione del decreto di trasferimento in proprietà del bene richiesto, a titolo non oneroso, da parte del Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio territorialmente competente.

L'intero processo è stato razionalizzato e standardizzato per la sua informatizzazione e quindi tradotto in un portale digitale, utilizzando una sezione ad hoc del sito internet dell'Agenzia, con modulistica da compilare ed inoltrare on line.

Attraverso il modello di domanda di attribuzione dei beni, si è richiesto all'ET di specificare se la richiesta dell'immobile fosse orientata a finalità pubblico – istituzionali dell'Ente (sedi istituzionali e di rappresentanza, uffici, etc.), già in essere o future, oppure finalità pubblico sociali ad uso diretto o indiretto della collettività (scuole, musei, biblioteche, parchi, etc.), o se il bene fosse da valorizzare da parte dell'Ente in ottica di mercato ai fini della messa a reddito o dell'alienazione, anche mediante il conferimento ai fondi immobiliari, nell'interesse diretto o indiretto della collettività. È stato inoltre richiesto di specificare lo stato occupazionale, e se l'Ente prevedesse

[55] Autore Stefano Novello. Funzionario presso Agenzia del Demanio, Direzione Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato.

interventi di manutenzione ordinaria finalizzata alla conservazione del bene, ovvero di ampliamenti e/o manutenzione straordinaria, o ancora rivolti a riqualificare l'opera e a cambiarne la destinazione urbanistica, oltre all'eventuale specifica delle risorse finanziarie individuate o da reperire. Queste informazioni, ed altre contenute nella modulistica predisposta e scaricabile dal sito dell'Agenzia, sono state richieste anche nell'ottica di fornire un primo supporto all'Ente, nella forma di check-list, degli elementi di base minimi ma essenziali per una corretta impostazione delle attività previste sull'immobile richiesto e per la sua gestione.

Si segnala che nei termini previsti dalla norma (30 novembre 2013) sono pervenute all'Agenzia n. 9.367 istanze (di cui n. 255 riferite a beni inseriti nell'elenco dei n. 953 immobili individuati dal Ministero della Difesa come non più utili per le funzioni di difesa e sicurezza nazionale) e che gli Enti Locali interessati alla procedura sono n. 1302 (di cui n. 1267 comuni, n. 27 province e n. 8 regioni)

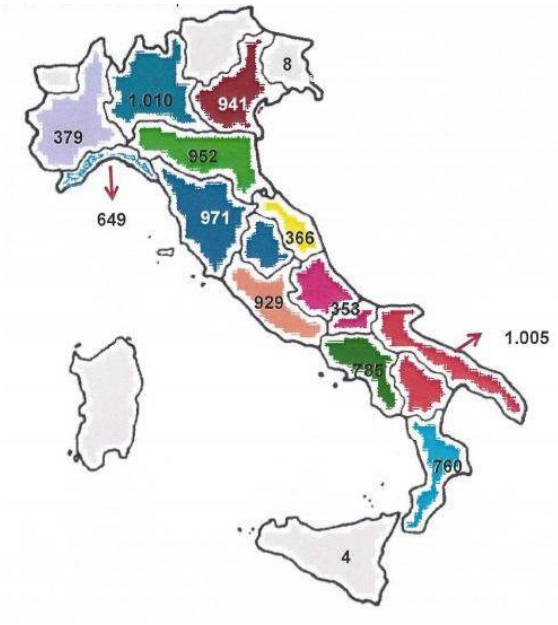
TABELLE DI RIEPILOGO

a) Concentrazione a livello territoriale degli immobili presenti nell'elenco cui all'articolo 5, comma 1, lettera e), del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85



Concentrazione immobili presenti in elenco	
	Regioni escluse dal Federalismo
	0-500
	500-700
	700-1300

b) Ripartizione, per Direzione Regionale, delle istanze pervenute*



DIREZIONE REGIONALE	N. ISTANZE PERVENUTE
LOMBARDIA	1.010
PUGLIA E BASILICATA	1.005
TOSCANA E UMBRIA	971
EMILIA ROMAGNA	952
VENETO	941
LAZIO	929
CAMPANIA	785
CALABRIA	760
LIGURIA	649
PIEMONTE	379
MARCHE	366
ABRUZZO E MOLISE	353
FRIULI VENEZIA GIULIA	8
SICILIA	4
TOTALE	**9.112**

(*) escluse n. 255 istanze riferite a beni individuati dal Ministero della Difesa

Fonte: Eleborazione Agenzia del demanio

2. Il progetto "tematico" o "territoriale" di riqualificazione degli immobili pubblici per lo sviluppo economico e sociale locale: Valore Paese[56]

L'Agenzia del demanio promuove strategie e progetti per la valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, quali strumenti di sviluppo economico e sociale dei territori.

L'insieme di tali attività di sviluppo e valorizzazione è riconducibile sotto la denominazione generale di "Valore Paese", il cui obiettivo consiste proprio nell'incrementare il valore economico e sociale non solo dei beni immobili coinvolti dall'iniziativa, ma anche dei territori in cui essi sono localizzati contribuendo, altresì, ad accrescere la competitività del Sistema-Paese.

"Valore Paese", infatti, si sviluppa attraverso un *mix* di strumenti tecnici, normativi e finanziari che tengono conto delle specifiche caratteristiche degli immobili, individuando per ciascuno di essi:

- l'*iter* di valorizzazione e riqualificazione più opportuno;
- le esigenze e le peculiarità che connotano le varie realtà locali;
- le forme di partenariato pubblico-privato più efficaci .

[56] Autori: Aldo Patruno, Giovanni Formiglio, Luna Indriolo, Alessio Aboaf. Dirigente e funzionari presso Agenzia del Demanio, direzione Strategie e Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.

Nell'ambito di "Valore Paese", è possibile individuare ad oggi tre differenti filoni tematici ed operativi che verranno di seguito approfonditi, al fine di evidenziarne sinteticamente i presupposti e gli obiettivi di attuazione:

a) Valore Paese - Affidiamo Valore;
b) Progetti di sviluppo immobiliare: P.U.Va.T. e Accordi di valorizzazione;
c) Valore Paese – DIMORE

a) Valore Paese - Affidiamo Valore

Tale progetto concerne iniziative di valorizzazione e messa a reddito di beni di proprietà dello Stato, anche di piccole o medie dimensioni, per i quali l'Agenzia del demanio si propone di incrementare il valore economico e sociale, promuovendone il recupero e la riqualificazione e favorendo lo sviluppo dell'ambito territoriale di riferimento, attraverso la promozione di azioni imprenditoriali.

Lo strumento giuridico attraverso il quale avviare tali iniziative di recupero è la concessione di valorizzazione *ex* art. 3-*bis* D.L. n. 351/2001, la cui aggiudicazione presuppone l'espletamento di procedure ad evidenza pubblica, sulla base di bandi predisposti dall'Agenzia del demanio.

In sede di gara, la selezione del concessionario avviene sulla base dei seguenti elementi tecnici ed economici:

- l'offerta economica, ovvero la misura del canone annuo che l'offerente si impegna a corrispondere per l'intera durata della concessione, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione;
- la durata della concessione;

A seguito dell'affidamento della concessione di valorizzazione, quindi, sarà il concessionario aggiudicatario, sulla base della sua proposta, a farsi carico, ove necessario, del processo di cambio della destinazione urbanistica, dei conseguenti interventi edilizi per la rifunzionalizzazione del bene e, infine, della gestione economica dello stesso.

In un momento particolarmente critico per il mercato immobiliare, ci si è posti l'obiettivo di valorizzare al meglio le potenzialità offerte da questa tipologia di locazione/concessione, per coinvolgere in modo più diretto i privati investitori nella progettazione dell'attività di valorizzazione degli immobili. Ciò nella considerazione che promuovere la progettualità e l'iniziativa imprenditoriale dei privati può consentire di costruire operazioni con un più elevato grado di fattibilità. Tale approccio risponde anche all'esigenza, di primaria importanza per il soggetto chiamato alla gestione di immobili pubblici, di evitare il non utilizzo degli immobili, che favorisce fenomeni di abbandono, vandalismo ovvero di occupazione abusiva, con un costo economico e sociale per la collettività. In quest'ottica è fondamentale l'aver assunto come indirizzo strategico il pieno riconoscimento del patrimonio immobiliare pubblico quale risorsa in grado di produrre valore economico e sociale, divenendo un catalizzatore per lo sviluppo del territorio.

Anche sulla scorta delle considerazioni sopra riportate, è stata definita, pertanto, una procedura di gara che, prevedendo una offerta libera su canone e durata della concessione, consente all'Agenzia di apprezzare la proposta di valorizzazione che massimizzi il valore finale dell'immobile.

b) Progetti di sviluppo immobiliare: Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale (PUVaT) e Accordi di valorizzazione

Si tratta di iniziative territoriali, attraverso le quali promuovere, coordinare e supportare i processi di rifunzionalizzazione e valorizzazione di immobili di proprietà dello Stato, di Enti territoriali e di altri soggetti pubblici, appartenenti ad un medesimo contesto territoriale di riferimento.

Lo scopo principale è quello di individuare, per ciascun immobile, il cd. "*best use*", anche attraverso l'eventuale cambio di destinazione urbanistica, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo e programmazione economica del territorio.

Tali progetti di riqualificazione e di recupero possono essere avviati attraverso:

i. **Accordi di valorizzazione**: intese mirate alla finalizzazione di progetti condivisi tra l'Agenzia e gli Enti pubblici coinvolti che definiscono obiettivi di valorizzazione, rifunzionalizzazione e tutela del patrimonio immobiliare pubblico, in coerenza con gli indirizzi della programmazione e pianificazione locale e in modo da costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, occasioni di stimolo e di sviluppo territoriale.

In particolare, gli Accordi di valorizzazione si attivano attraverso la sottoscrizione di Protocolli di Intesa ex art. 15 L. n. 241/1990, con i quali si avviano progetti di valorizzazione *ad hoc*, sviluppati su singoli beni o su un numero ristretto di beni pre – individuati.

In riferimento all'oggetto dell'accordo, è importante evidenziare che le iniziative di valorizzazione, poste in essere mediante la stipula di tali protocolli, in coerenza e a supporto delle strategie di sviluppo locale, devono garantire, in primo luogo se possibile, la razionalizzazione dell'uso dei beni statali, attraverso attività di riduzione della spesa pubblica, incremento degli introiti e valorizzazione degli immobili stessi favorendo l'ottimale allocazione degli uffici periferici dell'Amministrazione dello Stato e la riduzione dei costi per locazioni passive.

Ai fini della promozione e dell'attuazione dell'operazione di valorizzazione, con la sottoscrizione del Protocollo, viene costituito un "Tavolo Tecnico Operativo" (TTO), quale struttura unica di attuazione del programma condiviso tra Agenzia ed Ente Pubblico coinvolto, con compiti ben definiti, tra cui – a titolo esemplificativo:

- vigilanza sulla corretta e tempestiva attuazione del Protocollo;
- iniziativa su eventuali modifiche sostanziali al Protocollo;
- valutazione dell'inserimento di ulteriori beni in portafoglio.

Nell'ambito dei Protocolli d'Intesa, inoltre, ai sensi dell'art. 3 co. 15 D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in L. n. 410/2001, sono quantificate le quote percentuali, comprese tra il 5% e il 15%, dovute agli Enti Territoriali interessati dai procedimenti di valorizzazione e sono definite le specifiche modalità di erogazione, anche mediante compensazione con altri immobili di proprietà dello Stato.

Gli scenari di valorizzazione che si possono prospettare con la sottoscrizione di un Accordo di valorizzazione possono consistere, in particolare, in:

- alienazione dell'immobile o di alcuni immobili del ristretto portafoglio interessato;
- affidamento della concessione di valorizzazione, così come disciplinata dall'art. 3bis D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in L. n. 410/2001;
- strutturazione di operazioni di finanza immobiliare sulla base di uno studio elaborato da consulenti specializzati e finalizzato alla verifica della loro fattibilità.

ii. **Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale (P.U.Va.T.) ex art. 3-ter D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in L. n. 410/2001:** strumenti di cooperazione e coopianificazione, tesi alla valorizzazione e alla razionalizzazione di asset di beni immobili ricadenti nella stessa area territoriale, anche appartenenti a soggetti pubblici differenti.

Nel rispetto dei limiti e dei principi generali, i P.U.Va.T. sono strumentali all'avvio, all'attuazione e alla conclusione in tempi certi ed autodeterminati dalle Amministrazioni partecipanti, di processi di valorizzazione unici dei patrimoni immobiliari pubblici, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale e con la programmazione economica che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo sostenibile locale, nonché incremento per le dotazioni di servizi pubblici locali e di quelli relativi all'abitare. Possono essere inquadrati tra le forme di pianificazione strategica in quanto prevedono, come elemento essenziale per la propria attuazione, il consenso e la convergenza delle volontà delle diverse istituzioni pubbliche coinvolte, le quali agiscono mediante la sottoscrizione di protocolli d'intesa ex art. 15 L. n. 241/1990, prevedendo la successiva istituzione di una Struttura Tecnica di Attuazione, anche nelle forme di cui all'art. 33-bis D.L. n. 98/2011, convertito con modificazioni in L. n. 111/2011.

Successivamente all'istituzione della Struttura Unica di Attuazione, l'Agenzia del demanio promuove l'avvio della verifica di fattibilità di iniziative di valorizzazione - ivi compresa la strutturazione di operazioni di finanza immobiliare - previa acquisizione di pareri e nulla-osta preventivi, ovvero orientativi, da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela dei beni.

c) Valore Paese – DIMORE

Il progetto "Valore Paese – DIMORE" è un'iniziativa tematica a rete, orientata al consolidamento dell'offerta culturale e della competitività del Paese, attraverso la leva del turismo sostenibile e secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano, mirata al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, dell'arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale.

Sul modello dei "Paradores" in Spagna e delle "Pousadas" in Portogallo, il progetto intende dar vita ad un sistema a rete di immobili pubblici di pregio, ovvero un network di strutture ricettivo – culturali diffuso su scala nazionale. L'attuazione del progetto passa attraverso la valorizzazione di edifici di grande valore storico-artistico e di siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di recuperare il patrimonio attraverso il mantenimento delle peculiarità architettoniche del bene, promuovere le eccellenze italiane aumentando la competitività del Paese, potenziare l'offerta turistico – culturale e lo sviluppo territoriale attraverso un'azione integrata che consenta la stretta cooperazione tra i settori turismo, arte e cultura, sviluppo economico e coesione territoriale.

L'interazione tra tali settori permette, infatti, di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo ville, castelli, borghi e paesaggi, ad oggi, poco conosciuti.

In tal senso, il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico - privato, ha la possibilità di essere letto non solo in termini di risparmio di spesa per la conservazione passiva (e onerosa) degli immobili, ma soprattutto come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala.

Viene, dunque, a delinearsi un modello di valorizzazione fondato sulla tutela dei beni, sul rafforzamento della competitività ed attrattività del contesto di riferimento e sulla sostenibilità della trasformazione.

I soggetti coinvolti nel progetto sono:

- *partner promotori*: Agenzia del demanio, Invitalia e ANCI - Fondazione Patrimonio Comune;
- *partner istituzionali*: Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Ministero dello Sviluppo Economico, Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome, Cassa Depositi e Prestiti, Associazione Italiana Confindustria Alberghi, Confindustria, Assoimmobiliare, Istituto per il credito sportivo, Società Geografica Italiana;
- vasta *rappresentanza di operatori privati* del settore turistico, alberghiero, culturale e immobiliare, coinvolti di volta in volta in specifici tavoli operativi di lavoro congiunto.

A partire dal gennaio 2013, i soggetti coinvolti dal Progetto hanno dato vita ad una Cabina di Regia, articolata in:

- Comitato Tecnico Istituzionale (CTI), ossia l'organo di indirizzo, *governance* e controllo del progetto, costituito dai partner promotori (Agenzia del Demanio, Invitalia, ANCI - Fondazione Patrimonio Comune), dai principali Ministeri interessati, dalla Conferenza delle Regioni e delle Province Autonome e dalla Cassa Depositi e Prestiti. Le funzioni attribuite al CTI sono: la definizione delle linee guida e degli indirizzi strategici di progetto, la selezione e l'aggiornamento del portafoglio, la promozione dell'iniziativa, il coordinamento delle attività, il *networking* tra il *team* di progetto ed i rispettivi vertici istituzionali, la definizione degli scenari attuativi ed il monitoraggio e controllo delle attività.

- Segreteria Tecnica (ST), ossia il gruppo di lavoro costituito dai soli partner promotori che elabora e istruisce preliminarmente le proposte operative da sottoporre al CTI, assicura l'attuazione operativa del progetto, il collegamento con gli altri partner, le attività di divulgazione, promozione e marketing e svolge un ruolo di supporto agli Enti Territoriali coinvolti.

In linea con gli obiettivi della strategia Europa 2020, il progetto "Valore Paese – DIMORE", secondo principi di coesione territoriale, punta al rafforzamento delle eccellenze del Paese ed intende intercettare le molteplici opportunità offerte dalla nuova programmazione Europea 2014-2020 (fondi strutturali, relativi cofinanziamenti nazionali e regionali, anche con ricorso a strumenti di ingegneria finanziaria messi a punto dalla CE insieme alla Banca Europea per gli investimenti e alla Banca di sviluppo del Consiglio d'Europa). In alcuni casi, le iniziative inserite nel progetto "Valore Paese – DIMORE" potranno concorrere alle ultime possibilità offerte dalla precedente programmazione 2007-2013, relative ad esempio al Fondo di Sviluppo Urbano JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas), per il finanziamento a tassi competitivi dei costi di investimento[57].

A livello nazionale, il Progetto "Valore Paese – DIMORE" risulta, altresì, coerente con il "Piano Strategico per lo Sviluppo del Turismo In Italia" pubblicato il 18 gennaio 2013 dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento per gli Affari Regionali, il Turismo e lo Sport, il quale costituisce un primo passo verso il consolidamento del vantaggio competitivo a livello turistico dell'Italia, ponendosi quale basilare strumento operativo sia per le istituzioni statali e regionali sia per i singoli operatori, oltre che come importante contributo per lo sviluppo dell'economia (azioni strategiche per 30 MLD di Euro).

Il piano propone un'innovazione di metodo, attraverso l'individuazione sia di azioni strategiche mirate che di una direzione generale chiara verso la quale muoversi, mediante un approccio coordinato tra tutti gli attori coinvolti, condizione imprescindibile per operare efficacemente nel mercato globale.

Al suo interno sono specificate azioni strategiche nell'ambito delle quali è possibile inquadrare chiaramente il progetto "Valore Paese – DIMORE".

In particolare, meritano menzione l'azione 61 dedicata alla "Valorizzazione degli spazi ex-industriali dello Stato (focus su aree a potenziale turistico)", attraverso la quale istituire un cantiere di lavoro specifico per l'individuazione e conversione di spazi demaniali inutilizzati, ma ad alto potenziale turistico, e l'azione 36 "Incentivazione e sostegno al consolidamento del ricettivo (reti di impresa, campione nazionale dell'hôtellerie, ecc.)" per favorire la competitività anche degli operatori economici più deboli, contenendo gli effetti sfavorevoli della frammentazione del sistema turistico italiano.

[57] Ai sensi dell'art. 56 Reg.(CE) 1083/2006, recante "Disposizioni generali sul Fondo europeo di sviluppo regionale, sul Fondo sociale europeo e sul Fondo di coesione e che abroga il regolamento (CE) n. 1260/1999", che fissa il periodo di eleggibilità della spesa a valere su fondi europei, il termine di utilizzo di tali finanziamenti è fissato al 31 dicembre 2015.

Nell'ambito di tale strategia, il progetto DIMORE si fonda sulla scelta di un *network* innovativo che consenta di valorizzare la ricchezza del patrimonio storico-artistico italiano nel rispetto delle diversità ed in conformità con principi condivisi, migliorandone la conoscenza in un percorso comune di scambio culturale.

Tale *network* prevede, infatti, sia soluzioni legate alla tipica ospitalità alberghiera ed extra alberghiera, sia soluzioni ricettive in senso più ampio (attività di ristorazione, luoghi per la degustazione di prodotti tipici o "locali a tema" per il tempo libero), nonché servizi culturali da affiancare all'attività ricettiva, nella loro espressione più contemporanea (moda, spettacolo, eventi, ecc.) o nelle forme più tradizionali (teatri, musei, sale convegni, spazi espositivi, spazi dedicati al culto e alla formazione), con differenti declinazioni a seconda anche della storia e delle attrattività dei singoli luoghi (prodotti tipici, enogastronomia, artigianato locale, tradizioni, ecc.).

Il *network,* dunque, punta a mettere in rete e associare diversi luoghi, azioni ed attività, ovvero:

- architetture e siti di pregio in contesti di grande valore storico e a vocazione turistica, come ad es. castelli, ville storiche, palazzi, fortificazioni, architetture militari, fari etc.;
- attività culturali per la promozione delle specificità territoriali;
- servizi alberghieri tradizionali e attività ricreative;
- azioni di miglioramento della competitività del sistema turistico nazionale;
- attività innovative per il comparto turistico.

Il progetto intende presentare sotto un unico marchio, simbolo di tutela e sviluppo, le diverse formule di ospitalità e ricettività alberghiera, secondo criteri riconosciuti e *standard* di qualità certificati da appositi organismi di controllo istituzionali.

Ad esito della selezione e della segmentazione del portafoglio "DIMORE", i partner promotori hanno avviato l'attività di definizione di alcuni scenari, anche alternativi, relativi al possibile modello generale di *governance* e di *business* del progetto, tra cui: la costituzione di un veicolo societario *ad hoc*, la riconversione di un veicolo societario già esistente, la costituzione di un fondo immobiliare dedicato, o di uno specifico comparto nell'ambito di fondi costituti o *costituendi.*

Il progetto "Valore Paese – DIMORE", attraverso l'azione di coordinamento e promozione istituzionale, prevista nelle diverse fasi di implementazione dell'iniziativa, intende promuovere un vero *brand* nazionale. Per l'avvio di tale processo è indispensabile che l'azione pubblica assuma un chiaro ruolo di indirizzo e coordinamento, avvalendosi di strumenti di cooperazione interistituzionale che oggi affidano all'Agenzia del Demanio un ruolo centrale, anche in relazione ai patrimoni immobiliari di proprietà di altri Enti pubblici (e relative società partecipate) diversi dallo Stato.

In particolare, l'Agenzia può ricorrere all'attivazione di strumenti di valorizzazione che consentano, da un lato, l'avvio di *iter* di riconversione urbanistica e di riqualificazione immobiliare e, dall'altro, la messa a reddito dei beni da valorizzare attraverso:

- l'affidamento di concessioni di valorizzazione *ex* art. 3-*bis* D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in L. n. 410/2001, strumento particolarmente utilizzato nel Progetto;

- la cessione del diritto di superficie ex art 952 c.c.;
- l'alienazione di immobili appartenenti al demanio culturale *ex* art 55 D. Lgs. n. 42/2004;
- il *Project Financing* ed il *Leasing* immobiliare;
- la costituzione di fondi immobiliari o di nuovi comparti di fondi già costituiti o *costituendi* ai quali apportare i beni immobili o diritti reali su immobili;
- la costituzione di Società Immobiliari Pubbliche, di Società di Investimento Immobiliare Quotate, ovvero di Società di Trasformazione Urbana.

VALORE PAESE

L'Agenzia del demanio promuove strategie e progetti per la valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici, quali strumenti di sviluppo economico e sociale. L'insieme di tali attività è riconducibile sotto la denominazione generale di "Valore Paese", nel cui ambito è possibile individuare ad oggi tre differenti filoni tematici ed operativi: Affidiamo Valore, Progetti di Sviluppo Immobiliare, Dimore.

VALORE PAESE AFFIDIAMO VALORE	Progetti di Sviluppo Immobiliare Accordi di valorizzazione e Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale (PUVaT)	VALORE PAESE DIMORE
Obiettivo Iniziative di valorizzazione e messa a reddito di beni di proprietà dello Stato, anche di piccole o medie dimensioni, per i quali l'Agenzia del demanio si propone di incrementare il valore economico e sociale, promuovendone il recupero e la riqualificazione e favorendone lo sviluppo dell'ambito territoriale di riferimento, attraverso la promozione di azioni imprenditoriali. *Strumenti* Lo strumento giuridico attraverso il quale avviare tali iniziative di recupero è la concessione di valorizzazione *ex* art. *3-bis* D.L. n. 351/2001, la cui aggiudicazione presuppone l'espletamento di procedure ad evidenza pubblica, sulla base di bandi predisposti dall'Agenzia del demanio. In quest'ottica è fondamentale l'aver assunto come indirizzo strategico il pieno riconoscimento del patrimonio immobiliare pubblico	*Obiettivo* Iniziative territoriali, attraverso le quali promuovere, coordinare e supportare i processi di rifunzionalizzazione e valorizzazione di immobili di proprietà dello Stato, di Enti territoriali e di altri soggetti pubblici, appartenenti ad un medesimo contesto territoriale di riferimento. *Strumenti* concessioni di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001; la cessione del diritto di superficie ex art 952 c.c.; Alienazioni ex art. 3, c. 15, D.L. n. 351/2001; Concessioni Ordinarie ex D.P.R. n. 296/2005 la costituzione di fondi immobiliari, anche a i sensi degli artt. art. 33 e 33-bis D.L. n. 98/2011, o di nuovi comparti di fondi già costituiti o costituendi ai quali apportare i beni immobili o diritti reali su immobili;	*Obiettivo* Iniziativa tematica a rete, orientata al consolidamento dell'offerta culturale e della competitività del Paese, attraverso la leva del turismo sostenibile e secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano, mirata al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, dell'arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale. *Strumenti* L'attuazione del progetto passa attraverso la valorizzazione di edifici di grande valore storico-artistico e di siti di pregio ambientale e paesaggistico, promuovere le eccellenze italiane aumentando la competitività del Paese. Il recupero del patrimonio di pregio, perseguita in una logica di partenariato pubblico-privato, rappresenta una significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala. Il progetto "Valore Paese-DIMORE"

quale risorsa in grado di produrre valore economico e sociale, divenendo un catalizzatore per lo sviluppo del territorio.	la costituzione di Società Immobiliari Pubbliche, di Società di Investimento Immobiliare Quotate, ovvero di Società di Trasformazione Urbana.	intende promuovere un vero *brand* nazionale. A tal fine è indispensabile che l'azione pubblica si avvalga di strumenti di cooperazione interistituzionale, anche in relazione ai patrimoni immobiliari di proprietà di altri Enti pubblici, diversi dallo Stato. concessioni di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001; la cessione del diritto di superficie ex art 952 c.c.; l'alienazione di immobili appartenenti al demanio culturale ex art 55 D. Lgs. n. 42/2004; il Project Financing ed il Leasing immobiliare; la costituzione di fondi immobiliari, anche a i sensi degli artt. art. 33 e 33-bis D.L. n. 98/2011, o di nuovi comparti di fondi già costituiti o costituendi ai quali apportare i beni immobili o diritti reali su immobili; la costituzione di Società Immobiliari Pubbliche, di Società di Investimento Immobiliare Quotate, ovvero di Società di Trasformazione Urbana.

3. La filiera logica della valorizzazione immobiliare[58]

Con il termine filiera si intende, in senso lato, l'insieme articolato delle principali attività (ed i loro principali flussi materiali e informativi), le tecnologie, le risorse e le organizzazioni che concorrono alla creazione, trasformazione, distribuzione, commercializzazione e fornitura di un prodotto finito.

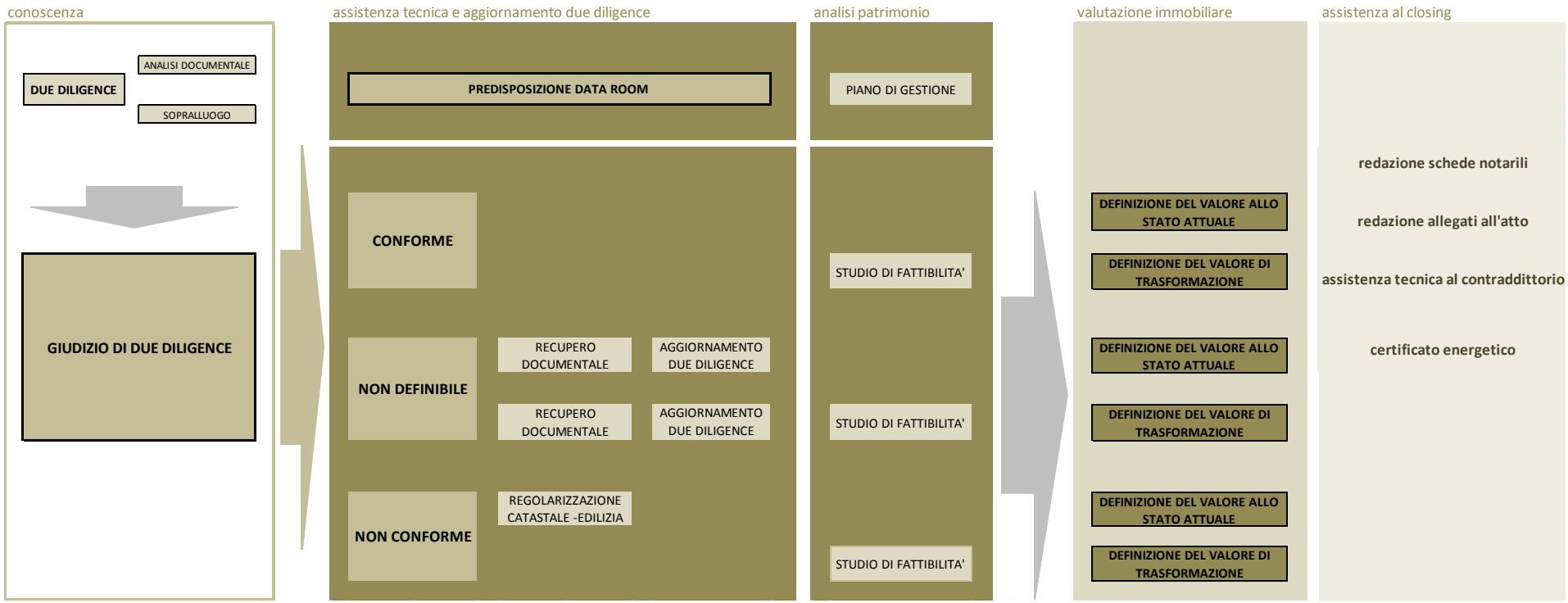
In merito alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, allo stesso modo, si intendono tutte le attività che possono concorrere dalla regolarizzazione dello stato attuale, all'elaborazione di un progetto di valorizzazione di un'area o di un complesso immobiliare, inteso come processo di rigenerazione urbana.

Tutte le attività, quindi, richieste dalla filiera, per la produzione del maggior valore commerciale a cui la "materia prima" potrà giungere in un determinato contesto con precise caratteristiche socio – economiche e in un orizzonte temporale fisso, sufficientemente non assoggettabile a stravolgimenti.

Il tema della filiera logica della valorizzazione immobiliare, "*adottato*" per rispondere all'esigenza di dover controllare, oltre agli aspetti tecnici, quelli economici e finanziari, si esplica, quindi, nell'evoluzione della sostenibilità delle scelte di gestione, trasformazione o rifunzionalizzazione e negli aspetti qualitativi difficilmente rapportabili a criteri e parametri.

In particolare, la ricerca della qualità va intesa nei confronti degli esiti ambientali e sociali delle scelte adottate, in ragione del livello di maturità del mercato immobiliare, come indicato nello schema che segue.

[58] Autore: Gilda Stella. Funzionario presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.



Fonte: elaborazione Agenzia del demanio

a. conoscenza (due diligence) e regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale[59]

Operare in una condizione di incertezza, nel campo della gestione immobiliare, costituisce, in particolare per il settore pubblico, uno dei fattori di maggiore ritardo per il management efficiente degli immobili. Si può senz'altro affermare che l'esigenza di conoscere il patrimonio immobiliare nasca dalla volontà di utilizzare in modo efficiente tale patrimonio.

A partire dalla Commissione Cassese nei primi anni '80 fino ad arrivare alla impostazione sistematica di un censimento degli asset della Repubblica italiana del Ministero dell'economia e delle finanze, la conoscenza fisica, giuridica e di contesto degli immobili è stata sempre una questione "sensibile". Nel settore privato, l'interconnessione tra la conoscenza e le scelte di gestione aziendale è uno dei fattori "strategici" di successo di ogni piano industriale.

A prescindere, quindi, dagli aspetti tecnici (due diligence, censimenti di scopo o altre modalità) appare indispensabile garantire l'interoperabilità delle informazioni e la loro interconnessione con i dati "esterni" (rilevazioni di mercato, domanda, finanziamenti, ecc.) che consentono di avere chiara la lettura del contesto territoriale, economico e sociale nel quale si opera.

Sotto questo profilo, appare necessario incrementare la disponibilità di sistemi informativi "open source" che possono essere messi a disposizione di tutti i proprietari di patrimoni, in particolare pubblici, per effettuare operazioni di archiviazione progressiva delle informazioni sulla base di piattaforme condivise.

La finalizzazione della conoscenza è essenziale per una corretta strategia di governo dei patrimoni immobiliari. Per effetto di una massiccia e strutturale analisi dei patrimoni sarà possibile procedere alla loro riorganizzazione, attraverso precisi processi di segmentazione degli attivi, ai quali saranno associate indispensabili azioni di razionalizzazione, efficientamento e valorizzazione.

La "cassetta degli attrezzi" per attuare le politiche di governo dei patrimoni immobiliari, pubblici e privati, è molto ricca tanto da consentire, spesso, valutazioni alternative circa le modalità con le quali implementare le scelte istituzionali o quelle aziendali.

L'ambito di discussione, di conseguenza, oltre ad una eventuale "messa a punto" di questi strumenti, dovrebbe essere la prefigurazione di politiche istituzionali e industriali che siano coerenti rispetto ai mutamenti generati dalla crisi di questi ultimi anni, applicando concretamente l'innovazione nei processi di gestione dei patrimoni, nella configurazione di prodotti immobiliari in grado di rispondere a nuove domande o di anticiparle, con la cooperazione tra i vari attori in campo. Tutto ciò in presenza di un quadro di riferimento profondamente rinnovato e in continua evoluzione

L'attività di due diligence, finalizzata alla valorizzazione e dismissione/messa a reddito di immobili non strumentali, può essere catalogata, in funzione dell'ambito tecnico di analisi in varie

[59] Autore: Sebastiano Parisi. Funzionario presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.

categorie, indipendenti o correlate tra loro secondo il servizio richiesto, che proviamo così a raggruppare:

1 **Due diligence legale- amministrativa**.

Analisi, per ciascun compendio, dei documenti relativi a:

- titoli di proprietà;
- atti costitutivi/dichiarativi di diritti reali;
- atti costitutivi di locazioni e diritti personali di godimento in genere;
- atti costitutivi di concessioni;
- ispezioni ipotecarie ed analisi di documenti reperibili presso Conservatorie dei Registri immobiliari, Archivi notarili, Archivi di Enti in genere;

2 **Due diligence catastale**.

Analisi, per ciascun compendio, dei documenti relativi a:

- visure catastali storiche;
- estratti di mappa;
- planimetrie catastali;
- atti e documenti relativi a variazioni catastali a supporto di frazionamenti, fusioni, accatastamenti ecc …

3 Due diligence edilizia ed urbanistica.

Analisi, per ciascun compendio, dei documenti relativi a:

- titoli autorizzativi (licenze, concessioni e autorizzazioni edilizie, condoni edilizi, varianti edilizie, permessi di costruire, D.I.A., S.C.I.A., C.I.L. ecc….);
- elaborati di progetto sulla base dei quali sono stati rilasciati i provvedimenti autorizzativi;
- norma tecniche di attuazione degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti (PTR, PTCP, PRG, Piani strutturali, piani operativi, piani attuativi piani di lottizzazione ecc…..);
- elaborati grafici degli strumenti urbanistici sopra citati;
- norme e regolamenti rilevanti riguardo a standard, dotazioni e oneri urbanistici ecc;
- vincoli alla trasformazione urbanistica, previsti negli strumenti di pianificazione e relativi ad eventuali emergenze ambientali, paesaggistiche ecc….
- vincoli apposti dal MiBACT riguardo all'interesse storico artistico

4 Due diligence degli impianti e dello stato dei luoghi.

Analisi, per ciascun compendio, dei documenti relativi a:

- certificati di conformità e messa a norma degli impianti, compresa la certificazione energetica ed antisismica;
- certificati di bonifica;
- certificati di assenza barriere architettoniche ecc…..

A conclusione delle due diligence desk, l'attività logicamente successiva consiste nella verifica, mediante sopralluogo, della coerenza tra stato in fatto (a*s it is*) e stato di diritto (*as it should be*),

come risulta dai documenti assentiti e dagli atti e dagli elaborati oggetto delle autorizzazioni richieste dalla normativa vigente.

La verifica dello stato dei luoghi si conclude con la redazione di un verbale di conformità\difformità: nel caso in cui si rilevino delle difformità, il verbale evidenzierà il grado di rilevanza delle stesse e le procedure di regolarizzazione (se applicabili) con evidenza di tempi e costi.

Non esiste un prototipo di verbale, la due diligence sarà indirizzata in funzione dall'obiettivo per il quale l'attività viene condotta. Pertanto, una due diligence finalizzata all'individuazione del *best use*, con previsione di una trasformazione edilizia e/o urbanistica, considererà rilevanti elementi diverse rispetto ad una due diligence finalizzata alla dismissione di un compendio nello stato di fatto e di diritto attuale.

Per la conclusione delle attività di valorizzazione e dismissione/vendita può poi essere necessario effettuare regolarizzazioni. Sulla base delle conclusioni della due diligence e in relazione agli obiettivi di *asset management* perseguiti (dismissione, valorizzazione, messa a reddito), per sviluppare le strategie di futuro utilizzo individuate, potrebbe essere necessario conformare allo stato di diritto assentito (es. elaborati di progetto delle concessioni, planimetrie depositate in catasto ecc….) lo stato di fatto, riscontrato in sopralluogo. In tali casi sarà necessario valutare attentamente le conclusioni di due- diligence e il grado di rilevanza delle difformità riscontrate e comparare i costi stimati per le attività necessarie con i benefici potenziali che ne deriverebbero e stabilire di conseguenza quali interventi di regolarizzazione effettuare.

b. analisi del patrimonio e valutazione delle potenzialità di migliore gestione[60]

Rispetto alla filiera logica della costruzione della catena del valore immobiliare in ambito privato, la fase di analisi del patrimonio immobiliare pubblico e di valutazione delle potenzialità di migliore gestione, oltre a presentare aspetti legati al "mercato immobiliare" (consistenza, localizzazione, tipologia, ecc.) alcune particolarità dovute ad elementi specifici del patrimonio immobiliare di proprietà pubblica, che obbligano a dover tenere conto anche di discipline normative di natura eterogenea: urbanistica, demaniale, sulle procedure di evidenza pubblica, ecc.

Nei patrimoni immobiliari di proprietà pubblica, in particolare per quello dello Stato ma non solo, un dato è quasi sempre presente: l'eterogeneità delle tipologie, la funzione peculiare che hanno svolto o che svolgono, la situazione giuridico – amministrativa e gestionale pregressa e quella in atto, anche sotto il profilo delle redditività, della carenza di manutenzione e della inefficienza generale di utilizzo.

Come definito nel paragrafo precedente un'efficace gestione del patrimonio parte dalla conoscenza puntuale degli immobili di proprietà e dalla organizzazione delle informazioni. Per poter effettuare delle scelte di gestione è necessario associare a queste informazioni "oggettive" anche altre, di varia natura che possono costituire dei limiti – ad esempio, la situazione di tutela di

[60] Autore: Barbara Rigamonti. Funzionari presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.

un immobile – o delle opportunità; la stessa situazione di vincolo, ad esempio, può essere un elemento per attirare investimenti pubblici, se l'edificio può essere inserito in un progetto di sviluppo europeo o di investimenti privati, se lo stesso edificio può presentare aspetti di interesse per possibili funzioni a reddito. In particolare per gli interventi di razionalizzazione degli immobili adibiti ad uso pubblico è necessario avere un quadro anche delle situazioni di locazione passiva condotte dalla PA, al fine di individuare le azioni necessarie per operare.

In sintesi, si tratta di iniziare ad introdurre alcuni elementi "pre-progettuali" che, per quanto riguarda il patrimonio immobiliare pubblico, devono mettere insieme la consistenza, l'utilizzo, la localizzazione, spesso tenere conto del valore storico-artistico ed essere coerenti con le strategie di utilizzo e di valorizzazione di tale patrimonio e con una visione strategica della città, del suo sviluppo e delle funzioni pubbliche e private che si vogliono promuovere.

In via generale, il patrimonio immobiliare pubblico è costituito da tre categorie di beni: demaniali, patrimoniali indisponibili e disponibili. E' di tutta evidenza che l'appartenenza all'una o all'altra categoria condiziona le scelte gestionali che l'*asset manager* pubblico può adottare per il migliore utilizzo e per la destinazione ottimale di tali beni.

Governare questi patrimoni immobiliari e definire azioni organiche, anche in base alla loro natura di asset "predefiniti" e compositi, non è quindi cosa facile. Tuttavia è possibile descrivere alcune finalità che possono costituire un riferimento metodologico per un primo approccio a questo tema con alcune linee strategiche di intervento.

La prima è la razionalizzazione degli spazi e la riduzione dei costi di gestione degli immobili destinati alle sedi di uffici pubblici, nonché di tutti i portafogli di immobili finalizzati alla fornitura di servizi pubblici (scuole, ospedali, caserme e stazioni di polizia, ecc.). La caduta della capacità di spesa pubblica, a tutti i livelli istituzionali, ha posto l'attenzione sull'esigenza di ridurre, in modo significativo, i costi di "sistema" della pubblica amministrazione, centrale e locale.

La conseguenza è l'orientamento verso l'eliminazione della locazione passiva di immobili ad uffici pubblici, la saturazione – nei limiti di un corretto *lay-out* ergotecnico degli spazi – degli immobili destinati ad uffici pubblici, ma anche un ripensamento più generale sugli elementi di preferenza e di scelta delle localizzazioni degli immobili destinati a tali usi; anche in questo caso il tema del risparmio energetico e quello della produzione di energie da fonti rinnovabili sta diventando un "driver" importante delle politiche di riqualificazione di patrimoni pubblici.

La seconda linea strategica riguarda il "miglior utilizzo" degli immobili pubblici nel loro contesto di riferimento urbano e territoriale. Si tratta di una linea complessa di sviluppo, per la quale il soggetto pubblico è spesso anche detentore di leve di diversa natura, ad esempio di natura urbanistica oppure è soggetto a condizionamenti di altri soggetti con i quali deve interagire. Per raggiungere l'obiettivo di efficientamento e valorizzazione del patrimonio occorre, di conseguenza, attivare una collaborazione produttiva con gli Enti Pubblici a livello centrale e locale, per selezionare il portafoglio immobiliare e individuare gli scenari di migliore utilizzo dei beni, lavorando in sinergia con tutti i soggetti pubblici e privati interessati alle trasformazioni di tale

patrimonio. La scelta di operare ampliando lo sguardo non solo al proprio portafoglio ma anche alle altre proprietà pubbliche può consentire, tra l'altro, di poter attivare strumenti finanziari come i fondi immobiliari per i quali è necessaria una massa critica di valore immobiliare al fine di poterne determinare la redditività.

Tra le particolarità dell'*asset managment* del patrimonio immobiliare pubblico vi è anche quella della esigenza di acquisire e condividere informazioni relative al contesto economico, sociale, ambientale nel quale sono collocati gli immobili. In tal senso, è importante individuare strumenti omogenei per l'acquisizione delle necessarie informazioni tecniche, economiche e amministrative relative ai beni per lo svolgimento delle *due diligence* immobiliari, per le valutazioni tecnico-estimative e finanziarie e per le analisi di fattibilità delle proposte. In tal senso, il patrimonio deve essere considerato come strumento strategico di sviluppo delle città e risorsa per il perseguimento delle finalità d'erogazione di servizi e di promozione economica, sociale e culturale della collettività di riferimento.

La prima distinzione utile all'*asset manager* pubblico è tra beni immobili strumentali e non strumentali, ovvero tra beni destinati ad un pubblico servizio e beni produttivi di reddito. Per i primi, rileva l'obiettivo di ridurre la spesa di gestione, sia razionalizzando gli spazi, sia rigenerando gli edifici, sia scegliendo tra il mantenimento di contratti di locazione passiva rispetto ai costi di adeguamento, ristrutturazione o di manutenzione di immobili; per i secondi, occorre verificare se, rispetto ad un rendimento standard degli immobili ma anche in relazione alle strategie di contesto o per motivi di bilancio, sia possibile aumentare tale rendimento, ovvero se sia più conveniente una dismissione. In tal caso, rileva anche la scelta se operare per una variazione di destinazione d'uso ovvero se, valutati i tempi e l'effettivo potenziale di plusvalore, non sia più conveniente la vendita nello stato di fatto attuale. Terminata, quindi, la due diligence tecnico amministrativa gli immobili potranno essere segmentati secondo le destinazioni urbanistiche, le caratteristiche costruttive per verificare se mantenerli nella proprietà pubblica, operando opportune iniziative di riqualificazione, ovvero indirizzarli verso diverse future destinazioni.

c. metodologie e tecniche per la valutazione[61]

I criteri estimativi e i metodi di valutazione utilizzati dall'Agenzia sono basati sui valori di mercato, come previsto dal decreto istitutivo dell'Agenzia D.L. 30/07/1999 n.300 art.65 comma 1[62].

Le informazioni di base, conseguenti ad un'accurata due diligence dell'immobile, devono essere caratterizzate dai seguenti contenuti minimi:

- denominazione del bene da valutare e identificativo relativo, con specifica della natura giuridica,
- scopo della valutazione;
- data della valutazione;

[61] Autore: Stefano Novello. Funzionario presso Agenzia del Demanio, Direzione Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato.

[62] "All'agenzia del demanio è attribuita l'amministrazione dei beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego (…) utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi ed operativi, criteri di mercato"

- specifica del diritto oggetto della valutazione (piena proprietà, quota o altro diritto reale);
- descrizione del bene, con specificati l'ubicazione, l'indirizzo, la destinazione urbanistica, la conformità edilizia, l'attuale destinazione (se utilizzato), i dati catastali, i confini, la data di costruzione, la tipologia costruttiva, la consistenza, lo stato della manutenzione interna ed esterna, precisando l'eventuale presenza di amianto o di altri materiali da smaltire necessariamente;
- in caso di vendita o utilizzi non governativi, la dichiarazione di inidoneità a sopperire ad attuali e concrete esigenze governative;
- situazione occupazionale del bene (qualora lo stesso sia occupato con regolare contratto, occorre specificare il concessionario/conduttore, la tipologia del contratto, la durata del medesimo e il canone annuo);
- dichiarazione di esistenza/assenza di vincoli ambientali e storico-artistici (dopo l'esecuzione della verifica dell'interesse culturale da parte delle competenti soprintendenze);
- inquadramento urbanistico e la conformità edilizio-urbanistica;
- verifica di eventuali servitù;
- valutazione dell'immobile con l'indicazione del criterio di valutazione adottato (almeno 2)
- verifica del valore definito attraverso un'analisi di mercato.

Inoltre dovranno essere presenti i seguenti allegati:

- documentazione fotografica;
- stralcio degli strumenti di governo del territorio nel contesto di riferimento;
- copia delle visure catastali ed estratto di mappa;
- planimetrie;
- copia del contratto di locazione/concessione, ove esistente.

Nell'ambito della valutazione dell'immobile, è chiaramente di fondamentale importanza l'esplicitazione del criterio valutativo adottato e le motivazioni che hanno portato a tale scelta. Tale criterio deve essere verificato, non mediato, con uno o più diversi procedimenti di stima che tengano conto di fonti di dati differenti.

Resta inteso che spetta alla sensibilità del tecnico valutatore scegliere il criterio di stima più opportuno in base alle peculiarità del bene da stimare, ma in ogni caso la descrizione del criterio di valutazione dovrà essere il più possibile approfondita e chiara nei passaggi logici e valutativi.

Una volta giunti al valore, questo deve essere verificato e risultare compreso all'interno dei valori minimi e massimi riportati da fonti ufficiali ed osservatori del mercato immobiliare, facendo riferimento alla tipologia immobiliare, stato di conservazione e zona di rilevamento maggiormente assimilabili al bene oggetto della valutazione. Ogni eventuale scostamento dovrà essere opportunamente motivato.

In ***fig1*** si indicano sinteticamente i procedimenti di stima usualmente adottati, in funzione delle destinazioni. Si tratta di una mera esemplificazione, risultando evidente che spesso l'oggetto della

valutazione è un immobile che non risulta esser compreso nell'ordinarietà delle destinazioni apprezzate dal mercato e pertanto necessita di specifici puntuali approfondimenti per la corretta impostazione delle indagini comparative e delle conseguenti valutazioni.

Fig1. Principali strumenti estimali in funzione delle destinazioni

DESTINAZIONI	CRITERI ESTIMALI				
	SINTETICO- COMPARATIVO	COSTO DI COSTRUZIONE	REDDITUALE	A TRASFORMAZ. div. destinaz	TABELLARE (proc. di legge)
Residenza	●		●		
Uffici privati	●				
Uffici Pubblici	●	●	●		
Commerciale	●		●		
Militare (uffici + alloggi)	●	●			
Ex Militare (complessi dismessi)				●	
Autorimesse	●		●		
Deposito/logistica	●		●		
Industriale	●	●	●		
Artigianale	●	●	●		
Archivi (uffici + deposito documentale)	●	●			
Agricolo	●				
Opere di urbanizzazione					●
Parcheggio	●		●		

Fonte: elaborazione Agenzia del demanio

Nell'ambito dell'ordinario percorso valutativo che riguarda gli immobili in vista di un confronto con il mercato, l'attività dell'Agenzia, in relazione all'ampiezza del patrimonio gestito e alla varietà degli strumenti gestionali disponibili, si differenzia anche per la possibilità di poter usufruire di una apposita Struttura operativa, dotata di compiti di supervisione e omogeneizzazione dei processi, alla quale le norme succedutesi nel tempo hanno ampliato il campo d'azione e i soggetti che possono usufruire, obbligatoriamente o facoltativamente, della sua azione.

Per garantire la correttezza dei procedimenti estimali e legittimare i valori stimati è infatti operante la Commissione di Congruità, con compiti di supervisione, monitoraggio e standardizzazione dei processi. Tale organismo è riconosciuto dalla L. 23/12/2005 n. 266 art. 1 comma 479[63]. La Commissione di Congruità è una struttura di garanzia per i valori che lo Stato ha necessità di definire.

[63] "Al fine di ottimizzare le attività istituzionali dell'Agenzia del demanio di cui all'articolo 65 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, e successive modificazioni, è operante, nell'ambito dell'Agenzia medesima, la Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimativa con riferimento a vendite, permute, locazioni e concessioni di immobili di proprietà dello Stato e ad acquisti di immobili per soddisfare le esigenze di amministrazioni dello Stato nonché ai fini del rilascio del nulla osta per locazioni passive riguardanti le stesse amministrazioni dello Stato nel rispetto della normativa vigente."

La "Congruità" è un provvedimento (nella forma del "verbale") emesso dalla Commissione che attesta la corretta applicazione dei criteri di stima, la utilizzazione dei format a verifica, i parametri utilizzati per la determinazione delle superfici. Il provvedimento viene sottoscritto da tutti i componenti che si esprimono all'unanimità. La Commissione si esprime anche in merito alla convenienza economica a contrarre.

Dal punto di vista del ruoli e delle competenze nell'ambito del percorso valutativo, si evidenzia che l'attività estimale dell'Agenzia viene ordinariamente svolta dalle Direzioni Regionali nell'ambito dei processi immobiliari di loro competenza, relativi ad esempio a locazioni e concessioni, vendite, locazioni passive, acquisti e permute, ovvero nella determinazione di canoni agevolati. Il ruolo della Commissione di congruità è, in tal caso, quello di garantire la correttezza dei procedimenti estimali e legittimare i valori stimati, oltre a svolgere una costante azione di supervisione e standardizzazione dei processi. L'attività dei suddetti organi è regolata da soglie di competenza, determinate in funzione della tipologia di processo immobiliare.

Oltre alla verifica delle valutazioni tecnico-estimative redatte dagli uffici territoriali dell'Agenzia la Commissione esegue altresì attività estimale diretta o consulenza tecnica, su specifica richiesta; ad esempio, in merito ad acquisti e locazioni passive di Enti Locali, e relativamente a locazioni passive agevolate in favore di Enti pubblici non territoriali, così come indicato all'art.1 comma 138 della L. 228/2012[64].

d. alienazione, concessione o locazione, permuta

L'attività di vendita dei beni immobili è finalizzata all'ottimizzazione del portafoglio immobiliare dello Stato sulla base degli obiettivi strategici/direttive dettati dal vertice dell'Agenzia, sulla base delle indicazioni del MEF. A tale scopo ogni anno viene elaborato un programma di vendite che stabilisce il numero ed il valore dei beni da porre sul mercato e le relative procedure di alienazione. Su ciascun bene proposto per la vendita si eseguono attività di due diligence tecnico amministrativa volta a consentire l'alienazione dei beni, viene inoltre accertato che i beni presentino i seguenti requisiti:

- non siano suscettibili di uso governativo;
- non possano essere oggetto di operazioni di permuta con gli Enti locali finalizzate al contenimento della spesa pubblica (riduzione locazioni passive);
- siano commerciabili ai sensi della legge 47/85 e delle ulteriori disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia;
- non siano oggetto di contenziosi afferenti il titolo di proprietà ovvero di accordi transattivi prevedenti il trasferimento in proprietà del bene;
- non siano oggetto di disposizioni speciali che ne escludano la possibilità di vendita o che ne prevedano la vendita diretta.

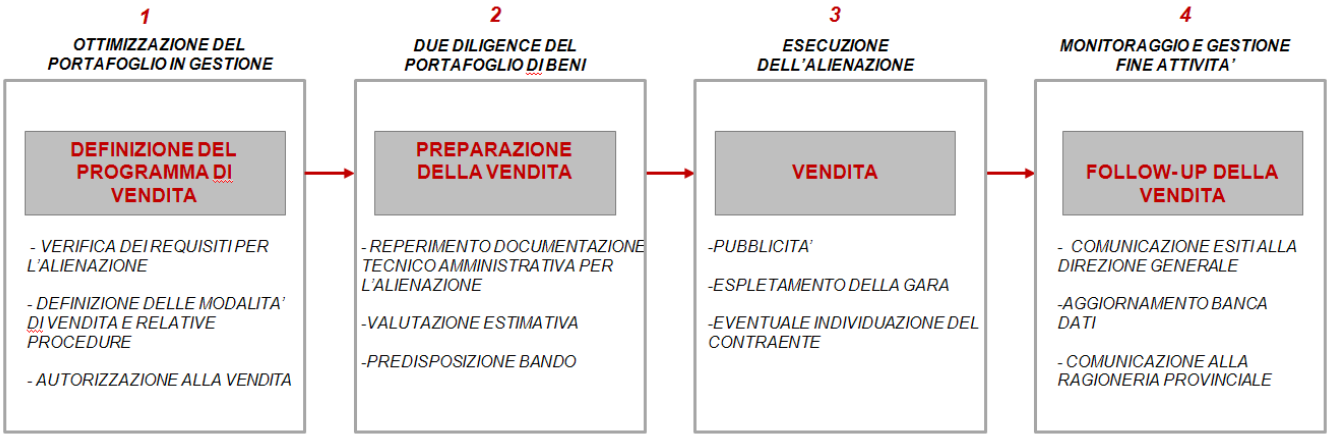
[64] "Al fine di ottemperare a nuove attività istituzionali, a tutela delle Amministrazioni presenti nell'elenco ISTAT di cui all'art. 1, comma 2 della legge 196/2009, ad eccezione delle Amministrazioni dello Stato, degli Enti Previdenziali, nonché del Ministero degli Affari Esteri (beni ubicati all'estero), l'Agenzia del Demanio è stata incaricata di effettuare la congruità del valore dei beni acquisiti, a titolo oneroso, da parte di dette Amministrazioni."

La Legge Finanziaria 2010 (comma 223 dell'art. 2, L.191/2009) ha delineato le procedure di vendita degli immobili di proprietà dello Stato con il fine di semplificare e snellire le modalità di alienazione previste dalla precedente normativa (L.311/2004, art.1, commi 436 e 437).

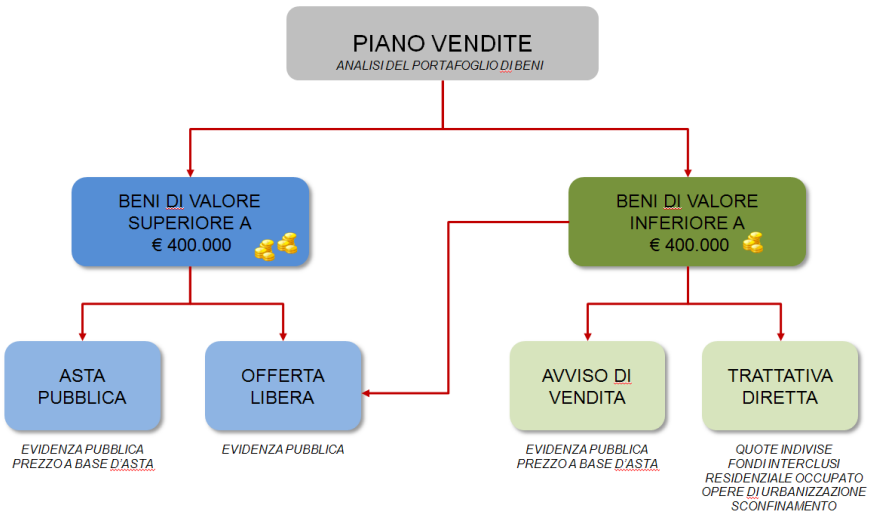
VENDITA	VENDITA DI INIZIATIVA
Fonti Normative	Legge n. 311/2004 (Finanziaria 2005) art. 1 comma 433, 436, 437 s.m.i. Decreto Legge n. 351/2001 art. 3 co 15 e 15 bis, convertito nella Legge n. 410/2001 Decreto legge n. 143 art. 5 bis convertito con legge n.212 del 2003 (sconfinamenti)
Ambito Oggettivo	Beni del patrimonio disponibile e con vincolo storico artistico
Ambito Soggettivo	Soggetti pubblici e privati
Caratteristiche	Previo inserimento dell'immobile in un piano vendite, sono esperibili le seguenti procedure: asta pubblica, avviso di vendita, offerta libera mediante invito ad offrire, vendita a trattativa diretta agli aventi diritto

Il processo di vendita

Al fine di alienare il patrimonio immobiliare nel modo più efficace e proficuo possibile, è importante definire esattamente le fasi del processo di vendita e le relative attività.



Ai sensi di legge ed in funzione del valore dei beni da alienare e delle procedure di vendita l'Agenzia stabilisce le procedure:



Più nel dettaglio, le procedure di riferimento sono le seguenti:

a) Asta pubblica (bando unico nazionale)

L'Asta pubblica è utilizzata per immobili di valore superiore a € 400.000 e viene effettuata attraverso Bandi Unici Nazionali con prezzo base d'asta prefissato. Detti bandi vengono pubblicati su due quotidiani a tiratura nazionale e due quotidiani locali.

b) Avviso di vendita

Per i beni di **valore inferiore o uguale € 400.000**, si procede con la vendita a trattativa privata mediante avvisi di vendita. Detti avvisi sono predisposti dalla competente Direzione Regionale, sottoposti alla verifica formale della Direzione Generale e successivamente pubblicizzati sul sito internet Agenzia, sui giornali gratuiti ed inviati agli Enti locali per l'affissione.

c) Offerta libera mediante invito pubblico ad offrire

La legge 191/2009, nell'ambito delle procedure concorsuali, modificando la legge finanziaria 2005, oltre alla facoltà di procedere alla vendita mediante la presentazione di offerte segrete pari o in aumento rispetto ad un prezzo base, prevede la possibilità di ricorrere a procedure ad offerta libera. Tale modalità, che non prevede un prezzo a base d'asta, può essere utilizzata per la vendita di immobili con peculiari caratteristiche, che ne rendono difficile la determinazione del reale valore di mercato (beni oggetto di valorizzazione, vendite in blocco, beni appartenenti a particolari tipologie scarsamente appetibili sul mercato ecc..) o che risultino potenzialmente appetibili solo per un mercato più ristretto e di nicchia. Tali inviti vengono pubblicati secondo le forme sopra riportate. Una Commissione appositamente costituita valuterà la convenienza economica delle offerte ricevute riservando comunque all'Agenzia la facoltà di non procedere all'aggiudicazione.

d) Vendita a trattativa diretta agli aventi diritto

Per le seguenti tipologie:

- le **quote indivise,** i **fondi interclusi e i diritti reali** su immobili dei quali lo Stato è proprietario ovvero comunque è titolare (legge 31.12.2004 n. 311, art. 1, comma 433)
- le **unità residenziali occupate** con regolare pagamento di cui all'art. 1, comma 219 della Legge del 27 dicembre 2006 Nr. 296, Finanziaria del 2007
- le porzioni di aree appartenenti al Patrimonio o al Demanio dello Stato interessate dallo **sconfinamento** di opere eseguite su fondi attigui di proprietà altrui in forza di licenze o concessioni edilizie, ma in assenza di espressa autorizzazione dello Stato proprietario (L. 01/08/2003, n. 212)
- le aree sulle quali i Comuni hanno realizzato **opere di urbanizzazione** secondo quanto previsto dall'art.1, commi 434, 435, della L.311/2004

le Direzioni Regionali procedono all'individuazione dei soggetti aventi diritto, o se richieste su istanza di parte, alla verifica dei requisiti e alla ricezione dell'eventuale accettazione all'acquisto.

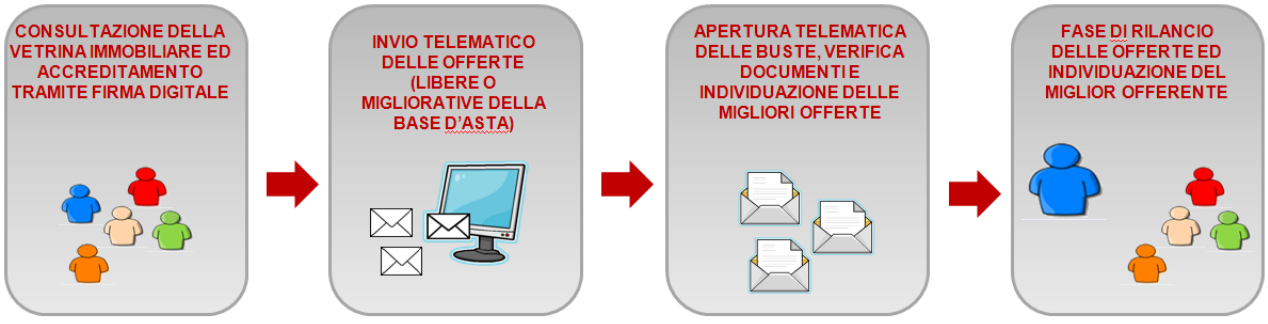
Qualora la conclusione dell'istruttoria dia esito positivo, si invita l'acquirente a presentarsi alla data fissata per la stipula del contratto.

Piattaforma telematica per le aste on line

Con Determina n. 84 del 9 maggio 2012 emanata ai sensi dell'articolo 1, comma 436, della L. 311/2004, l'Agenzia ha previsto la possibilità di ricorrere a procedure concorsuali di vendita interamente o parzialmente gestite con sistemi telematici. Per i beni con valore superiore ad € 400.000 da alienare tramite asta pubblica/invito pubblico ad offrire, l'Agenzia - valutando positivamente i vantaggi derivanti dalla "dematerializzazione" delle procedure di vendita attraverso l'asta elettronica - si è dotata di una piattaforma online per la vendita degli immobili dello Stato. La piattaforma è accessibile via web e consente la consultazione delle aste e la partecipazione alle stesse in via telematica in modo sicuro e trasparente. Tutte le fasi previste per l'offerta al pubblico di immobili (dalla pubblicazione dell'avviso di vendita fino all'individuazione del contraente) vengono gestite telematicamente nel rispetto dei principi di trasparenza, semplificazione ed efficacia delle procedure, e in conformità agli standard dettati dalla normativa europea.

La procedura telematica non differisce in modo sostanziale da quella ordinariamente utilizzata che prevede l'invio di offerte in formato cartaceo. La stessa, infatti, è espletata tramite la presentazione di offerte inviate telematicamente previa procedura di accreditamento con firma digitale. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, la commissione procede all'apertura delle buste telematiche, verifica la correttezza formale della documentazione e delle offerte pervenute ed individua i soggetti (migliori 5 offerte) che potranno partecipare alla fase di asta elettronica che si svolgerà mediante la presentazione di offerte migliorative (rilanci). L'utente che ha presentato un'offerta può assistere via web a tutte le fasi di gara, interagendo in tempo reale con gli operatori.

Schema della procedura on line



Nel corso del tempo, oltre alla vendita il legislatore ha messo a disposizione dello Stato diversi strumenti per la valorizzazione dei singoli beni dal punto di vista economico (p.es. vendita e concessione/locazione e permute a valori di mercato) ovvero di utilità sociale (p.es. concessione/locazione a canone ridotto/agevolato, ovvero a titolo gratuito, a beneficio di specifici tipologie di soggetti beneficiari per il perseguimento di finalità di interesse pubblico) questi si

aggiungono e si integrano con le nuove previsioni normative di carattere più finanziario previste dagli art. 33 e 33-bis D.L. 98/2011.

Segue una breve schematizzazione riassuntiva degli strumenti principali e delle loro specificità.

CONCESSIONI	CANONE ORDINARIO	CANONE AGEVOLATO	A TITOLO GRATUITO
Fonti Normative	D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296, e s.m.i. D.Lgs. n. 42/2004 per i beni storico artistici	D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296, e s.m.i. D.Lgs. n. 42/2004 per i beni storico artistici	D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296, e s.m.i. D.Lgs. n. 42/2004 per i beni storico artistici
Ambito Oggettivo	Beni del demanio pubblico dello Stato (escluse categorie, quali ad es. il demanio marittimo e il demanio idrico) e del patrimonio indisponibile.	Beni del demanio pubblico dello Stato (escluse categorie, quali ad es. il demanio marittimo e il demanio idrico) e del patrimonio indisponibile, destinati a perseguire finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale.	Beni del demanio pubblico dello Stato (escluse categorie, quali ad es. il demanio marittimo e il demanio idrico) e del patrimonio indisponibile, destinati a perseguire finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale.
Ambito Soggettivo	Soggetti pubblici e privati a mezzo di esperimento di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto.	I soggetti beneficiari del canone agevolato sono enti/istituzioni espressamente individuati dalla norma che destinano i beni immobili dello Stato al perseguimento di finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale.	Sono legittimati a richiedere a titolo gratuito la concessione dei beni immobili dello Stato i seguenti soggetti: le università statali (per scopi didattici e di ricerca), le regioni (per garantire il diritto agli studi universitari), le regioni e gli enti locali (per le proprie finalità istituzionali), gli enti ecclesiastici (per gli immobili adibiti a luogo di culto), l'Istituto superiore di sanità (per finalità istituzionali), gli oratori e tutti quei soggetti ai quali è riconosciuta funzione sociale ed educativa (legge 1° agosto 2003, n. 206).
Caratteristiche	Il canone ordinario è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato.	Il canone annuo non può essere inferiore al dieci per cento e non superiore al cinquanta per cento di quello	La concessione a titolo gratuito prevede l'assunzione da parte del concessionario degli oneri di manutenzione

CONCESSIONI	CANONE ORDINARIO	CANONE AGEVOLATO	A TITOLO GRATUITO
	La durata della concessione è di sei anni, fino ad un massimo di diciannove anni in caso di consistenti opere di ripristino, restauro, ristrutturazione nonché per ragioni di motivata opportunità legate alle caratteristiche ed alla tipologia dell'utilizzo. Sono causa di decadenza dalla concessione l'inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione. La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata ed è causa di decadenza immediata dalla concessione. L'Agenzia può procedere alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, con preavviso di sei mesi.	determinato dall'Agenzia del demanio sulla base dei valori di mercato. La durata della concessione è di sei anni, fino ad un massimo di diciannove anni in caso di consistenti opere di ripristino, restauro, ristrutturazione nonché per ragioni di motivata opportunità legate alle caratteristiche ed alla tipologia dell'utilizzo. Il canone agevolato prevede l'assunzione da parte del concessionario degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile. Sono causa di decadenza dalla concessione l'inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione. La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata ed è causa di decadenza immediata dalla concessione. L'Agenzia può procedere alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, con preavviso di sei mesi.	ordinaria e straordinaria dell'immobile. La durata della concessione è di sei anni, fino ad un massimo di diciannove anni in caso di consistenti opere di ripristino, restauro, ristrutturazione nonché per ragioni di motivata opportunità legate alle caratteristiche ed alla tipologia dell'utilizzo. Sono causa di decadenza dalla concessione l'inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione. La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata ed è causa di decadenza immediata dalla concessione. L'Agenzia può procedere alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, con preavviso di sei mesi.

LOCAZIONI	CANONE ORDINARIO	CANONE AGEVOLATO	A TITOLO GRATUITO
Fonti Normative	D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296, e s.m.i.	D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296, e s.m.i.	D.P.R. 13 settembre 2005 n. 296, e s.m.i
Ambito Oggettivo	Beni del patrimonio disponibile dello Stato	Beni del patrimonio disponibile dello Stato, destinati a perseguire finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale.	Beni del patrimonio disponibile dello Stato, destinati a perseguire finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale.
Ambito Soggettivo	Idem delle concessioni	Idem delle concessioni	Idem delle concessioni
Caratteristiche	Il canone ordinario è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato. La durata della locazione è di sei anni fino ad un massimo di diciannove anni in caso di consistenti opere di ripristino, restauro, ristrutturazione nonché per ragioni di motivata opportunità legate alle caratteristiche ed alla tipologia dell'utilizzo. Sono causa di risoluzione della locazione l'inadempimento delle obbligazioni contrattuali e l'inosservanza delle prescrizioni inerenti le modalità di utilizzo del bene. L'Agenzia può recedere dal contratto, in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, con preavviso di sei mesi.	Il canone annuo non può essere inferiore al dieci per cento e non superiore al cinquanta per cento di quello determinato dall'Agenzia del demanio sulla base dei valori di mercato. La durata della locazione è di sei anni fino ad un massimo di diciannove anni in caso di consistenti opere di ripristino, restauro, ristrutturazione nonché per ragioni di motivata opportunità legate alle caratteristiche ed alla tipologia dell'utilizzo. Il canone agevolato prevede l'assunzione da parte del conduttore degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile. Sono causa di risoluzione della locazione l'inadempimento delle obbligazioni contrattuali e l'inosservanza delle prescrizioni inerenti le modalità di utilizzo del bene. L'Agenzia può	La locazione a titolo gratuito prevede l'assunzione da parte del conduttore degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile. La durata della locazione è di sei anni fino ad un massimo di diciannove anni in caso di consistenti opere di ripristino, restauro, ristrutturazione nonché per ragioni di motivata opportunità legate alle caratteristiche ed alla tipologia dell'utilizzo. Sono causa di risoluzione della locazione l'inadempimento delle obbligazioni contrattuali e l'inosservanza delle prescrizioni inerenti le modalità di utilizzo del bene. L'Agenzia può recedere dal contratto, in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, con preavviso di sei mesi.

LOCAZIONI	CANONE ORDINARIO	CANONE AGEVOLATO	A TITOLO GRATUITO
		recedere dal contratto, in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere governativo, con preavviso di sei mesi.	

PERMUTA	PERMUTA
Fonti Normative	Decreto-legge n. 138 del 2011 articolo 6, comma 6-ter convertito in legge 14 settembre 2011, n. 148 e successive modifiche ed integrazioni
Ambito Oggettivo	Beni del patrimonio disponibile dello Stato e del Demanio pubblico dello Stato ramo Storico Artistico
Ambito Soggettivo	Soggetti pubblici e privati che hanno in proprietà un bene che lo Stato ha interesse ad acquisire.
Caratteristiche	L'atto di permuta ha l'obiettivo di acquisire un bene al patrimonio dello Stato tramite il trasferimento di altro bene già di proprietà statale. L'articolo 6, comma 6-ter, del decreto-legge n. 138 del 2011 ha attribuito all'Agenzia del demanio il compito di procedere ad operazioni di permuta di beni del demanio e del patrimonio dello Stato con immobili adeguati all'uso governativo, al fine di rilasciare immobili di terzi in locazione passiva ovvero appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato ritenuti inadeguati.

4. Valorizzazioni on line – la banca dati di CDP[65]

Sino ad oggi la cultura di gestione attiva del patrimonio immobiliare ha seguito logiche per lo più orientate ad adempimenti di natura manutentiva e di bilancio, senza porsi il problema di valorizzare e gestire la risorsa immobiliare guardando alla prassi di mercato. Ci sono infatti notevoli margini di razionalizzazione e valorizzazione nel panorama del patrimonio immobiliare degli Enti locali: riduzioni delle superfici destinate ad attività istituzionali, risparmio energetico, opportunità di dismissione. Il patrimonio degli Enti rappresenta una risorsa da cui poter estrarre valore in termini di risparmi di spesa corrente e/o di generazione di risorse da destinare alla gestione di equilibri di bilancio resi sempre più stringenti dal patto di stabilità interno. In aggiunta, i processi di valorizzazione sono trainati da fattori di sistema e sociali quali l'invecchiamento della popolazione che necessita di strutture adeguate, la messa in sicurezza degli spazi scolastici, la riconversione urbana dei presidi ospedalieri di vecchia concezione, una pressante domanda di edilizia sociale, un crescente orientamento alla riqualificazione urbana ed al risparmio energetico.

Sulla base delle predette considerazioni CDP ha pensato, nell'ottica di supporto all'economia del territorio, di creare e dotare le Amministrazioni locali di uno strumento utile ad effettuare tutte le attività necessarie e propedeutiche alla scelta operativa di valorizzazione del patrimonio: l'applicativo denominato VOL valorizzazione.

[65] Autore: CDP Immobiliare.

VOL rappresenta un nuovo approccio culturale aperto all'esigenza del mercato immobiliare, in cui la domanda privata cerca investimenti senza rischi urbanistici/amministrativi e giuridici: molte aste di immobili pubblici, infatti, non vanno a buon fine poiché i processi di regolarizzazione, propedeutici alla vendita, sono a carico dei potenziali investitori privati. L'utilizzo di VOL, invece, colma ogni possibile gap tra il venditore pubblico e l'investitore privato, intervenendo in forma standardizzata e secondo i criteri utilizzati dal mercato immobiliare, nelle fasi di *due diligence* ante-vendita e valutazione.

VOL si differenzia dalle tecniche comunemente utilizzate per censire il patrimonio immobiliare in quanto è un procedimento integrato, basato sulla raccolta ed analisi delle informazioni necessarie per determinare le componenti immobiliari del bene (consistenze, dimensioni, tecnico/catastali/urbanistiche) e poterne così individuare il valore potenzialmente estraibile, attraverso l'adozione dello strumento di valorizzazione più adeguato: messa a reddito, permuta, vendita, conferimento ad un fondo, etc. ovvero le opportunità previste dal quadro normativo vigente in materia di patrimonio pubblico. La procedura, attraverso passi sequenziali, funzionalmente integrati, consente di pervenire alla regolarizzazione di ciascun bene, disponibile o indisponibile, mediante la creazione di un fascicolo informatico contenente informazioni integre, aggiornate e coerenti tra lo stato di fatto e di diritto. La scheda finale ("l'output") genera dati affidabili e comparabili, consentendo di pervenire ad una valutazione del potenziale ricavabile dai cambi di destinazione d'uso/utilizzo dei beni e dai processi di dismissione.

Descrizione del Processo

L'Ente proprietario, avvia la procedura informatica VOL, registrandosi nell'apposito portale dedicato allestito da CDP (o in alternativa in quello analogo della Fondazione Patrimonio Comune); l'operatività dell'Ente è supportata dalla consultazione on line della Guida Operativa, e in modalità remota da CDP (o da FPC a seconda del portale in cui l'Ente si è registrato).

Lo schema logico di compilazione della procedura VOL è suddiviso nelle seguenti fasi:

1. Reperimento della documentazione attinente l'immobile da inserire;
2. Costituzione dell'anagrafica immobiliare, attraverso l'apposita sezione "Gestione Immobili" che consente di "spacchettare l'immobile" partendo dal livello di complesso fino alla singola unità, per dare consistenza all'immobile anche nelle singole componenti;
3. Creazione *step-by-step* delle codifiche immobiliari per il successivo inserimento della documentazione in rispondenza del livello oggetto di analisi (complesso, edificio, scala, unità, terreno, altro);
4. Inserimento della documentazione rilevata nell'apposito fascicolo;
5. Verifica della corretta rispondenza delle informazioni di pertinenza alla singola componente;
6. Attività di regolarizzazione al fine di eliminare discrepanze ed incrongruenze di carattere tecnico/catastale/giuridiche;

7. Utilizzo della metrica probatoria da parte del Responsabile del procedimento VOL, affinchè qualsiasi tipo di errore sia corretto in modo puntuale;
8. Produzione dell'analisi documentale che riepiloga la due diligence fatta dall'Ente proprietario per ciascuna delle categorie di analisi previste dalla procedura VOL;
9. Validazione dell'intero processo da parte del Responsabile.

La procedura VOL ha lo scopo di seguire e registrare l'evoluzione tecnico/giuridica del patrimonio e pertanto seppur completata può – anzi dovrebbe- essere sempre riveduta acquisendo a sistema gli ulteriori dati, informazioni e documenti in una logica dinamica di evoluzione del patrimonio e di aggiornamento del fascicolo immobiliare, tenuto conto di una gestione attiva e cosciente.

Gli obiettivi di semplificazione ed accelerazione dei processi gestionali immediatamente conseguibili dall'Ente proprietario sono:

1. La semplificazione della fase di compilazione in un ambiente guidato e di facile utilizzo;
2. La produzione di documentazione standard con ridotta possibilità di errore;
3. La lavorazione integrata e aggiornabile per la valutazione del piano di valorizzazione;
4. L'interazione via web con CDP (o FPC) per tutta la durata del processo di regolarizzazione/valorizzazione;
5. I risparmi in termini di costi e di tempi legati all'intero procedimento;
6. La digitalizzazione del processo legato alla "Conservazione Documentale.

Gli obiettivi quali/quantitativi conseguibili grazie alla *due diligence* effettuata attraverso VOL sono:

1. La determinazione delle componenti immobiliari del bene, delle sue caratteristiche consistenziali, dimensionali e numeriche, catastali, per la successiva creazione di livelli anagrafici sviluppati secondo lo standard di mercato;
2. Le operazioni di censimento sono effettuate nel rispetto degli standard e linguaggio in uso al mercato immobiliare conferendo il requisito della riconoscibilità per gli operatori del mercato dei parametri quali/quantitativi che caratterizzano l'immobile;
3. L'inserimento della documentazione nel fascicolo virtuale dell'immobile solo dopo aver testato l'integrità e correttezza dei dati e della documentazione reperita e/o aggiornata;
4. Validazione della documentazione attraverso lo strumento della Metrica Probatoria che testerà la correttezza e completezza del dato e/o del documento;
5. Analisi documentale o due diligence statica che consente di colmare le carenze informative e documentali, correggere la non conformità dei dati, avviare le attività di regolarizzazione, adottare scelte strategiche in merito alla riconversione dell'immobile, alla diversa destinazione d'uso, etc.

Infine, i risultati immediatamente conseguibili, sono:

- definizione della destinazione d'uso degli immobili più idonea alle politiche del territorio;
- risoluzione delle problematiche urbanistiche e di regolarizzazione amministrativa;
- redazione del conto del patrimonio a valori correnti ed adeguati ai parametri del mercato immobiliare;
- visione completa di tutti gli elementi necessari per formulare una valutazione economica;
- contrazione dei tempi di espletamento delle procedure di vendita;
- dialogo agevolato tra l'ente proprietario e gli altri soggetti pubblici compenti in maniera urbanistica;
- eliminazione delle criticità che potrebbero impedire il conferimento ai fondi immobiliari;
- facile predisposizione di studi di fattibilità da mettere in gara;
- completezza delle informazioni per la redazione dei piani di alienazione/valorizzazione ex art 58 d.l. 112/2008

L'idea di fornire una procedura uniforme atta a censire in modo esaustivo il patrimonio immobiliare pubblico, è stata condivisa e realizzata su tre livelli di partnership:

1. sviluppo dell'applicativo;
2. diffusione dell'applicativo;
3. veicolo di promozione di progetti di valorizzazione ad hoc.

- GROMA srl – Il partner informatico

L'applicativo Greta, già in uso per la gestione di portafogli immobiliari sia privati che pubblici è stato customizzato per poter consentire di effettuare l'attività di inventario ritenuta conditio sine qua non all'avvio di qualunque tipo di iniziativa e/o scelta da operare in relazione al patrimonio pubblico. Groma, sulla base delle indicazioni fornite da CDP, ha allestito un workflow i cui differenti campi sono atti a ricevere i dati e/o le informazioni richiesti dal sistema richiesti, catalogato secondo le categorie di appartenenza e suddivisi tra obbligatori e facoltativi. Il principio di obbligatorietà si basa sulla indispensabilità del dato/documento legato non solo alla natura del bene ma anche alla sua consistenza, status tecnico/giuridico. In tal modo l'obbligatorietà spinge a dare evidenza degli elementi positivi ed al contempo sprona a mitigare gli elementi distorsivi che potrebbero inficiare la commerciabilità del bene.

- Fondazione Patrimonio Comune dell'ANCI – Partnership istituzionale

E' stato individuato quale obiettivo comune quello di fornire al vasto mondo dei Comuni, con un occhio di riguardo alle realtà di minori dimensioni, uno strumento, una *best practice* per la gestione e valorizzazione del loro patrimonio immobiliare. In tale ottica CDP ed ANCI, operando per il tramite di FPC, hanno stipulato nel marzo 2013 un Protocollo d'intesa contenente

l'individuazione di iniziative atte a promuovere tale cultura presso gli Enti, quali webinar, incontri formativi sul territorio, etc.

- Agenzia del Demanio – Partnership istituzionale

In un'ottica di sinergia istituzionale rivolta al territorio e finalizzata al censimento, regolarizzazione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari di proprietà degli Enti territoriali basata su di una procedura di valorizzazione uniforme, si è condivisa con l'Agenzia del Demanio e con l'ANCI/FPC la necessità che le istituzioni coinvolte nel processo di valorizzazione del patrimonio pubblico utilizzino le medesime modalità tecnico – informative ed una terminologia univoca. A tal fine è stata condivisa la terminologia contenuta nel glossario della Guida Operativa VOL, che è utilizzato dagli Enti a supporto della loro operatività in VOL. Parimenti il tavolo ha condiviso la puntuale definizione di alcune tipologie di consistenze e della qualificazione delle destinazioni d'uso prevalenti, convenzionalmente utilizzate ai fini urbanistici, aspetto quest'ultimo particolarmente rilevante per il progetto "Dimore" promosso dall'Agenzia del Demanio.

I risultati fin qui raggiunti

A settembre 2014 risultano operanti in VOL 145 enti (fra Comuni capoluogo, Province, Comuni ed altri Enti Pubblici, comprese ASL ed Enti partecipati da Amministrazioni comunali). La clusterizzazione del perimetro processato con VOL evidenzia una prevalenza di patrimonio ad uso istituzionale, per il quale in taluni casi sono già in corso le procedure di cambio di destinazione, essendo decaduto l'uso pubblico, ed avendo l'Amministrazione valutata l'opportunità di adeguare la destinazione del bene all'effettivo fabbisogno del territorio.

Gli obiettivi di CDP Spa, legati al progetto VOL, sono quelli di proseguire nella diffusione di una cultura dell'immobiliare presso le Amministrazioni superando le attuali limitazioni che legano il patrimonio solo ed esclusivamente ad un risultato economico, difficilmente raggiungibile in un mercato dove l'offerta supera ampiamente la domanda che è frenata dalla scarsità di informazioni tecnico/amministrative che spesso contraddistinguono l'oggetto dell'offerta.

Al fine di colmare questo gap CDP ha progettato, insieme a FPC e con il supporto tecnico informatico di Groma, il portale "Patrimoniopubblicoitalia" nel quale confluiranno tutti gli immobili per i quali le Amministrazioni Pubbliche abbiano puntualmente completato la procedura VOL, al fine di creare un contatto tra il pubblico ed il mercato privato, anche internazionale- tenuto conto che è consultabile anche in lingua inglese. Il Portale non ha solo una mera funzione espositiva di immobili, ma è soprattutto uno strumento di consultazione utile per effettuare in modalità remota una *due diligence* completa. E' infatti possibile analizzare il contenuto del fascicolo immobiliare in tutte le sue componenti, ivi compresi i documenti, per poter formulare una proposta in linea con l'area di interesse consultata.

Il portale è strutturato in tre sezioni: una dedicata agli immobili oggetto di vendita; una dedicata ai beni oggetto di permuta (attività pensata anche per le eventuali permute da effettuarsi tra gli Enti stessi) ed infine una sezione dedicata a sollecitare studi di fattibilità che possano legare l'interesse ad investire del privato, con la finalità pubblicistica perseguita dall'Ente.

SEZIONE II

LINEE GUIDA OPERATIVE

PARTE PRIMA

ANALISI CRITICA E PROPOSTE RELATIVE AI BENI CULTURALI.

VALORIZZAZIONE DEI BENI CULTURALI

E STRATEGIE DI SVILUPPO LOCALE:

VERSO UN APPROCCIO PROGETTUALE E TERRITORIALE [66]

[66] Autore: Davide Ponzini (PhD). Professore associato di urbanistica presso il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani – Politecnico di Milano. Ha svolto attività di ricerca presso la Yale University, Johns Hopkins University, Columbia University e Sciences Po Parigi. I suoi lavori sono stati pubblicati sulle principali riviste scientifiche di settore e sono stati presentati in lezioni e seminari in numerose università europee e statunitensi. È autore, tra gli altri, del libro: *Il territorio dei beni culturali* (Carocci, 2008); co-autore con Pier Carlo Palermo del libro *Spatial Planning and Urban Development: Critical Perspectives* (Springer, 2010) e del libro *Place-making and Urban Development: New Challenges for Planning and Design*, Routledge, 2015) e co-autore con il fotografo Michele Nastasi del libro *Starchitecture. Scenes, Actors and Spectacles in Contemporary Cities* (Allemandi, 2011). davide.ponzini@polimi.it

1. Due obiettivi nazionali (e uno locale) della valorizzazione degli immobili pubblici

Nei dibattiti sulla valorizzazione degli immobili pubblici di questi anni, sono emersi due *orientamenti ideali*. Innanzitutto si immagina che la dismissione, cessione o la gestione più efficiente degli immobili pubblici in generale, e di quelli con valore storico e artistico in particolare, abbiano un *impatto benefico significativo sui conti pubblici*, dato che in questo modo è possibile liberare preziose risorse e - meno verosimilmente - generare proventi pubblici notevoli. In questi ultimi anni, anche a fronte delle difficoltà incontrate nell'alienazione, si è rafforzato l'orientamento verso la concessione. Sin dal D.L. 351/2001 sono previsti meccanismi di compensazione per gli Enti Locali che cooperano nei processi di valorizzazione degli immobili statali adeguando i propri strumenti urbanistici (fino al 15% del valore del ricavato dall'operazione immobiliare). La successiva estensione della durata massima delle concessioni (fino a 50 anni) intende consentire più ampi margini di profitto per i privati interessati ad immobili non alienabili per via dei vincoli storici, artistici o paesaggistici.

In secondo luogo, la valorizzazione di questi beni è stata spesso associata con lo *sviluppo di attività economiche*, in particolare legate al turismo culturale e di lusso, e più generalmente con altre politiche di *sviluppo locale*. Questo si è verificato con maggiore sistematicità a partire dal 2006-2007, con i PUV e altri programmi dedicati. Questo secondo orientamento è anche giustificato dall'opportunità di generare processi a somma positiva ("win-win") attraverso l'integrazione di risorse e politiche differenti, in modo da motivare le amministrazioni locali e renderle maggiormente imprenditive in questo ambito.

Da queste prime considerazioni emerge un terzo motivo di interesse, forse meno discusso a livello nazionale, ma talvolta al centro di dibattiti locali relativi a specifiche operazioni di valorizzazione. Si tratta di *obiettivi di tipo urbanistico* complementari rispetto agli interventi su questi immobili. Ad esempio l'avanzamento delle procedure e dei processi di pianificazione permette di intervenire più rapidamente nella valorizzazione, oppure il miglioramento del contesto urbano degli immobili pubblici da valorizzare (infrastrutture, accessibilità, servizi, qualificazione degli spazi pubblici, …) ha un impatto sul loro stesso valore di mercato e sulla fruibilità da parte di cittadini e visitatori.

Pur nella loro diversità, questi tre orientamenti si riferiscono ad obbiettivi legittimi per l'azione pubblica nazionale e locale (abbattimento del debito pubblico, sviluppo economico e locale, qualificazione dei contesti urbani), mostrano varie sfumature e sovrapposizioni e, allo stesso tempo, portano con sé impostazioni e strumenti programmatori differenti e non necessariamente compatibili fra loro. Tutti e tre devono fare i conti con la programmazione e l'implementazione di politiche di valorizzazione complesse, sia dal punto di vista formale e procedurale, sia da quello degli interessi politici ed economici in gioco. Questa complessità sembra ancor più accentuata se si considerano specificatamente gli immobili pubblici di interesse storico e artistico in questa particolare congiuntura.

2. Le condizioni di contesto: troppi strumenti, nessun mercato

Non credo si possa negare che il contesto con cui i programmi di valorizzazione si confrontano oggi sia molto problematico. La lunga stagione di iniziative inefficaci (talvolta contestate anche sul piano della legittimazione politica, come nel caso dell'alienazione) può essere spiegata in vari modi, tra cui si richiama spesso la complessità del processo di privatizzazione e l'instabilità politica di certe fasi.

Il primo argomento è in parte vero, dato che *il processo di privatizzazione è derivato dalla giustapposizione di programmi*. Questi programmi sembrano impostati per sostenere messaggi forti sul piano politico (periodicamente leggiamo sui quotidiani affermazioni del tipo: "dagli immobili inutilizzati dello Stato si potranno trarre miliardi di Euro per coprire il debito pubblico e lanciare nuovo sviluppo"), piuttosto che giustificati sulla base di una attenta valutazione delle poche esperienze di successo e delle molte criticità emerse. Operazioni apparentemente semplici e uniformi, immissione sul mercato di centinaia di immobili e la loro immediata monetizzazione non corrispondono alla realtà di un processo discontinuo e intricato dal punto di vista operativo (specialmente in riferimento a beni di valore culturale).

Il secondo argomento è smaccatamente falso: non è mai mancato un sostegno politico trasversale alla cessione o valorizzazione degli immobili pubblici. *Governi di entrambi gli orientamenti politici sono intervenuti nella stessa direzione*, anche se con diversa enfasi e avviando forme diverse di privatizzazione (Ponzini, 2010). Lo hanno fatto certamente in modo incrementale, dando luogo dall'inizio degli Anni 90 ad almeno sei differenti stagioni e gruppi di strumenti di governo[67] (Ponzini e Vani, 2012). Sono state istituite società ed agenzie dedicate, si è tentato a metà degli Anni 90 di introdurre un doppio regime per la gestione dei beni immobili dello Stato sulla base del loro valore economico. Si è poi puntato su nuovi meccanismi finanziari come le cartolarizzazioni. In modo più chiaro a partire dal 2007 (con la maggiore operatività dell'Agenzia del Demanio che negli anni aveva sistematicamente raccolto informazioni sugli immobili potenzialmente interessati) la strategia di valorizzazione degli immobili pubblici ha fatto propri strumenti concessori e iniziative più attente alle implicazioni territoriali degli interventi, interpretandoli anche in relazione a pianificazione e sviluppo (si pensi ai PUV ad esempio). Nel 2011 si sono mossi i primi passi per la costituzione di una società di gestione (SGR) per partecipare a fondi d'investimento chiusi promossi dagli enti locali per la valorizzazione di immobili disponibili. Più recentemente la cessione degli immobili agli enti locali (in virtù di un più ampio processo federalista avviato e, soprattutto, a fronte di una drammatica riduzione delle risorse ordinarie trasferite dallo Stato centrale) e altre forme negoziali che mettono in diretta connessione la filiera verticale degli attori (come nel caso dei beni ex-militari) convergono verso una ulteriore stratificazione delle procedure possibili. Si tratta di processi che mobilitano di volta gruppi di immobili più o meno estesi: alcune decine, centinaia o anche migliaia.

[67] Il termine "strumento di governo" o "policy tool" si riferisce a metodi e tecniche differenti di strutturazione dell'azione pubblica in risposta a un problema pubblico o ad una opportunità, come ad esempio investimenti diretti, agenzie pubbliche, grant, detassazione, … (tra gli altri si veda: Salamon, 2002).

A mio avviso, ci sono almeno due spiegazioni più solide dei problemi di contesto. In primo luogo si deve notare che *molteplici strumenti tecnici di intervento si sono stratificati senza attenzione alle incongruenze e incompatibilità* tra essi. Negli ultimi vent'anni le iniziative promosse da governi di diverso orientamento sono evidentemente contraddittorie, in modo eclatante nell'ambito dei beni culturali o nella proliferazione di agenzie centrali con competenze tra loro concorrenti. L'incongruenza di decreti negli ultimi quattro anni (dal "decreto sviluppo" al "decreto sblocca Italia") conferma questi limiti e questa conclusione è ancor più evidente se osservata dalla prospettiva dei processi locali. In questo contesto anche gli amministratori locali e gli operatori immobiliari più audaci pagano le conseguenze dell'incertezza su regole e procedure, nonché delle gravi carenze di ricerca e di dibattito pubblico documentato sul tema.

In secondo luogo, in Italia, in oltre venti anni, *non è cresciuto un vero e proprio mercato di sviluppo e gestione immobiliare dei portafogli pubblici*. Le ragioni dei fallimenti del mercato concorrenziale in quest'ambito non sono trascurabili - come l'influenza di beni pubblici ed esternalità nella definizione dei valori, le asimmetrie informative rispetto alla fattibilità dei progetti di valorizzazione, la tendenza a costituire "cartelli" o influenzare in altro modo i prezzi degli immobili da parte degli investitori. Anche se in alcuni contesti si deve fare i conti con mercati depressi o poco diversificati, evidentemente non si tratta solo di problemi legati al rallentamento congiunturale del mercato immobiliare, ma di attese eccessive rispetto alla capacità progettuale privata e alla possibilità di generare un'offerta solvibile entro processi complessi e relativi ad immobili problematici (per vincoli regolativi, per grandi dimensioni, per alti costi di intervento o di disinquinamento e altro ancora). Per ovviare alla carenza di risorse finanziarie disponibili sul mercato sono stati costituiti fondi di investimento (SGR). Ciononostante, credo si possa essere ragionevolmente diffidenti rispetto a retoriche e programmi che prevedono "immissioni sul mercato" semplici ed omogenee di grandi set immobiliari pubblici. Operazioni su poche unità selezionate o pochi insiemi di beni in specifici sistemi territoriali sono a mio avviso più credibili.

3. Limiti di due approcci "strutturali" alla valorizzazione degli immobili pubblici: Nomo-dipendenza e managerialismo

Sulla base di quanto considerato finora, si possono osservare alcuni limiti che approcci di tipo giuridico-formale e di tipo manageriale hanno nell'affrontare complessivamente i problemi della valorizzazione degli immobili pubblici con valore culturale e soprattutto nel guidare sperimentazioni in condizioni complesse.

Nel proprio commento alla riorganizzazione del Ministero e del Codice Urbani, il noto giurista Marco Cammelli sosteneva: "… si è privilegiato il dato normativo, quando l'esperienza di tutto il settore dei beni culturali è lì ad indicare che più che di norme si tratta di azioni, mezzi, soluzioni organizzative, e che anzi è proprio la difficoltà di ottenere risultati accettabili su questi terreni […] che porta ad alterare il preesistente tessuto normativo per cercare di ovviare in termini di disciplina a quanto risulta deficitario in termini di pratica amministrativa e gestionale" (Cammelli, 2004, 56). Non credo che oggi si possa dire che il giusto monito di Cammelli sia stato seguito nel campo della tutela e valorizzazione dei beni culturali, né che la lezione sia stata considerata con

particolare riferimento ai beni immobili. Di fronte a oltre vent'anni di insuccessi e alle criticità sopra discusse, un approccio nomo-dipendente (cioè che immagina che un ulteriore nuovo strumento o tecnica di governo possa risolvere un problema così complesso in nella varietà di contesti locali italiani) sembra inadeguato. Certamente è indispensabile un contributo giuridico operativo ed applicato a progetti di valorizzazione che si confrontano con un campo di politiche ad alta densità amministrativa e complessità formale come quello culturale.

Un secondo approccio che si è dimostrato utile in condizioni mature di mercato e all'interno di progetti semplici è quello del management immobiliare. Idealmente i principi e le tecniche gestionali più diffuse aiutano la razionalizzazione di portafogli immobiliari, pubblici o privati che siano. Tuttavia, alla luce dei risultati di valorizzazione fin qui ottenuti, mi sembra che operatori locali adottino spesso retoriche di tipo manageriale senza che ve ne siano le condizioni e senza assumersi tutti i rischi imprenditoriali. Anche quando ci si arriva, le gare per l'assegnazione degli immobili vanno spesso deserte. Le funzioni che si vorrebbero localizzare sono spesso ordinarie o fuori mercato per certi contesti, come residenze o alberghi di lusso. Oppure si tende a scaricare i costi futuri di gestione sul settore pubblico: quando i vincoli delle Sovrintendenze sono troppo stringenti, parte degli immobili è destinata a funzioni culturali a volte generiche, oppure le aree poco valorizzabili (o su cui può esserci controversia nella politica locale) sono destinate a parco, senza una programmazione urbanistica e gestionale realmente sostenibile nel tempo. La scarsa progettualità e innovatività in questo campo non sembrano dunque giustificare ottimismo. Il fatto che operatori internazionali e con buone competenze manageriali e disponibilità finanziarie non sembrino seriamente interessati alla valorizzazione degli immobili pubblici italiani conferma il mio scetticismo verso approcci manageriali troppo semplificatori.

Il caso delle iniziative avviate all'interno del PUV di Bologna deve far riflettere. In un contesto in cui le competenze tecniche e urbanistiche sono certamente avanzate e in cui il coordinamento tra Agenzia del Demanio e amministrazioni locali ha sviluppato un quadro coerente con il nuovo Piano Strutturale, molte delle iniziative sono state accompagnate con attività di ascolto e partecipazione pubblica (Evangelisti, 2012). Gli interventi di qualificazione del contesto urbano di alcuni immobili da valorizzare ne hanno oggettivamente aumentato l'appetibilità. Ciononostante le gare d'asta per l'assegnazione sono andate deserte, anche per via di un mercato immobiliare chiuso (Ponzini e Vani, 2014). Oggi sono in via di definizione nuove strategie.

Da qui emergono due problemi di non facile soluzione (Donolo, 2004). Come accennato, l'Agenzia del Demanio sta attivando modalità di comunicazione e di coinvolgimento ampie. La risposta debole alle aste per le concessioni di lungo periodo da parte dei privati può in certi casi essere letta come *la costituzione di coalizioni o veri e propri cartelli locali che tendenzialmente influenzano "al ribasso" questa particolare nicchia di mercato immobiliare*. Questo problema non può essere risolto dai singoli Comuni coinvolti, presumibilmente sia per ragioni politiche che per carenza di competenze o di reti lunghe (anche internazionali). Per questo sembra necessaria una regia nazionale dedicata che in questi anni si sta sviluppando attorno all'Agenzia del Demanio. Un altro problema riguarda l'assegnazione unicamente di singoli beni appetibili per il mercato ("cream off"). Questa criticità è stata rilevata non solo perché *rischia di lasciare allo Stato un portfolio di*

scarso valore, ma anche perché questo rischia di limitare gli effetti sistemici di sviluppo e di traino da parte della valorizzazione immobiliare (effetti sistemici che fanno parte degli obiettivi dell'intervento dello Stato).

In altri termini, valorizzazione e riuso degli immobili pubblici di interesse storico-artistico sono certamente una grande opportunità per lo sviluppo, ma nel quadro normativo attuale anche le amministrazioni locali più competenti e virtuose non sono in grado di operare su grande scala. *Non servono ulteriori norme o nuovi strumenti da applicare in modo indifferenziato, ma piuttosto una chiara strategia nazionale che si concentri sulla sperimentazione di pochi progetti fattibili ed esemplari.*

4. Casi da valutare

La diffidenza verso soluzioni generali e approcci strutturali non deve però nascondere l'evidenza di fatti particolari: *alcuni progetti sembrano dare segnali almeno in parte positivi*, nonostante condizioni di contesto difficili. Manca però una valutazione autonoma e sistematica a livello nazionale; è perciò difficile comprendere se questi progetti possano dare luogo ad effetti positivi non solo dal punto di vista della gestione immobiliare, ma anche da quello urbanistico e di sviluppo locale. Si possono considerare quattro casi recenti relativi sia alla valorizzazione di singoli edifici o complessi, sia a iniziative di più ampia scala.

Il primo caso riguarda il complesso cinquecentesco di *Villa Tolomei a Firenze*. Nella primavera del 2008 si è chiuso il bando per la presentazione di un progetto di recupero, conservazione, gestione e valorizzazione attraverso una concessione cinquantennale. L'interesse storico e paesaggistico del complesso è confermato dal vincolo del Ministero. Nondimeno le caratteristiche dei sette edifici e dei 17 ettari di parco hanno attratto un raggruppamento di imprese private che ha corrisposto con un canone doppio rispetto alla base d'asta, per trasformare il bene in un albergo di lusso. Il progetto è compiuto e in fase operativa (si può trovare una ricostruzione del punto di vista dell'Agenzia del Demanio in AdD, n.d.[68]). Un'operazione simile è stata recentemente completata per il *Faro di Capo Spartivento*, in Provincia di Cagliari. Non è tuttavia disponibile una valutazione degli effetti di sviluppo indotti.

Nel 2009 è stata concessa la *Dogana Vecchia nel centro storico di Molfetta*. Il progetto prevede la trasformazione in un hotel di questo immobile settecentesco affacciato sul porto (oltre tremila mq). Il caso non è dissimile dai precedenti, almeno nelle sue premesse. Per via del valore storico e artistico l'immobile è sottoposto a vincolo. La localizzazione nel centro storico e l'affaccio sul porto sembrano allo stesso tempo essere un incentivo per gli investitori privati, così come per gli interessi strategici ed urbanistici della amministrazione locale. Infatti, il bene costituisce un importante tassello nella programmazione della riqualificazione dell'intera area e in particolare della fascia costiera. Dopo il cambio di maggioranza nell'amministrazione comunale e dopo l'intervento del Fondo Investimenti per le Valorizzazioni (SGR di Cassa Depositi e Prestiti) del 2013,

[68] N.d.r.: il caso stesso è presentato nella parte terza di questa sezione tra le migliori pratiche nazionali per i risultati raggiunti e per l'efficacia applicativa dello strumento della concessione di valorizzazione, ex art. 3-bis del DL n. 351/2001.

non è chiaro quale bilanciamento tra funzioni pubbliche (culturali) e private (ricettive) possa permettere un sostanziale avanzamento ad un progetto che è ora in impasse.

Si tratta di operazioni rilevanti, ma di media complessità dal punto di vista della trasformazione urbanistica e dell'innesco di processi più ampi di sviluppo. Nel 2012 a *Peschiera del Garda* è stato avviato un progetto più complesso per la conversone e valorizzazione di tre importanti proprietà militari del centro storico: La Rocca, la Caserma XXX Maggio e il vecchio Padiglione Ufficiali. Le destinazioni turistica e residenziale sono state selezionate vista la localizzazione, il pregio e la vocazione economica del territorio. Attività di partecipazione pubblica e di sollecitazione di proposte progettuali sono state avviate per consolidare il consenso politico e per mobilitare potenziali investitori al di là di quelli locali (si veda il punto di vista dell'Agenzia del Demanio: AdD, 2012). Questo processo è condiviso dalla amministrazione locale perchè non solo potrebbe generare nuove opportunità di sviluppo economico, ma potrebbe anche fornire migliori servizi culturali locali e l'accesso pubblico a beni e luoghi che sono stati separati dal tessuto urbano per lungo tempo. Non dispongo di dati e analisi relativi alla realizzazione degli interventi e agli effetti finora indotti.

Questi sono casi isolati di operazioni (completate o in via di completamento) per cui *non sono disponibili analisi critiche approfondite*, non tanto e non solo dal punto di vista gestionale, quanto da quello *delle ragioni di successo, delle difficoltà incontrate e dell'impatto in termini di sviluppo locale*. In altre parole ci si può chiedere se si tratti di semplice concessione al settore privato (o ad un suo surrogato), di messa in efficienza dell'immobile oppure della generazione di un più ampio insieme di benefici per l'economia locale e per le opportunità di crescita sociale e culturale dei cittadini. Nei primi due casi (Firenze e Capo Spartivento) l'accesso e il godimento dei beni culturali e paesaggistici sembrerebbero prerogativa dei soli clienti, gli effetti di sviluppo limitati. Negli altri due casi (Molfetta e Peschiera del Garda) è più complesso il rapporto con la dotazione di beni e servizi pubblici e forse questo rallenta la realizzazione del progetto stesso di valorizzazione. Ad ogni modo, *i risultati possono essere considerati più o meno soddisfacenti in base alla concezione di sviluppo che si adotta*: ci si limita ad aspetti finanziari e occupazionali, oppure si considera anche il miglioramento della capacità amministrativa e di innovazione della società locale, la dotazione di infrastrutture, beni pubblici e servizi integrati alla valorizzazione, le opportunità di crescita dei cittadini o altro.

5. Sei ragioni per un approccio progettuale e territoriale

Anche se mancano valutazioni sistematiche, ci sono buone ragioni per non escludere nuove forme di sperimentazione in termini progettuali, sulla base degli strumenti esistenti e degli attori attualmente in campo. Sulla scorta degli interrogativi emersi e delle risposte osservate in altre esperienze nazionali e internazionali (Ponzini, 2008a e 2008b; Ponzini e Vani, 2012) si possono sviluppare strategie per generare progetti di valorizzazione con valenza territoriale, capaci cioè di catturare valore e destinarne una quota significativa per ulteriori servizi pubblici, attività economiche e culturali, anche grazie all'integrazione di altri fondi pubblici dedicati. A mio avviso sono almeno sei le ragioni per le quali si dovrebbe preferire un approccio progettuale e territoriale

(in inglese diremmo *project-oriented* e *place-based*, Palermo e Ponzini, in corso) piuttosto che la ricerca di nuove formule procedurali tecnico-amministrative o manageriali che possano valere indistintamente per tutti i contesti di intervento.

1. *Varietà dei beni immobili pubblici e dei contesti locali*. Dopo i primi risultati del censimento dell'Agenzia del Demanio è ancor più chiaro come la varietà dei beni immobili pubblici si riscontri non solo a scala nazionale ma anche all'interno di ciascuna classe di bene. La selezione a livello centrale tanto di beni immobili singoli quanto di classi di beni da trattare congiuntamente ha incontrato gravi difficoltà operative, anche in contesti urbani dinamici e in collaborazione con governi locali e regionali competenti e imprenditivi (si veda il caso del PUV di Bologna). Per queste ragioni la scelta dei beni o della composizione di sistemi di beni da valorizzare deve tener conto degli orientamenti locali, oltre che ovviamente delle conoscenze e progettualità sviluppate in precedenza sia a livello centrale che locale. In certi casi la scelta potrebbe essere fatta rispetto ad un quadro locale o regionale.

2. *Il ruolo che gli immobili pubblici svolgono in piani, progetti e politiche locali* può variare non solo nei diversi contesti geografici, ma anche nel tempo (si pensi ai cambiamenti di rotta dovuti a elezioni e avvicendamenti di maggioranza nei governi locali, come nel caso di Molfetta). Spesso la valorizzazione degli immobili pubblici si intreccia con problemi locali più complessi, in modi sia virtuosi che viziosi. Questo reciproco rapporto è talvolta cruciale per la fattibilità urbanistica degli interventi sugli immobili pubblici, che quasi sempre necessitano varianti alla regolazione vigente. Questo può essere interpretato in modo strategico e progettuale e non semplicemente formale-procedurale, mettendo così i beni e luoghi culturali (e non altri immobili) al centro della visione, all'impegno politico locale o regionale; questo può anche mobilitare interessi per lo sviluppo economico e urbanistico, integrando in modo coerente strumenti di governo e finanziamenti diversi sulla stessa base territoriale.

3. *La numerosità di procedure amministrative messe a disposizione* di un ente locale intenzionato ad avviare una procedura di valorizzazione di un immobile pubblico è oggi impressionante. In molti casi un'amministrazione può scegliere tra una mezza dozzina di percorsi a cui sono collegati tecniche e interessi locali professionali, amministrativi, economici, …, diversificati. Questo rende ciascuna strada percorsa dall'amministrazione facilmente deviabile secondo ragioni che non hanno sempre a che fare con la qualità astratta del progetto di valorizzazione, ma piuttosto con il suo (micro)contesto politico e amministrativo. Questo tipo di problema sembra difficilmente conoscibile a priori e risolvibile dall'alto; potrebbe però essere attenuato, in un numero limitato di casi, dalla selezione di opzioni procedurali da parte dalle amministrazioni locali, eventualmente considerando la disponibilità di risorse tecniche, amministrative, ... e anticipando problemi di "fattibilità politica locale" di tale opzione.

4. *Emersione di risorse economiche e sociali latenti*. In una fase di crisi non solo economica e finanziaria, ma anche di rappresentanza degli interessi consolidati e di quelli emergenti, si può immaginare che la mobilitazione di nuove risorse economiche e sociali sia una leva potenziale per la promozione di politiche di valorizzazione e di sviluppo territoriale. Si deve notare che queste

risorse non sono semplici dati pre-ordinati al progetto, ma vengono riconosciute (e in alcuni casi generate) durante il processo stesso di progettazione e di implementazione. Anche per questo un approccio territoriale sembra preferibile and uno interamente centralizzato.

5. *Integrazione di differenti politiche e fonti di finanziamento sulla stessa base territoriale*. Non si devono nascondere i limiti e i paradossi della sperimentazione italiana di progetti di sviluppo integrati dal punto di vista territoriale (Barca, 2006; Rossi, 2006). Allo stesso tempo è chiaro che interventi isolati di valorizzazione rischiano di indurre o rafforzare posizioni di rendita e non sono in grado di modificare la capacità di città e dei sistemi locali di fare leva sulle beni culturali e paesaggistici e su attività economiche e sociali ad esse interconnesse, innescando così processi di sviluppo più ricchi (Casavola e Trigilia, 2012). In questo senso un approccio per progetti permette di integrare politiche diverse, di valutarne la reciproca coerenza. Come abbiamo notato, l'integrazione di differenti fonti di finanziamento non è solo importante dal punto di vista della qualificazione del contesto da valorizzare, ma anche dal punto di vista della motivazione e cooperazione di attori e livelli di governo differenti.

6. *Mobilitazione e circolazione di risorse conoscitive latenti*. In condizioni altamente complesse, parte delle informazioni e conoscenze cruciali per il successo di un progetto non sono note prima dell'avvio del progetto stesso. In altri termini, in riferimento alla pianificazione e implementazione di programmi di valorizzazione, si può interpretare il progetto come uno strumento di conoscenza progressiva delle condizioni locali[69], sia dal punto di vista politico-amministrativo, che da quello dello sviluppo economico e territoriale. In questo senso è indispensabile una riflessioni critica rivolta all'implementazione contestuale dei progetti di valorizzazione (riferita sia ad esperienze passate che ai progetti in corso) e non a procedure o strumenti decontestualizzati. Come abbiamo visto in questo articolo, in alcune città sono già stati avviati progetti di valorizzazione che possono essere analizzati in modo sistematico e da cui si può apprendere e derivare elementi utili a migliorare i singoli progetti e generare conoscenze che possono essere condivise a livello nazionale.

6. Verso un approccio progettuale e territoriale: Sperimentazioni locali, valutazione critica e apprendimento nazionali

Le conclusioni di questo contributo sono di due tipi: discutono criticamente posizioni del dibattito pubblico e evidenziano tre punti cruciali per sviluppare una strategia nazionale sul piano operativo: sperimentazione tramite progetti locali, valutazione critica e apprendimento dall'esperienza a livello nazionale.

Nel dibattito sul tema, si deve *evitare di semplificare il ruolo potenziale dei beni culturali*. Da troppi anni la retorica pubblica della "cultura come motore di sviluppo" si è dimostrata illusoria e foriera di operazioni discutibili (si veda tra gli altri: de Luca e Rotondo, 2005). Anche in ambiti urbani competitivi come Milano, molti progetti per potenziare l'offerta culturale hanno spesso legittimato progetti immobiliari problematici, con gravi ripercussioni per lo sviluppo delle città: la

[69] Come spiegato acutamente da Lanzara (1993).

valorizzazione immobiliare si è compiuta (a volte con difficoltà), senza trainare l'incremento dell'offerta culturale e senza sostenere reti di produzione creativa ed economie interconnesse alla cultura (per un esame critico su Milano mi permetto di citare: Ponzini et al., 2014).

In oltre vent'anni, né una nuova formula giuridica, né un nuovo strumento tecnico-finanziario, né il cosiddetto mercato hanno dato una svolta ad un percorso nazionale difficile. Simili "novità" da applicare astrattamente a beni, territori e società locali differenti rischiano, ancora una volta, di indurre processi poco efficaci in termini sia di valorizzazione sia di innesco di sviluppo economico, riducendo in questo modo la fiducia da parte di operatori privati e amministratori locali[70]. Come detto, il contesto nazionale non è maturo per farci credere a soluzioni strutturali che permettano di innescare meccanicamente processi complessi di valorizzazione in modo generalizzato (non lo si deve escludere per operazioni immobiliari semplici, ma non è questo il tema). Una strategia alternativa è, a mio avviso, quella di una *sperimentazione su progetti di sviluppo locali*: pochi progetti selezionati in modo rigoroso in base ad obbiettivi nazionali realistici e aspettative locali condivisibili tra gli attori coinvolti. Se per fare ciò si deve contestualmente e motivatamente adottare un particolare dispositivo tecnico o finanziario, ben venga.

Una nuova strategia nazionale potrebbe stimolare la costruzione di *progetti locali di valorizzazione* ambiziosi in contesti operativi favorevoli, tramite una call e *selezione rigorosa di poche proposte* (sulla base di presenza di immobili e luoghi specifici, di coerenza urbanistica, di fattibilità economica, amministrativa e politica dei progetti, …) e una loro *maturazione in fasi successive di valutazione, affinamento e accompagnamento*, grazie al supporto di competenze tecniche centrali e di un dibattito pubblico documentato. Sembra oggi utile promuovere una strategia nazionale e avanzare con la sperimentazione a livello locale e regionale (anche sulla base della normativa vigente e degli attori già in campo) in modo da costruire progetti che siano da un lato capaci di generare, captare e reinvestire a fini pubblici il valore aggiunto derivato dalla valorizzazione degli immobili, e che dall'altro siano compatibili con altre politiche di sviluppo che insistono sulla stessa base territoriale per far convergere risorse per migliorare infrastrutture, accessibilità, fruibilità del paesaggio, ... La valorizzazione di immobili e luoghi culturali potrebbe così coinvolgere non solo amministratori pubblici e imprenditori privati, ma anche il settore no-profit e la società civile per programmare usi pubblici più sostenibili, anche in virtù dei miglioramenti attesi in un contesto urbano e territoriale più ampio del solo immobile da valorizzare.

In questo senso, un *approccio progettuale e territoriale* non solo è generalmente *coerente con i principi della programmazione europea 2014-2020* (integrazione di azioni concrete su base territoriale, coinvolgimento operativo delle amministrazioni locali, ruolo chiaro e delimitato dei privati, importanza di fattori sia materiali che immateriali dei luoghi, …), ma permetterebbe anche di sviluppare concretamente una strategia nazionale di valorizzazione e sviluppo *in almeno tre ambiti tematici di intervento*: turismo sostenibile; cura e tutela del paesaggio, dell'uso del suolo e

[70] Peraltro anche l'esperienza italiana con i partenariati pubblico-privati su progetti urbanistici complessi ha incontrato gravi criticità (Codecasa e Ponzini 2011).

della biodiversità; valorizzazione di beni culturali e patrimonio artistico legato al territorio (si veda il recente: DPS, 2014).

L'approccio proposto consente di concepire i progetti di valorizzazione in modo tale da adottare e adattarsi operativamente a *procedure e strumenti previsti dalla programmazione europea per lo sviluppo locale* e accedere ai fondi disponibili, sia per le città che per le aree interne. In particolare lo strumento del CLLD (Community-Led Local Development) riprende e modifica modalità di intervento già sperimentate per programmi Urban, Leader e Equal, in riferimento a una scala sub-regionale (indicativamente per aree con una popolazione compresa tra i 10.000 e i 150.000 abitanti). I CLLD prevedono di costituire gruppi di azione locale (in Italia sono già stati sperimentati i cosiddetti GAL) composti in modo bilanciato da amministrazioni locali, gruppi di cittadini e privati, con la missione di avviare strategie place-based e progetti partenariali dal basso, accedendo a vari fondi strutturali (FESR, FSE, FEASR, FEAMP). I gruppi di azione locale possono assumere direttamente un ruolo operativo e sembra realistico immaginare che una o più azioni dei Piani di Azione si possano concentrare sullo sviluppo locale legato alla valorizzazione di immobili di valore storico-artistico, alle attività economiche e sociali potenzialmente interconnesse e alla qualificazione del loro contesto territoriale[71]. Operazioni con un consistente intervento pubblico e un ruolo centrale di una autorità pubblica (ad esempio rispetto a decisioni di pianificazione territoriale) potrebbero essere invece legate all'uso dello strumento ITI (Integrated Territorial Investment). Questo strumento prevede l'integrazione di fondi provenienti da più assi prioritari rispetto a un set di azioni di sviluppo per aree con date caratteristiche territoriali (senza particolari limiti: da una regione ad aree di ridotte dimensioni e non necessariamente attigue). In questo caso si tratta di progetti che interverranno sul contesto e miglioreranno le condizioni di insiemi di beni e luoghi culturali da valorizzare. In questo secondo caso le azioni di valorizzazione assumono un significato diverso all'interno di un quadro operativo più complesso. Come detto, ad ogni modo ciò su cui è urgente concentrarsi sono pochi progetti concreti, non lo strumento astratto.

Qualora si promuovesse una strategia per progetti di valorizzazione e di sviluppo legati a beni e luoghi culturali, sembra indispensabile mettere a punto una serie di *valutazioni non solo in termini economici* (finanziari, occupazionali, …). I progetti dovrebbero, a mio parere, essere in grado di motivare (ed essere valutati sulla base di) quali strumenti e percorsi amministrativi e urbanistici prevedere; quali interessi e attori mobilitare; quali costi e benefici trarranno portatori di interesse parziali (primi tra tutti quelli legati alla valorizzazione immobiliare, ma anche commerciale, turistica, …) e quali la comunità locale (in termini di capacità amministrativa e pubblica di trattare problemi complessi, dotazione di beni pubblici e servizi, generazione di opportunità di crescita di gruppi ed individui, …); come gestire nel tempo i costi pubblici e privati. Inoltre, in modo coerente con la programmazione europea, sembra importante inquadrare i progetti in una visione di sviluppo territoriale più ampia, che permetta di valutare la coerenza di questi progetti (e le varie misure ad essi integrate) con altri interventi rilevanti in altri settori, in altri luoghi o su altri immobili.

[71] Anche se questo non rientra nei temi qui trattati, non si deve escludere che in tempi di crisi e contesti geografici particolari si possano sperimentare concessioni gratuite di immobili pubblici per usi temporanei, inquadrate all'interno di progetti di sviluppo che lo richiedano.

Si può dunque alimentare un cauto ottimismo *verso una sperimentazione limitata e controllata di un approccio progettuale e territoriale alla valorizzazione di immobili e luoghi di interesse storico e artistico*. Questa strategia non è ovviamente esclusiva o interamente alternativa ai programmi di valorizzazione già in campo, al contrario, deve trovare sinergie operative virtuose. È però irragionevole attendere che un percorso sperimentale nazionale tanto difficile e incerto possa generare risorse per ridurre strutturalmente il debito pubblico. Né in queste condizioni si può credere che il federalismo demaniale possa sostenere nel lungo periodo i bilanci di municipalità medie e piccole con limitate competenze finanziarie e urbanistiche, che rischiano al contrario di aumentare debiti futuri per assicurarsi piccole operazioni immobiliari e qualche risorsa per intervenire nell'immediato. Anche le città più competitive non sono esenti da gravi rischi di fronte all'incertezza di queste opportunità e di una potenziale sovra-offerta di immobili sottoutilizzati e da convertire (beni demaniali, dismissioni di enti pubblici vari, scali ferroviari, …). Anche per questo è necessario che i progetti di valorizzazione di beni culturali siano selezionati rispetto ad altri progetti di sviluppo (in particolare se fondati sulla valorizzazione di altre aree), che siano riferiti e valutati rispetto ad un quadro di pianificazione urbanistica e territoriale coerente.

Non è dunque semplice definire una strategia mediana percorribile tra gli obiettivi di finanza pubblica, quelli di rilancio dello sviluppo e quelli urbanistici locali. Promuovere poche iniziative di sviluppo fondate sulla valorizzazione dei beni e luoghi culturali sembra prioritario non solo per le risorse oggi disponibili e per gli impatti locali potenziali, ma anche per il *contributo critico-conoscitivo e la possibile disseminazione a livello nazionale* (Pasqui, 2005). L'adattamento di strumenti già sperimentati e con finalità differenti, razionalità amministrative innovative capaci di mettere a frutto beni culturali sottoutilizzati e una rinnovata cultura di governo della valorizzazione possono essere motivate e legittimate solo da successi puntuali e riconosciuti pubblicamente. La diffusione di un modello di valorizzazione e sviluppo locale non distorto da rendite legate a beni e paesaggi irriproducibili comporta innovazione dei servizi, non solo culturali, dotazione di beni comuni locali e di opportunità di crescita dei cittadini (Settis, 2004; Trigilia, 2005; Lanzani e Pasqui, 2011; Santagata, 2014). Un punto essenziale sembra la costruzione di un dialogo costante e generativo tra le *conoscenze generate dai progetti locali (*sia i successi che gli insuccessi*) e un coordinamento nazionale disposto ad apprendere criticamente* per svolgere meglio il proprio ruolo di indirizzo e guida dello sviluppo (Barca, 2009). Ad esempio, mi sembra ragionevole che la necessaria riduzione del numero di strumenti e attori competenti si fondi non solo sulle strategie politiche nazionali, ma anche sull'analisi critica degli effetti (di valorizzazione e sviluppo) ottenuti localmente. Anche una più credibile e documentata attività di comunicazione e promozione dei programmi di valorizzazione in ambito nazionale e internazionale si può basare su una valutazione sistematica dei risultati osservabili all'interno di una sperimentazione nazionale rigorosa[72].

[72] Una precedente versione di questo contributo è stata letta e commentata da Luca Gaeta e Gabriele Pasqui, che ringrazio. Come sempre, l'autore è l'unico responsabile di quanto contenuto nel testo.

7. Appendice: Riferimenti bibliografici

AdD [Agenzia del Demanio] (2012) "La valorizzazione delle Caserme di Peschiera del Garda", tratto nell'Ottobre del 2014 da http://www.agenziademanio.it/export/download/demanio/ConsultazionePubblica/PeschieraDelGarda/La_valorizzazione_delle_caserme_di_Peschiera_del_Garda.pdf

AdD [Agenzia del Demanio] (n.d.) "Villa Tolomei … ieri e oggi", tratto nell'Ottobre del 2014 da http://www.agenziademanio.it/export/download/demanio/sala_stampa/Villa_Tolomei_ieri_e_oggi.pdf

Barca, F. (2006) *Italia frenata. Paradossi e lezioni della politica per lo sviluppo*, Roma: Donzelli.

Barca, F. (2009) *An agenda for a reformed cohesion policy. A place-based approach to meeting European Union challenges and expectations*, Bruxelles: Independent Report prepared at the request of the Commissioner for Regional Policy.

Casavola P., Trigilia P. (2012, a cura di) *La nuova occasione. Città e valorizzazione delle risorse locali*, Roma: Donzelli.

Codecasa G., Ponzini D. (2011) "Public private partnership: A delusion for urban regeneration? Evidence from Italy", *European Planning Studies*, 19(4), 647 – 667.

De Luca S., Rotondo S. (2005) *Le risorse culturali. Studi di fattibilità ed esperienze di gestione*, Roma: Formez.

DPS [Dipartimento per lo Sviluppo e la Coesione Economica, Ministero per lo Sviluppo Economico] (2014) *Accordo di Partenariato 2014-2020 - Italia (settembre 2014),* tratto nell'Ottobre 2014 dal sito http://www.dps.gov.it/it/AccordoPartenariato/index.html

Cammelli M. (2004) "*Introduzione"*, in Id. (a cura di), *Il codice dei beni culturali e del paesaggio*, Bologna: il Mulino.

Donolo C. (2004) "Regolazioni appropriate per i beni culturali", in Baia Curioni S., Nipoti P. (a cura di), *La valutazione dei progetti culturali*, Milano: Egea.

Evangelisti F. (2012) "Bologna: un campo di sperimentazione tra Psc e Puv", *Territorio*, Vol. 62, pp. 22-28.

Lanzani A., Pasqui G. (2011) *L'Italia al futuro. Città e paesaggi, economie e società*, Milano: Franco Angeli.

Lanzara G. F. (1993) *Capacità negativa. Competenza progettuale e modelli d'intervento nelle organizzazioni*, Bologna: il Mulino.

Palermo P.C., Ponzini D. (in corso) *Place-making and urban development: New challenges for planning and design*, Londra: Routledge.

Pasqui G. (2005) *Territori: progettare lo sviluppo. Teorie, strumenti, esperienze*, Roma: Carocci.

Patruno A. (2012) "Valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici: verso il federalismo demaniale" *Economia della Cultura*, tratto nell'Ottobre 2014 dal sito http://www.economiadellacultura.it/index.php?option=com_content&view=article&id=366%3Averso-il-federalismo-demaniale-valorizzare-i-patrimoni-immobiliari-pubblici&catid=23%3Aa-proposito-di-&Itemid=1&lang=it

Ponzini D. (2008a) *Il territorio dei beni culturali. Interpretazioni strategiche del processo di privatizzazione dei beni e delle attività culturali in Italia*, Roma: Carocci.

Ponzini D. (2008b) "La valorizzazione degli immobili statali come opportunità di sviluppo territoriale", *Urbanistica*, 136, 87-94.

Ponzini D. (2010) "The process of privatization of cultural heritage and the arts in Italy. Analysis and perspectives", *International Journal of Heritage Studies*, 16(6), 508–521.

Ponzini D. Vani M. (2012, a cura di) "Immobili militari e trasformazioni urbane", *Territorio*, 62, 13-66.

Ponzini D., Vani M. (2014) "Planning for military real estate conversion: Collaborative practices and urban redevelopment projects in two Italian cities", *Urban Research & Practice*, 7(1), 56-73.

Ponzini D., Colleoni F., Friel M., Re A., Santagata W. (2014) *Progetti culturali e sviluppo urbano. Visioni, criticità e opportunità per nuove politiche nell'area metropolitana di Milano*, Milano: Osservatorio della Fondazione Cariplo.

Rossi N. (2006) *Mediterraneo del Nord. Un'altra idea del Mezzogiorno*, Roma e Bari: Laterza.

Salamon L. (2002, a cura di) *The tools of government. A guide to the new governance*, Oxford: Oxford University Press.

Santagata W. (2014) *Il governo della cultura. Promuovere sviluppo e qualità sociale*, Bologna: il Mulino.

Settis S. (2004) "Come rilanciare il 'Modello Italia' ", *Il Giornale dell'Arte*, 236, 40-41.

Trigilia C. (2005) *Sviluppo locale. Un progetto per l'Italia*, Roma e Bari: Laterza.

PARTE SECONDA

LA POLICY REGIONALE PER VALORIZZAZIONE E ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO ATTRAVERSO LA FINANZIARIA REGIONALE: IL MODELLO LIGURIA[73]

[73] Autore : Dario Berta . Settore Enti pubblici e territorio FILSE S.p.A - Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico berta@filse.it

1. Il Focus sulla normativa della Regione Liguria a supporto delle operazioni di alienazione e valorizzazione del patrimonio pubblico

La realizzazione di operazioni di dimissione sotto il profilo giuridico possono essere inquadrate secondo specifiche previsioni normative della Regione Liguria; in particolare la finanziaria regionale dell'anno 2011, L.R. n. 22/2010 agli articoli 22 e 23, prevede che al fine del contenimento e della razionalizzazione della spesa regionale e del reperimento di risorse aggiuntive da destinare alla realizzazione degli obiettivi regionali nei diversi settori di intervento, sia istituito un fondo da alimentare con gli introiti della vendita del patrimonio immobiliare degli enti del settore regionale allargato, non impiegato in via diretta per lo svolgimento delle attività istituzionali da parte degli enti stessi o per il quale sia prevista la destinazione ad altro utilizzo.

Tali beni è previsto che siano ceduti dagli enti proprietari all'ARTE di Genova (Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova) assumendo come corrispettivo il valore di stima degli immobili stessi.

ARTE, in qualità di proprietario, può procedere alla valorizzazione dei beni acquistati dalle Aziende sanitarie locali sulla base delle indicazioni impartite dalla Giunta regionale avvalendosi degli strumenti normativi previsti dalla legislazione statale e regionale in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. L'eventuale ulteriore maggior valore conseguente alla modifica della destinazione urbanistica degli assets è destinato ad alimentare il fondo regionale attraverso il versamento alla Regione dell'importo corrispondente a tale maggior valore, quantificato anch'esso mediante stima.

La legge suddetta prevede inoltre che la Giunta regionale, ai sensi della vigente normativa statale e regionale in materia di cartolarizzazione del patrimonio immobiliare, possa realizzare operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione del proprio patrimonio immobiliare e di quello degli enti appartenenti al servizio sanitario regionale, nonché di altri enti pubblici aventi sede nel territorio regionale che ne facciano richiesta: nella realizzazione di tali operazioni la Regione si avvale di ARTE, anche attraverso FI.L.S.E., stipulando apposite convenzioni contenenti le condizioni di espletamento delle funzioni assegnate e le modalità di gestione del prezzo differito derivante dalle operazioni di valorizzazione e di alienazione.

Infine, la medesima legge finanziaria 2011, relativamente ai profili fiscali prevede che ai trasferimenti ed ai conferimenti di beni immobili si applicano le disposizioni previste dalla legislazione tributaria in materia di privatizzazione e di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Al fine di rendere più incisivo il processo di dismissione immobiliare, la Regione Liguria è inoltre intervenuta con specifiche disposizioni sia in ambito urbanistico sia in ambito procedurale per i processi di alienazione immobiliare.

a) Variazioni di destinazione urbanistica

Sotto il profilo della valorizzazione degli assets, Legge Regionale 37/2011 prevede all'articolo 29 una specifica procedura per la variazione della destinazione urbanistica degli immobili non strumentali di proprietà della Regione, degli enti appartenenti al settore regionale allargato e degli enti strumentali, delle province e dei comuni. Tali soggetti pubblici potranno inserire nel programma delle alienazioni e valorizzazioni, approvato ogni anno dalla Giunta regionale, dalla Provincia e dal Comune i beni immobili non strumentali all'esercizio delle rispettive funzioni istituzionali, compresi quelli per i quali la funzione a servizio pubblico sia venuta meno a seguito di cessazione della relativa funzione. A corredo del programma ciascuna Amministrazione deve allegare una scheda recante l'ubicazione degli immobili, i dati catastali, il relativo valore, la disciplina urbanistico-edilizia, paesistica e territoriale vigente nella relativa area e la nuova destinazione d'uso urbanistica ammissibile in applicazione dei seguenti presupposti:

- gli immobili inseriti nel programma possono assumere le destinazioni d'uso urbanistiche previste nei vigenti piani urbanistici comunali nelle aree contigue purché aventi caratteristiche strutturali e tipologiche compatibili con le nuove funzioni;
- il provvedimento di approvazione del programma prevede che una percentuale pari al 10% dell'incremento di valore da ricavarsi dall'alienazione degli immobili sia da devolvere al comune di ubicazione.

La deliberazione di approvazione del programma delle alienazioni e valorizzazioni viene comunicata dalla Regione al Comune interessato: entro il termine di 45 giorni dalla data di ricevimento del programma stesso, l'ente, con deliberazione del Consiglio comunale potrà alternativamente:

1. esprimere l'assenso sul programma, avente valore di adozione di variante al piano urbanistico comunale;
2. indire una Conferenza di Servizi per definire la disciplina urbanistica dei relativi immobili ed approvare la necessaria variante al piano urbanistico comunale.

Nella prima fattispecie la deliberazione di assenso sul programma è depositata a libera visione del pubblico presso la segreteria comunale per un periodo di tempo di 15 giorni consecutivi, previo avviso del deposito stesso nel sito istituzionale del comune e divulgato con ogni mezzo idoneo, al fine della presentazione, nello stesso periodo, di eventuali osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse. La deliberazione del Consiglio comunale viene trasmessa alla Regione o alla Provincia competente per l'approvazione delle varianti al piano urbanistico comunale unitamente alle osservazioni pervenute ed alle controdeduzioni del Comune: l'approvazione della variante alla vigente strumentazione urbanistica comunale è riservata alla competenza della Regione relativamente ai comuni costieri ed ai comuni aventi popolazione superiore a 5.000 abitanti ed è attribuita alle Province nei casi di comuni non costieri ed aventi popolazione fino a 5.000 abitanti. Il procedimento di approvazione deve concludersi nel termine perentorio di 30 giorni dal ricevimento degli atti con contestuale pronuncia sulle osservazioni; decorso tale termine la variante al piano urbanistico comunale si intende approvata.

Relativamente alla seconda fattispecie, si prevede che i Comuni con strumento urbanistico generale soggetto a revisione sono sempre tenuti ad indire la Conferenza dei Servizi per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali nel rispetto del riparto di competenze e ne disciplina le modalità di svolgimento: la procedura di Conferenza di Servizi deve concludersi entro il termine di 90 giorni dalla data della prima riunione della Conferenza, previa acquisizione dell'assenso degli organi regionali, provinciali e comunali a seconda dei casi competenti in materia urbanistica e la determinazione da concordarsi in seduta di Conferenza deliberante sostituisce a tutti gli effetti le intese, i concerti, i nulla osta, le autorizzazioni, le approvazioni o gli assensi comunque denominati delle amministrazioni pubbliche interessate e contiene anche la pronuncia sulle eventuali osservazioni pervenute.

Infine la Legge Regionale 9/2012 all'articolo 43 prevede che nelle aree i cui vincoli a servizi pubblici derivanti da piani urbanistici siano decaduti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 del d.p.r. 327/2001 ed entro 180 giorni dalla data di decadenza il Comune non adotti apposita variante volta ad introdurre la relativa disciplina urbanistica, venga applicata automaticamente la disciplina urbanistico- edilizia operante nelle zone o negli ambiti contigui ed in caso di compresenza di diverse discipline, quella relativa alle aree contigue prevalenti in termini di superficie. In attesa delle iniziative pianificatore del Comune possono comunque essere assentiti i seguenti interventi:

- sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro e risanamento conservativo aventi ad oggetto singole unità immobiliari o parti di esse;
- volti alla realizzazione delle originarie previsioni di piano, ove sia previamente acquisito il consenso del proprietario dell'area;
- volti alla realizzazione e cessione al Comune di spazi da destinare all'uso pubblico comportanti la contestuale realizzazione di interventi privati nel sottosuolo dell'area corrispondente, in conformità alla disciplina contenuta nei piani urbanistici;
- volti alla realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'articolo 9 della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, non comportanti realizzazione di nuove costruzioni nel sottosuolo.

Ai fini di rafforzare l'efficacia dei provvedimenti di cui sopra, relativamente ai beni non strumentali oggetto di dismissione, Regione Liguria con L.R. n. 14 del 10 luglio 2014, ha introdotto specifiche procedure per l'attuazione degli interventi urbanistico edilizi volti alla trasformazione della destinazione d'uso dei suddetti immobili sia per il rilascio dell'autorizzazione paesistica di cui all'art. 146 del d.lgs. n. 42/2004 sia per il rilascio del permesso di costruire dei relativi interventi.

b) Procedure di alienazione

Le procedure di alienazione del patrimonio pubblico vengono disciplinate nella Legge regionale n. 2 del febbraio 2012 la quale disciplina la conservazione, gestione e valorizzazione del demanio e del patrimonio regionale e i contratti di acquisizione e di disposizione dei beni, in armonia con la disciplina comunitaria e statale vigente. Le disposizioni della suddetta legge si applicano al

demanio e al patrimonio della Regione Liguria nonché, al patrimonio degli enti appartenenti al settore regionale allargato.

Il prezzo base dell'immobile da alienare è stabilito mediante stima effettuata dagli uffici regionali, da enti strumentali della Regione, da società direttamente o indirettamente controllate dalla Regione, da Agenzie statali abilitate a tale funzione o da enti o istituti universitari; eccezionalmente in caso di urgenza o di complessità della stima, la stessa può essere affidata ad un professionista privato che redige apposita perizia giurata.

La via ordinaria di alienazione degli immobili viene svolta mediante pubblico incanto; si può tuttavia procedere all'alienazione dei beni immobili mediante trattativa privata nei seguenti casi:

- quando l'ammontare del prezzo non superi euro 150.000,00
- quando il pubblico incanto sia andato deserto.

Inoltre per i beni immobili regionali si può procedere all'alienazione mediante trattativa privata con un unico interlocutore nei seguenti casi:

- quando i beni vengano alienati ad un ente pubblico o ad un soggetto privato che opera senza fini di lucro, che intenda utilizzare l'immobile per un uso asservito al perseguimento di finalità istituzionali, di interesse generale o di carattere sociale individuate dalla Regione;
- quando i beni vengano alienati a società controllate direttamente o indirettamente dalla Regione, che intendano utilizzare l'immobile per un uso asservito al perseguimento di finalità statutarie;
- quando i beni vengano alienati a soggetti che possono far valere un diritto di prelazione;
- quando i beni vengano alienati ad enti appartenenti al settore regionale allargato o ad enti strumentali della Regione, i quali li utilizzino per il perseguimento di proprie finalità istituzionali anche mediante permuta.

La legge lascia spazio all'iniziativa privata in quanto si prevede che ad avvenuta approvazione della legge regionale di bilancio, enti pubblici o soggetti privati possano presentare una proposta irrevocabile di acquisto garantita, avente validità non inferiore a 180 giorni, in relazione ai beni riportati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per i quali è prevista l'alienazione e non sia ancora stata avviata la procedura del pubblico incanto o la stessa sia andata deserta. La proposta deve essere sottoposta ad esame di congruità entro il termine di 30 giorni dalla presentazione della stessa e nel caso in cui il valore indicato nella proposta di acquisto risulti congruo, il medesimo costituirà base d'asta ai fini dell'espletamento delle procedure del pubblico incanto, che verranno avviate entro sessanta giorni dal ricevimento dell'esame di congruità.

Una volta espletate le suddette procedure ed il pubblico incanto sia andato deserto sarà possibile alienare il bene al soggetto che ha presentato la proposta irrevocabile d'acquisto.

2. La cartolarizzazione degli immobili delle ASL e delle aziende Ospedaliere della Regione Liguria

2.1. Finalita' e avvio dell'operazione

Box 1 - Il disavanzo del settore sanitario della Regione Liguria per l'anno 2005 e la manovra approvata per la relativa copertura

Nel corso dell'anno 2005 la Regione Liguria ha registrato un consistente disavanzo del settore sanitario. In vista della precisa quantificazione del disavanzo ed al fine di reperire le risorse per provvedere alla relativa copertura, gli articoli 21 e 22 della legge finanziaria della Regione Liguria 24.1.2006, n. 2 prevedevano un articolato percorso di ricognizione del patrimonio disponibile delle ASL e delle Aziende ed Enti Ospedalieri (collettivamente anche le "ASL") da alienare sul mercato con un articolato procedimento che coinvolge le Aziende Regionali per il Territorio e l'Edilizia per la vendita degli immobili.

In data 15.6.2006 con la deliberazione n. 577 la Giunta Regionale della Regione Liguria ha determinato il complessivo patrimonio alienabile e ha deliberato di ottimizzare le procedure di alienazione mediante l'individuazione di una unica ARTE responsabile per tutto il portafoglio immobiliare. L'operazione ha riguardato un portafoglio immobiliare composto di 390 cespiti, distinti in:

- 137 unità immobiliari, ossia unità singole per lo più ad uso ordinario (abitazione, negozio, ufficio, ecc) suscettibili di utilizzo senza radicali trasformazioni,

- 17 immobili singoli, ossia immobili e terreni di pertinenza dismessi dalla funzione originaria, non suscettibili di utilizzo senza radicali trasformazioni; formano oggetto di operazioni generalmente semplici,

- complessi immobiliari, intesi come insieme di immobili e terreni di pertinenza non suscettibili di utilizzo senza radicali trasformazioni; formano oggetto di operazioni complesse,

- 231 appezzamenti di terreno.

Pertanto, con la DGR 577/2006 la Regione Liguria ha approvato:

(a) la definizione di un unico elenco di immobili – che comprende sia quelli da alienare immediatamente (di cui al comma 2 dell'art. 22 della Legge Finanziaria Regionale) sia quelli da valorizzare (di cui al comma 3 dell'art. 22 della Legge Finanziaria Regionale) – di proprietà della ASL individuati ai sensi dell'art. 21 della Legge Finanziaria Regionale;

(b) la cessione immediata di tutti gli Immobili così individuati alla sola Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova ("ARTE"), ai sensi dell'art. 22 della Legge Finanziaria Regionale;

(c) lo schema del contratto preliminare avente ad oggetto la compravendita degli Immobili da stipularsi tra ARTE e le ASL;

(d) la determinazione quale corrispettivo per l'acquisto in blocco degli Immobili in Euro 120 milioni.

In sostanza, con la DGR 577/2006 ed il relativo contratto, la Regione Liguria si è impegnata a ripianare i disavanzi delle ASL e di varie Aziende ed Enti Ospedalieri a fronte della cessione da parte di queste ultime degli Immobili e della retrocessione alla Regione del ricavato immediato derivante dall'alienazione.

Box 2 -Il Finanziamento concesso ad ARTE

Al fine di reperire le risorse finanziarie per far fronte agli obblighi assunti con il Contratto Preliminare e per adempiere a quanto concordato tra la Regione Liguria e il MEF in sede di Tavolo di Verifica Stato-Regioni, ARTE, col supporto di FI.L.S.E. ha definito e sottoscritto un contratto di finanziamento in forza del quale entro il 31.12.2006 sarebbe stato erogato a favore di ARTE la somma di Euro 120 milioni, importo che, entro il medesimo termine del 31.12.2006, ARTE avrebbe dovuto versare alla Regione secondo quanto previsto nel Contratto Preliminare.

2. 2. L'Operazione di Cartolarizzazione approvata dalla Regione Liguria ed attuata mediante SC Liguria

Box 3 -La verifica di fattibilità dell'Operazione di Cartolarizzazione, la procedura per la ricerca e l'individuazione del finanziatore

1. Contemporaneamente all'attuazione della manovra per la copertura del deficit sanitario del 2005, è stata studiata l'impostazione di un'unica e complessiva operazione di dismissione di tutti gli Immobili oggetto del Contratto Preliminare, che consentisse:

- da un lato, di adempiere al Contratto Preliminare, che prevedeva la data del 19.6.2006 per l'esecuzione dell'atto definitivo di trasferimento della proprietà degli Immobili; e

- dall'altro lato, di rispettare gli impegni assunti con il contratto di finanziamento.

2. Alla luce degli approfondimenti svolti, è stato ritenuto che una operazione di cartolarizzazione senza emissione di titoli dei proventi derivanti dalla dismissione degli stessi Immobili, ai sensi dall'art. 84 della legge 27.12.2002, n. 289, avrebbe potuto costituire la struttura più efficiente al fine di giungere ad una immediata cessione degli Immobili incassando a titolo definitivo un prezzo iniziale che avrebbe consentito ad ARTE di estinguere i debiti nei confronti del finanziatore, conservando tuttavia la possibilità di incassare gli eventuali ricavi ulteriori dalla vendita sul mercato degli Immobili. Inoltre, tale operazione avrebbe potuto godere di un'ampia

esenzione fiscale in tutti i passaggi precedenti alla dismissione sul mercato degli Immobili, senza comportare effetti di indebitamento a carico del bilancio della Regione Liguria in conformità a quanto previsto dall'art. 1, comma 174 della Legge 30.12.2004 n. 311 nonché a quanto previsto dall'art. 3 commi 16, 17, e 18 della Legge 24.12.2003 n. 350 e dalla delibera 80/2002 dell'Ufficio Statistico della Comunità Europea ("Eurostat").

3. La possibilità di avviare l'operazione di cartolarizzazione degli Immobili era subordinata all'individuazione di istituto bancario che si fosse impegnato con offerta ferma ed irrevocabile a finanziare l'operazione di cartolarizzazione ipotizzata nella DGR 1582/2006.

4. In forza della DGR 1582/2006 FILSE ha avviato una procedura selettiva, conformemente all'art. 27 del D.lgs.12 aprile 2006 n. 163, in esito alla quale si è aggiudicata l'operazione BNL per un finanziamento pari almeno all'85% del valore di mercato degli immobili determinato da un valutatore indipendente, nel rispetto dell'art. 3, comma 17 della Legge 350/2003 e dei requisiti Eurostat, e non inferiore ad Euro 125 milioni.

Box 4 - L'avvio e la struttura definitiva dell'operazione di cartolarizzazione

1. La Regione, preso atto dell'individuazione di BNL quale finanziatore, in attuazione di quanto previsto dall'art. 84 della Legge n. 289/2002 e dall'art. 19 della legge regionale 3.4.2007 n. 15, nella seduta del 28.5.2007 ha ritenuto di promuovere, attraverso FILSE, la costituzione della società di cartolarizzazione S.C. Liguria S.r.l. al fine di realizzare l'operazione di cartolarizzazione degli Immobili.

2. Successivamente all'analisi e verifica degli aspetti di ordine giuridico-finanziario della struttura dell'operazione e di confronti con il Ministero delle Economia e Finanze ed a fronte della conferma sui profili fiscali da parte dell'Agenzia delle Entrate a fronte dell'interpello ai sensi dell'art. 11 della Legge 27.7.2000, n..212, i termini dell'operazione di cartolarizzazione sono stati comunicati formalmente da parte della Regione Liguria al MEF, ai sensi del dall'art. 84, comma 8 della Legge n. 289 nonché dall'art. 41, comma 1 della Legge 28.12.2001, n. 448 e del relativo regolamento attuativo approvato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze 1.12.2003, n. 389.

3. Con delibera della Giunta Regionale n. 1019/2007 del 12.9.2007 la Regione Liguria ha approvato i termini definitivi dell'operazione di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione degli Immobili di proprietà delle ASL. Gli Immobili sono stati pertanto destinati dalla Regione Liguria alla dismissione sul mercato (previa loro valorizzazione) mediante un'operazione di cartolarizzazione ai sensi dell'articolo 84 della Legge 289/2002, attuata da Regione Liguria ARTE e la società di cartolarizzazione appositamente costituita SC Liguria.

In sintesi, la struttura dell'operazione di cartolarizzazione ha previsto che:

(i) ARTE, agendo in coordinamento, nell'interesse e sotto la direzione della Regione Liguria, ente territoriale di riferimento, perfezionasse l'acquisto a titolo oneroso degli Immobili dalle ASL in esecuzione del Contratto Preliminare al prezzo di Euro 120 milioni;

(ii) ARTE trasferisse a titolo oneroso gli stessi Immobili alla società di cartolarizzazione SC Liguria, al prezzo di Euro 123 milioni (prezzo maggiorato rispetto all'importo riconosciuto alle ASL per tenere conto dei costi e degli oneri finanziari nel frattempo sopportati da ARTE). Il doppio trasferimento – dalle ASL ad ARTE, quale soggetto designato dalla Regione Liguria per la realizzazione dell'Operazione, e da ARTE alla società di cartolarizzazione – sarebbe stato imposto dall'art. 84, commi 6 e 7, della Legge 289/2002, che non consente alle ASL di procedere direttamente alla cartolarizzazione;

(iii) la Regione Liguria mantenesse quindi un ruolo di coordinamento per la gestione dell'intera operazione nel quadro delle direttive stabilite dalla DGR 1019/2007;

(iv) SC Liguria avesse come oggetto esclusivo la realizzazione dell'operazione di cartolarizzazione sopra indicata, non realizzando utili di sorta sulle vendite in quanto tenuta a pagare ad ARTE come prezzo differito tutto l'eventuale differenziale positivo tra ricavi e costi.

Come previsto ad esito della procedura selettiva il pagamento da parte della SC Liguria del corrispettivo iniziale per il trasferimento degli Immobili sarebbe finanziato attraverso l'assunzione di un finanziamento concesso da BNL.

2.3. La procedura di vendita in blocco avviata da SC Liguria

Box 5 – Fasi ed esiti della procedura

1. SC Liguria ha ricevuto, a seguito di linee guida emanate dalla stessa a fronte di diverse richieste ricevute dal mercato, una manifestazione di interesse, ferma e garantita, per l'acquisto in blocco degli Immobili senza condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovavano al prezzo di Euro 160 milioni con l'impegno a partecipare alla procedura di gara per la vendita in blocco degli immobili impegnandosi ad offrire in tale gara un prezzo minimo di Euro 160 milioni.

Tale proposta è stata sottoposta a parere di un esperto indipendente che ha congruito il prezzo di Euro 160 milioni da porre a base d'asta.

2. Con gli avvisi pubblicati sui maggiori quotidiani è stata avviata la procedura per la vendita in blocco.

Durante la fase preliminare di due diligence, della durata di 45 giorni, l'advisor tecnico BNL FI avrebbe messo a disposizione degli interessati la documentazione relativa agli Immobili mediante una data room virtuale.

Inoltre, i soggetti accreditati avrebbero potuto partecipare alle visite a campione sugli Immobili più significativi che sarebbero state organizzate da BNL FI le richieste ricevute.

3. Entro il termine previsto, SC Liguria ha ricevuto tre Offerte in relazione alla Procedura.

4. In esito alla procedura di Gara SC Liguria comunicava agli Offerenti che, in considerazione dell'istruttoria e delle valutazioni svolte, SC Liguria ha motivatamente deliberato :

(a) di comunicare agli Offerenti la Graduatoria della Prima Fase;

(b) di non aggiudicare immediatamente gli Immobili;

(c) di disporre l'esperimento della Seconda Fase di Gara da effettuarsi in apposita seduta pubblica tramite rilanci liberi ed illimitati e

(d) di invitare gli altri due offerenti, a far pervenire un'Offerta Economica allineata all'importo di Euro 168.500.000,00;

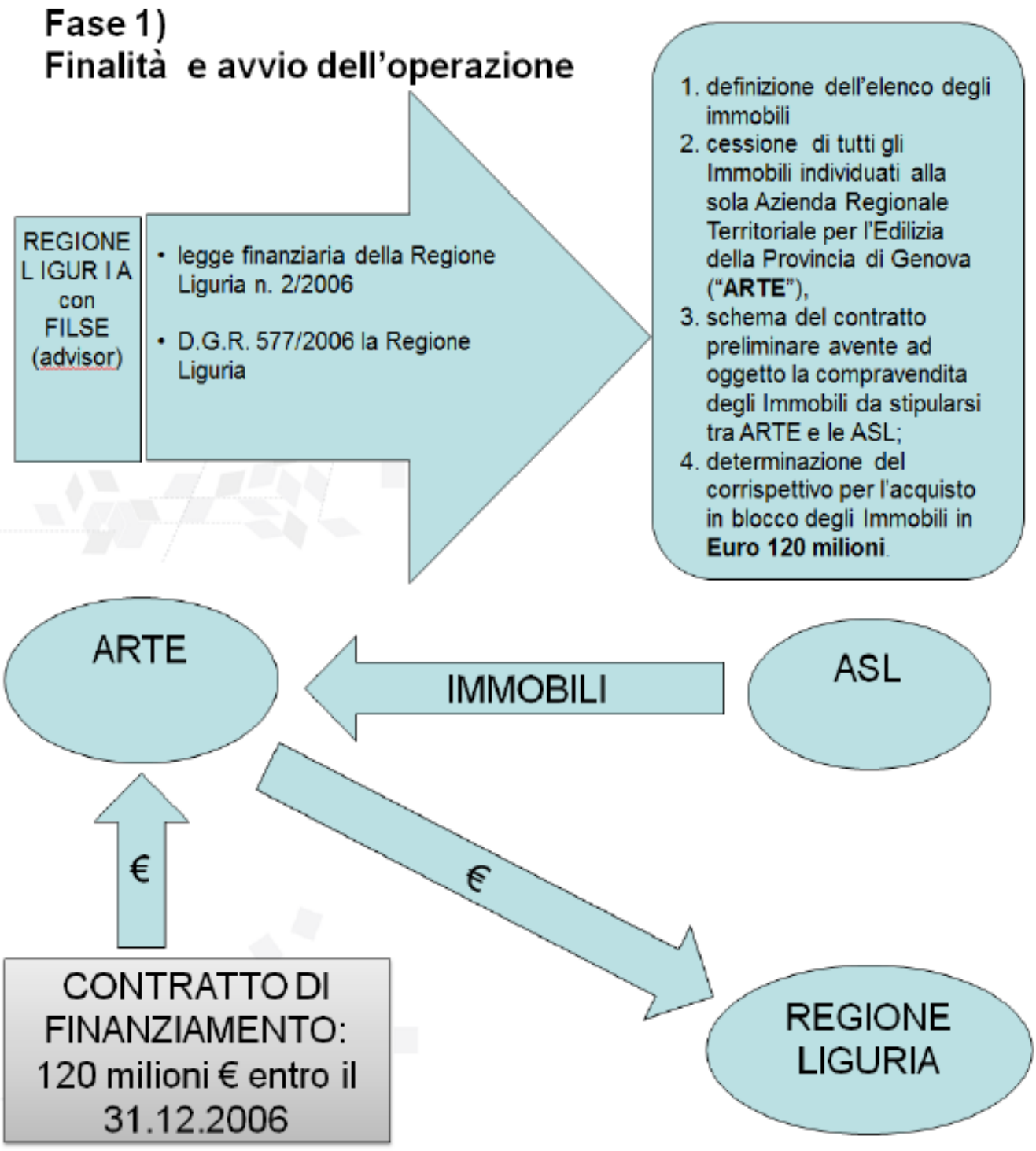
(e) di approvare il regolamento della seduta dei rilanci.

5. Entro il termine stabilito, risultava pervenuta l'Offerta in Adeguamento solamente di un offerente. Pertanto SC Liguria invitava i due offerenti rimasti alla seduta dei rilanci convocata per il giorno 14.3.2008.

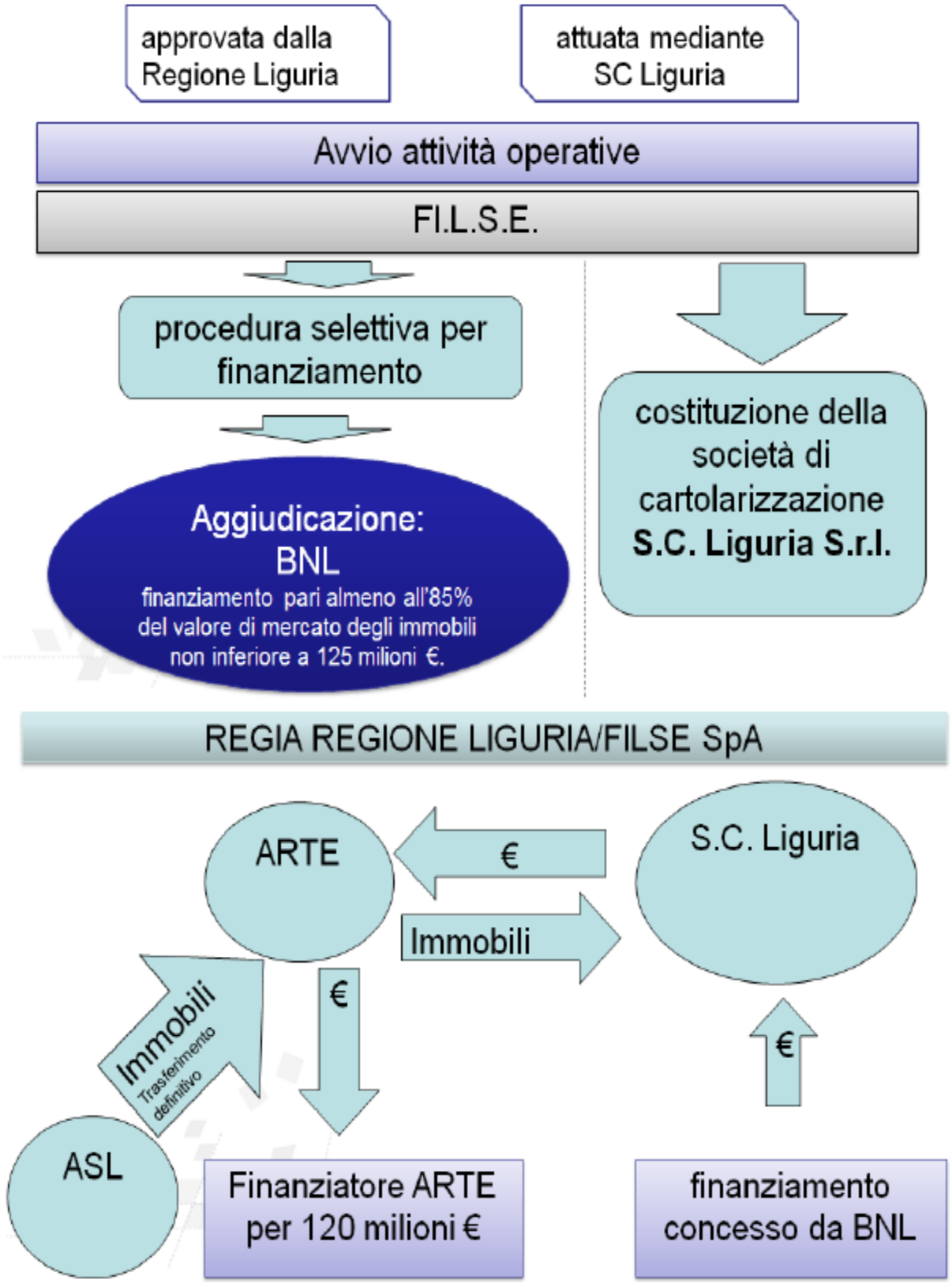
6. All'esito della Seduta dei Rilanci è risultata quale ultima offerta migliorativa quella con un importo complessivo pari ad Euro 203 milioni.

7. SC Liguria ha definitivamente trasferito la proprietà di tutti i beni Immobili oggetto dell'Operazione di Cartolarizzazione e ha proceduto alla chiusura dei vari rapporti in essere.

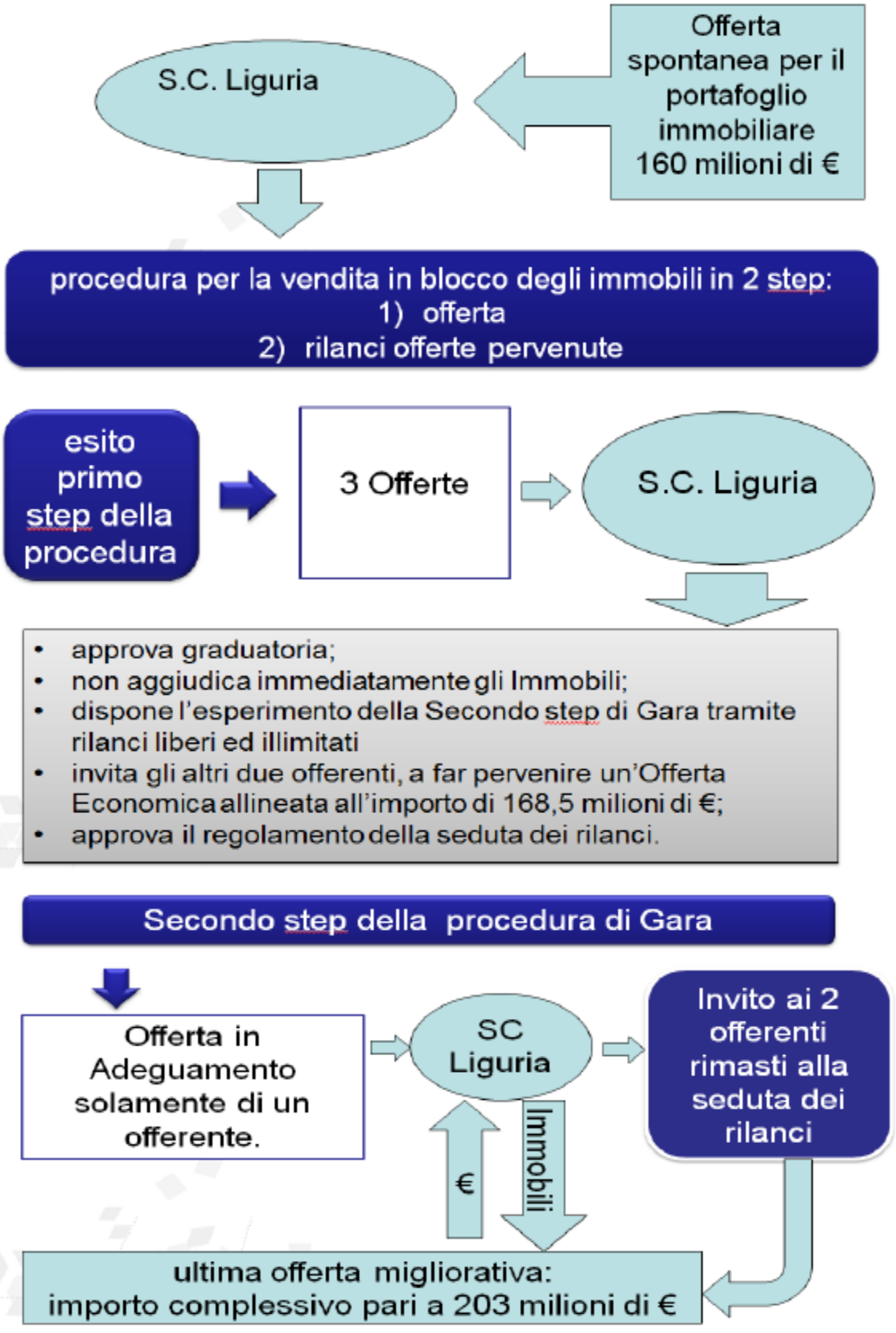
3. Flow Chart della procedura



Fase 2)
Operazione di Cartolarizzazione



Fase 3)
La procedura di vendita in blocco avviata da SC Liguria



4. Il Fondo immobiliare social housing di Regione Liguria

Si tratta di un processo attraverso il quale la Regione Liguria ha attivato l'utilizzo dello strumento finanziario del "Fondo Investimenti per l'Abitare" (FIA) gestito da CDP Investimenti Sgr, un fondo immobiliare riservato ad investitori qualificati operante nel settore dell'edilizia privata sociale (social housing) con la finalità di incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto ed integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli enti locali. Tale strumento consente da un lato la creazione di alloggi sociali e dall'altro di valorizzare proprietà pubbliche e private mediante l'attivazione delle risorse finanziarie messe a disposizione per lo scopo da CDP garantendo un interesse finanziario calmierato per gli investitori e la risposta ai fabbisogni di prima casa in affitto a canoni moderati. A tale riguardo, la Regione ha inteso stimolare la costituzione di uno o più fondi immobiliari, nel solco del sistema integrato di fondi introdotto a livello nazionale dalla Legge n. 133/2008 di conversione del DL 112/2008 contenente il piano casa nazionale per l'housing sociale e dal Dpcm attuativo 16 luglio 2009.

L'iniziativa regionale è stata avviata in una prima fase attraverso la selezione delle iniziative realizzabili con un avviso aperto rivolto a soggetti pubblici e privati (enti pubblici, imprese di costruzioni, cooperative edilizie, operatori finanziari, individuali e persone giuridiche, fondazioni ed enti morali, religiosi ed ecclesiastici, etc.) attraverso il quale gli interessati avrebbero avuto la possibilità di partecipare ad un'operazione a regia regionale attraverso l'apporto di risorse finanziarie o di immobili da recuperare o di terreni/aree, per l'istituzione di un fondo immobiliare chiuso operante sul territorio regionale Ligure ed avente per finalità l'investimento in edilizia sociale. A tale fondo avrebbero potuto compartecipare, oltre al FIA, sia altri investitori istituzionali nonché i proprietari degli immobili con la possibilità di divenire titolari della quota del fondo corrispondente al valore conferito. Sotto il profilo procedurale, Regione Liguria per contribuire all'avvio del costituendo fondo immobiliare, con DGR n. 1606 del 21 dicembre 2012, ha emesso l'Avviso pubblico tramite procedura web, di manifestazione d'interesse a partecipare a uno o più fondi immobiliari di housing sociale: la manifestazione di interesse poteva essere presentata dai diversi soggetti, pubblici e privati, presentando la documentazione richiesta entro una scadenza prefissata.

A seguito dell'avviso sono pervenute alla Regione 66 proposte di interventi immobiliari distribuite su tutto il territorio regionale potenzialmente attuabili attraverso lo strumento del fondo immobiliare: tale invito ha quindi consentito alla Regione di raccogliere una pluralità di iniziative su immobili trasformabili/valorizzabili per finalità di social housing che hanno rappresentato la base di offerta di investimento per il costituendo fondo consistente in 660 milioni di euro di investimento potenziale volti alla realizzazione di circa 3.300 alloggi sociali.

Allo scopo di finalizzare l'esito dell'avviso di cui sopra la Regione ha promosso una fase di accreditamento per i fondi comuni di investimento immobiliari con attività su territorio regionale.

Con D.G.R. n. 524 del 09 maggio 2014 Regione Liguria ha accreditato il Fondo sociale Liguria istituito con IDeA FIMIT Sgr con le seguenti caratteristiche:

- Ambito operatività: Regione Liguria
- Dimensioni obiettivo: 100 milioni di euro
- Durata: 25 anni
- Rendimento obiettivo: pari al 3% oltre l'inflazione
- Criteri di investimento: finalità etiche per il social housing
- Impegni vincolanti sottoscritti per un ammontare di 32,5 M€ immediatamente disponibili di cui 19M€ investiti da CDP Investimenti Sgr, 10M€ dalla Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia; 3 M€ dalla Fondazione Agostino De Mari – Cassa di Risparmio di Savona.

A seguito dell'accreditamento di IDeA FIMIT Sgr è stato messo a disposizione del Fondo il data base degli interventi presentati a Regione, quale base alle decisioni di investimento del fondo come sopra costituito.

Allegate: DGR n. 1606 del 21 dicembre 2012 e D.G.R. n. 524 del 09 maggio 2014

APPENDICE 1

DELIBERA REGIONALE N. 1606 DEL 21.12.2012: AVVISO MANIFESTAZIONE D'INTERESSE A PARTECIPARE A FONDI DI HOUSING SOCIALE

SCHEMA N..... NP/24188
DEL PROT. ANNO 2012

N. 1606

IN DATA 21/12/2012

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Segreteria Generale Gabinetto del Presidente della Giunta Regionale
Staff Centrale e Servizi Giunta - Settore

SEDUTA DELLA GIUNTA REGIONALE : N 3151 del 21/12/2012

OGGETTO : "Avviso pubblico tramite procedura WEB, di manifestazione d'interesse a partecipare a uno o più fondi immobiliari di housing sociale" - art. 1 DPCM 16 luglio 2009 introdotto dall'art.11del Dl. 112/2008 convertito nella L.133/2008.

CERTIFICAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ESAME DELL'ATTO

Si ATTESTA che nel corso dell'odierna seduta della Giunta Regionale, PRESIDENTE Claudio Burlando , con la partecipazione dei seguenti Componenti, che si sono espressi in conformità di quanto a fianco di ciascuno indicato:

PRESENTI	ASSENTI	I COMPONENTI DELLA GIUNTA - SIGNORI		VOTI ESPRESSI		
				FAVOR.	ASTEN.	CONTR.
X		Claudio Burlando	- Presidente	X		
X		Nicolò Scialfa	- Vice Presidente	X		
X		Giovanni Barbagallo	- Assessore	X		
X		Angelo Berlangieri	- Assessore	X		
X		Giovanni Boitano	- Assessore	X		
X		Renata Briano	- Assessore	X		
X		Gabriele Cascino	- Assessore	X		
X		Renzo Guccinelli	- Assessore	X		
	X	Claudio Montaldo	- Assessore			
X		Raffaella Paita	- Assessore	X		
X		Lorena Rambaudi	- Assessore	X		
X		Sergio Rossetti	- Assessore	X		
X		Giovanni Enrico Vesco	- Assessore	X		
12	1			12		

RELATORE alla Giunta Ing. Giovanni Boitano e con l'assistenza del Segretario Generale e del Dott.ssa Tiziana Coloretti, che ha svolto le funzioni di SEGRETARIO

LA GIUNTA REGIONALE

all'unanimità HA APPROVATO il provvedimento proposto secondo lo schema il cui testo integrale è riportato in originale da pag. 1 a pag. 3 della presente cartella, autenticato dal Segretario della Giunta Regionale.

Data - IL SEGRETARIO
21/12/2012 (Dott.ssa Tiziana Coloretti)

Il presente ATTO viene contraddistinto col numero, a margine indicato, del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE - Parte I

RISULTANZE DELL'ESAME	AUTENTICAZIONE COPIE	CODICE PRATICA :
	SETTORE STAFF CENTRALE E SERVIZI GIUNTA P ..... C ..... C ..... L'ISTRUTTORE (Cinzia Incani)	fondim
PAGINA : 1		
	COD. ATTO : DELIBERAZIONE	

SCHEMA N.....NP/24188 DEL PROT. ANNO.....2012	**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale** Dipartimento Programmi Regionali, Porti, Trasporti, Lavori Pubblici ed Edilizia Programmi Urbani Complessi - Settore

OGGETTO : "Avviso pubblico tramite procedura WEB, di manifestazione d'interesse a partecipare a uno o più fondi immobiliari di housing sociale" - art. 1 DPCM 16 luglio 2009 introdotto dall'art.11del Dl. 112/2008 convertito nella L.133/2008.

DELIBERAZIONE	N.	1606 del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA	IN 21/12/2012 DATA

LA GIUNTA REGIONALE

PREMESSO che il decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008 n. 133 recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", dispone all'articolo 11:

- comma 1 che con successivo decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, venga approvato un Piano nazionale di edilizia abitativa al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana, denominato Piano Casa;
- al comma 2 che il Piano sia rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente a prima casa per le categorie sociali disagiate;
- alla lettera a) del comma 3 che il Piano preveda la costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi e con la partecipazione di altri soggetti pubblici e privati, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale;

VISTO il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009 con il quale è stato approvato il Piano nazionale di edilizia abitativa di cui sopra, articolato in una serie di interventi fra i quali la costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO 17.12.2012 (Arch. Laura Levi)	Data - IL SEGRETARIO

ATTO	AUTENTICAZIONE COPIE SETTORE STAFF CENTRALE E SERVIZI GIUNTA P ..... C ..... C ..... L'ISTRUTTORE (Cinzia Incani)	CODICE PRATICA fondim
PAGINA : 1	COD. ATTO : DELIBERAZIONE	

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Programmi Regionali, Porti, Trasporti, Lavori Pubblici ed Edilizia
Programmi Urbani Complessi - Settore

DATO ATTO che la Giunta Regionale in attuazione del suddetto provvedimento ministeriale ha adottato la deliberazione n.1320 del 12 novembre 2010 ad oggetto "Approvazione del Programma di intervento previsto dal Piano nazionale di edilizia abitativa. DPCM 16 luglio 2009. Accantonamento risorse euro 1.065.473,21 sul cap. 1520;

CONSIDERATO che il suddetto Piano nazionale di edilizia abitativa e i programmi di edilizia residenziale sociale finanziati negli ultimi anni contribuiranno a dare una risposta alla domanda di casa sociale in Liguria, ma non permetteranno di esaudire tutte le situazioni di difficoltà esistenti a soddisfare il bisogno primario della casa, sia a causa della crisi che comporta un aumento delle situazioni di disagio abitativo, sia a causa di un mercato immobiliare falsato dai prezzi per le seconde case e per gli affitti stagionali;

CONSIDERATO peraltro che le risorse finanziarie pubbliche destinate alla casa sono esigue e non si prevede che possano aumentare nel breve periodo;

CONSIDERATO infine che per rispondere in particolare alle esigenze di quei soggetti che non possono reperire una casa sul mercato libero degli affitti ma superano i requisiti minimi per l'edilizia pubblica, è necessario incrementare l'offerta di affitti a canone moderato:

ATTESO di conseguenza che lo strumento dei fondi immobiliari etici per il social housing sono uno strumento innovativo e possono anche in assenza di contributi pubblici a fondo perduto permettere di raggiungere obiettivi di rendimento concreti anche se moderati e realizzare pertanto interventi economicamente sostenibili;

PRESO ATTO degli esiti dell'attività del gruppo di lavoro costituito da: Settore Programmi Urbani Complessi, Anci, Ance, rappresentanti delle Cooperative edilizie e agenzia regionale A.R.R.ED. S.p.A. che ha esaminato le norme, le esperienze svolte nelle altre Regioni, e le caratteristiche del Fondo Investimenti per l'Abitare (F.I.A.) promosso e gestito da Cassa Depositi e Prestiti Sgr, società di gestione del risparmio di cui sono azionisti Cassa Depositi e Prestiti, Associazione delle Banche italiane (Abi) e l'Associazione delle Fondazioni di origine Bancaria (Acri);

CONSIDERATO che il suddetto F.I.A. è attualmente l'unico fondo Nazionale ed investe in fondi immobiliari locali finalizzati all'incremento di alloggi sociali per la locazione a canoni calmierati coprendo fino al 40% del patrimonio del fondo locale;

CONSIDERATO che al fine di verificare la possibilità di promuovere uno o più fondi immobiliari locali, ovvero individuare i soggetti pubblici e/o privati interessati a partecipare apportando al fondo aree o immobili o risorse finanziarie sia necessario procedere alla pubblicazione di un avviso pubblico di manifestazione di interesse;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Laura Levi)

Data - IL SEGRETARIO

21/12/2012 (Dott.ssa Tiziana Coloretti)

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

SETTORE STAFF CENTRALE E SERVIZI GIUNTA
P. ..... C. ..... C. .....
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incani)

CODICE PRATICA

fondim

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Programmi Regionali, Porti, Trasporti, Lavori Pubblici ed Edilizia
Programmi Urbani Complessi - Settore

RITENUTO pertanto di approvare un "Avviso pubblico tramite procedura WEB, di manifestazione d'interesse a partecipare a uno o più fondi immobiliari di housing sociale", secondo lo schema allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale;

SU PROPOSTA dell'Assessore alle Politiche Abitative ed Edilizia, Lavori Pubblici ing. Giovanni Boitano

DELIBERA

per i motivi e secondo le modalità indicate nelle premesse che si intendono integralmente richiamate

- di approvare un "Avviso pubblico tramite procedura WEB, di manifestazione d'interesse a partecipare a uno o più fondi immobiliari di housing sociale", secondo lo schema allegato alla presente deliberazione quale sua parte integrante e sostanziale
- di pubblicare il testo integrale del presente provvedimento e dell'Avviso allegato sul BURL e di darne divulgazione sul sito internet regionale;

Avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al T.A.R, entro 60 giorni o, alternativamente, ricorso amministrativo straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla notifica, comunicazione o pubblicazione dello stesso.

FINE TESTO

Si attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile del presente atto.

Data - IL DIRIGENTE 18.12.2012
(Arch. Giovanni Gaggero)

Data - IL DIRETTORE GENERALE
(Arch. Giovanni Battista Poggi) 18.12.12

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO 17.12.2012
(Arch. Laura Levi)

Data - IL SEGRETARIO
(Irene Colorio)

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P ..... C ..... C .....
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incani)

CODICE PRATICA
fondim

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/24188
DEL PROT. ANNO 2012

N. 1606
IN DATA :
21/12/2012

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Programmi Regionali, Porti, Trasporti, Lavori Pubblici ed Edilizia
Programmi Urbani Complessi - Settore

OGGETTO : "Avviso pubblico tramite procedura WEB, di manifestazione d'interesse a partecipare a uno o più fondi immobiliari di housing sociale" - art. 1 DPCM 16 luglio 2009 introdotto dall'art.11del Dl. 112/2008 convertito nella L.133/2008.

DOCUMENTI ALLEGATI COSTITUITI DAL NUMERO DI PAGINE A FIANCO DI CIASCUNO INDICATE

AVVISO PUBBLICO TRAMITE PROCEDURA WEB

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE A PARTECIPARE A UNO O PIÙ FONDI IMMOBILIARI DI HOUSING SOCIALE

PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI PAGINE N. 4

---------- FINE TESTO ----------

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
17.12.2012
(Arch. Laura Levi)

ALLEGATO ALL'ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P ..... C ..... C .....
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incani)

CODICE PRATICA :

fondim

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

AVVISO PUBBLICO TRAMITE PROCEDURA WEB

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE A PARTECIPARE A UNO O PIÙ FONDI IMMOBILIARI DI HOUSING SOCIALE

La Regione Liguria con il presente invito intende verificare la possibilità di promuovere – nel quadro del sistema integrato di fondi introdotto a livello nazionale dalla L.133/2008 e dal DPCM 16/07/2009 – uno o più fondi immobiliari operanti sul territorio regionale per la realizzazione di iniziative finalizzate a contribuire al soddisfacimento del fabbisogno di alloggi sociali come definiti dal D.M. 22/04/2008.

Rientrano, in particolare, nella definizione di "alloggi sociali", le seguenti tipologie previste dalla normativa regionale e nazionale: gli alloggi in locazione a canone moderato di cui all'art. 15 della l.r. 38/2007 e s.m.i., gli alloggi in locazione a canone moderato con diritto di riscatto della proprietà da parte dell'inquilino, gli alloggi in vendita a prezzo convenzionato ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 destinati all'accesso alla prima casa da parte di nuclei familiari aventi requisiti predeterminati.

Attraverso il presente invito si intende, pertanto, individuare sul territorio regionale un complesso di iniziative fattibili di *housing sociale* aventi caratteristiche di mix sociale abitativo e di sostenibilità economico-finanziaria idonee per l'attuazione attraverso lo strumento finanziario dei fondi immobiliari chiusi. Il complesso di potenziali iniziative selezionate potrà essere oggetto di una proposta a regia regionale da presentare sul mercato degli investitori istituzionali per verificare l'interesse alla costituzione di uno o più fondi immobiliari per l'attuazione delle stesse.

art. 1 - soggetti proponenti

Possono presentare proposte in riscontro al presente invito i soggetti pubblici o privati proprietari - o titolari di altri diritti reali da cui derivi la disponibilità degli immobili - di aree e/o edifici per l'attuazione di iniziative di *housing sociale*.

In particolare potranno presentare proposte i seguenti soggetti, in forma singola o associata:

- Comuni
- Province
- A.R.T.E.
- imprese di costruzioni
- cooperative edilizie
- operatori finanziari quali, ad es, Società di Gestione del Risparmio, Istituti di credito, etc.
- enti ecclesiastici / enti religiosi
- fondazioni ed enti morali
- persone fisiche e persone giuridiche private

art. 2 - Tipologia delle proposte

L'adesione al presente invito riguarda iniziative immobiliari di *housing sociale* relative a:

1. aree o immobili suscettibili di edificazione o trasformazione
2. interi stabili già realizzati o in corso di realizzazione ed ancora inutilizzati o invenduti.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
17.12.2012
(Arch. Laura Levi)

Data - IL SEGRETARIO
21/12/2012

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P ..... C ..... C .....
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incani)

Le proposte riguardano le seguenti forme di disponibilità da parte dei soggetti proponenti:

- cessione delle aree/immobili
- sottoscrizione di quote dell'eventuale fondo immobiliare per l'housing sociale mediante apporto – totale o parziale – delle aree/immobili oggetto della proposta
- altre forme di partecipazione imprenditoriale e/o finanziaria del proponente all'iniziativa immobiliare (ad esempio, qualora il proponente sia un'impresa di costruzioni, la disponibilità a realizzare a condizioni economiche predeterminate l'intervento costruttivo sulle aree di proprietà oggetto di cessione e/o conferimento)

art. 3- Requisiti delle proposte

Le proposte devono avere i seguenti requisiti di ammissibilità:

- disponibilità delle aree/immobili;
- conformità agli strumenti urbanistici vigenti o avvio della procedura di variante attraverso il provvedimento di adozione;
- classe energetica di progetto non inferiore alla "B" ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali;
- la componente di "alloggi sociali", come definiti in premessa, non può essere inferiore al 51% della complessiva consistenza delle singole iniziative[1];

art. 4 - Elementi qualificanti delle proposte

Le proposte, al fine di traguardare la possibilità di attuazione da parte di un fondo immobiliare per l'*housing sociale*, ed al fine di massimizzare gli obiettivi di risposta al fabbisogno abitativo perseguiti dalla programmazione regionale dell'edilizia abitativa, dovranno perseguire il raggiungimento dei seguenti elementi qualificanti.

- dimensione degli interventi tale da consentire l'economicità di gestione degli immobili;
- opportune ricadute sulla riqualificazione urbanistica e sociale dei quartieri ove le iniziative sono collocate;
- sostenibilità economico finanziaria che, con riferimento ad una durata degli investimenti fino a 25 anni, sia compatibile con un rendimento calmierato atteso di circa il 3% oltre l'inflazione, tenuto conto dei costi di realizzazione e di gestione attesi e dell'andamento del mercato immobiliare delle vendite e delle locazioni;
- realizzazione di alloggi in locazione a canone moderato ai sensi dell'art. 15 della l.r. 38/2007, superiore al 20% della complessiva consistenza delle singole iniziative[1];
- massimizzazione della componente di alloggi sociali nel mix abitativo e funzionale delle iniziative immobiliari;
- privilegiare, all'interno della componente sociale di cui al punto precedente, la realizzazione di alloggi in locazione a canone moderato di cui all'art. 15 della l.r. 38/2007 per almeno 15 anni;
- privilegiare il recupero edilizio e/o la riqualificazione/trasformazione di aree già edificate ed urbanizzate, al fine di minimizzare il consumo di suolo non edificato;

[1] La consistenza è misurata in mq di s.a. ai sensi della l.r. n. 16/2008 e s.m.i.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Laura Levi)

Data - IL SEGRETARIO
21/12/2012

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P ..... C ..... C .....
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incani)

- prevedere la facilità di accesso ad una adeguata e qualificata dotazione di servizi alla residenza (a titolo di esempio: servizi per l'infanzia, scuole, servizi sanitari, aree verdi attrezzate, attrezzature sociali e sportive, aggregazioni di esercizi di prossimità), con riferimento sia al mix funzionale interno delle singole iniziative che alla esistente dotazione delle zone in cui le iniziative sono realizzate, tale da garantire una buona qualità della vita degli utenti degli alloggi realizzati
- prevedere partenariati locali e altre azioni volte a integrare gli utenti degli alloggi realizzati nella comunità locale e prevenire il rischio di possibili fenomeni di ghettizzazione e marginalizzazione;
- prevedere modalità di gestione degli alloggi in locazione per tutto il periodo di durata dell'investimento, di selezione degli inquilini, di riscossione dei canoni di locazione, di manutenzione, di vendita degli alloggi alla fine del periodo di locazione.

art. 5 - Documentazione da presentare

Le proposte dovranno essere presentate alla Regione Liguria entro il 30/04/2013, esclusivamente tramite l'apposita procedura informatizzata che verrà resa disponibile sul sito della Regione entro il 28/02/2013.

Le proposte dovranno contenere la seguente documentazione e le seguenti informazioni, nel formato e nelle modalità che saranno meglio dettagliate nella procedura informatizzata di cui sopra:

- manifestazione di interesse, sottoscritta dal titolare della proprietà o diritto reale da cui derivi la disponibilità delle aree/immobili oggetto della proposta, accompagnata da copia di documento di identità in corso di validità;
- i seguenti dati ed informazioni sulle aree/immobili oggetto di proposta:
  - ubicazione delle aree/immobili;
  - planimetria in scala adeguata nella quale sia individuata la localizzazione delle aree/immobili e siano rappresentati i principali servizi e le dotazioni presenti nell'intorno degli stessi (ad. es.: servizi, per l'infanzia, scuole, servizi sanitari, supermercati, farmacie, uffici postali, impianti sportivi, verde attrezzato, altri punti di aggregazione);
  - estratto di mappa catastale con perimetrazione delle aree/immobili;
  - documentazione fotografica delle aree/immobili e del contesto in cui sono inseriti;
  - consistenza delle aree/immobili;
  - regime urbanistico, paesistico e vincoli;
  - Studio di pre-fattibilità contenente:
    - relazione descrittiva del progetto;
    - estratto della documentazione tecnica relativa agli eventuali studi di fattibilità o progetti già predisposti;
    - dati di sintesi sulla consistenza di progetto;
    - relazione sulla conformità urbanistica del progetto e sugli eventuali titoli edilizi e/o pareri già rilasciati;
    - relazione sulla dotazione di servizi alla residenza sia interni che esterni all'intervento;
    - eventuali previsioni circa le modalità di locazione, gestione e vendita degli alloggi;
    - indicazione di eventuali partenariati locali e altre azioni volte a favorire l'integrazione dell'utenza nella comunità locale;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
17.12.2012
(Arch. Laura Levi)

Data - IL SEGRETARIO
26/12/2012

SETTORE STAFF CENTRALE
E SERVIZI GIUNTA
P ..... C ..... C .....
L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incani)

- eventuali modalità di partecipazione imprenditoriale e/o finanziaria del proponente all'operazione immobiliare;
- piano economico-finanziario dell'iniziativa, ove disponibile, ovvero parametri relativi a costi e ricavi dell'operazione immobiliare.

art. 6 - Esito delle manifestazioni di interesse

Regione Liguria attiverà un Gruppo di Lavoro ai fini dell'analisi delle proposte presentate.

In esito alle attività di cui al comma precedente, il Gruppo di lavoro redigerà un documento di sintesi delle proposte pervenute nel quale saranno evidenziati:

- il livello di rispondenza delle proposte rispetto agli elementi qualificanti di cui all'art. 4 e l'idoneità delle stesse per l'eventuale attuazione da parte di un fondo immobiliare locale;
- gli eventuali elementi di criticità o di debolezza individuati nelle singole proposte, nonché gli elementi che necessitano di ulteriori approfondimenti ai fini di una corretta valutazione della fattibilità e sostenibilità delle proposte stesse.

La Regione utilizzerà il complesso delle iniziative raccolte per verificare la possibilità di promuovere direttamente o in altra forma la partecipazione o l'investimento di uno o più fondi immobiliari locali attraverso i quali possa essere data attuazione alle iniziative stesse.

FINE TESTO

ATTESTO che la presente COPIA, ricavata su n. 9 ..... pagine da me singolarmente firmate, È CONFORME ALL'ORIGINALE agli atti.
Genova, 04 GENNAIO 2013

L'ISTRUTTORE
(Cinzia Incani)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
17.12.2012
(Arch. Laura Levi)

Data - IL SEGRETARIO
21/12/2012

APPENDICE 2

DELIBERA REGIONALE N. 524 DEL 09.05.2014: DELIBERA DI ACCREDITAMENO DEL “FONDO SOCIALE LIGURIA”

SCHEMA N..... NP/7770
DEL PROT. ANNO 2014

N. 524
IN DATA 09/05/2014

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Segreteria Generale Gabinetto del Presidente della Giunta Regionale
Staff Centrale e Servizi Giunta - Settore

SEDUTA DELLA GIUNTA REGIONALE : N 3247 del 09/05/2014

OGGETTO : Fondi immobiliari di Housing sociale. Esito della fase di accreditamento avviata con D.G.R. 1555/2013 e procedure conseguenti.

CERTIFICAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ESAME DELL'ATTO

Si ATTESTA che nel corso dell'odierna seduta della Giunta Regionale, PRESIDENTE Claudio Burlando , con la partecipazione dei seguenti Componenti, che si sono espressi in conformità di quanto a fianco di ciascuno indicato:

PRESENTI	ASSENTI	I COMPONENTI DELLA GIUNTA - SIGNORI		VOTI ESPRESSI		
				FAVOR.	ASTEN.	CONTR.
X		Claudio Burlando	- Presidente	X		
X		Claudio Montaldo	- Vice Presidente	X		
X		Giovanni Barbagallo	- Assessore	X		
X		Angelo Berlangieri	- Assessore	X		
X		Giovanni Boitano	- Assessore	X		
X		Renata Briano	- Assessore	X		
X		Gabriele Cascino	- Assessore	X		
X		Renzo Guccinelli	- Assessore	X		
X		Raffaella Paita	- Assessore	X		
X		Lorena Rambaudi	- Assessore	X		
X		Sergio Rossetti	- Assessore	X		
	X	Matteo Rossi	- Assessore			
X		Giovanni Enrico Vesco	- Assessore	X		
12	1			12		

RELATORE alla Giunta Ing. Giovanni Boitano e con l'assistenza del Segretario Generale e del Dott. Roberta Rossi, che ha svolto le funzioni di SEGRETARIO

LA GIUNTA REGIONALE

all'unanimità HA APPROVATO il provvedimento proposto secondo lo schema il cui testo integrale è riportato in originale da pag. 1 a pag. 6 della presente cartella, autenticato dal Segretario della Giunta Regionale.

Data - IL SEGRETARIO
09/05/2014 (Dott.ssa Roberta Rossi)

Il presente ATTO viene contraddistinto col numero, a margine indicato, del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE - Parte I

RISULTANZE DELL'ESAME

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA :
FondimHS

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/7770 DEL PROT. ANNO.....2014	**REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale** Dipartimento Programmi Regionali, Porti, Trasporti, Lavori Pubblici ed Edilizia Programmi Urbani Complessi - Settore

OGGETTO : Fondi immobiliari di Housing sociale. Esito della fase di accreditamento avviata con D.G.R. 1555/2013 e procedure conseguenti.

DELIBERAZIONE	**N.**	524 del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA	IN 9.5.2014 DATA

LA GIUNTA REGIONALE

VISTA la legge regionale 3 dicembre 2007 n. 38 e s. m. e i. "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo";

PREMESSO che il decreto legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133 recante "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria", dispone all'articolo 11 che:

- con successivo decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, venga approvato un Piano nazionale di edilizia abitativa al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana, denominato Piano Casa;
- il Piano sia rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale destinate prioritariamente a prima casa per le categorie sociali disagiate e che hanno difficoltà ad accedere al mercato degli alloggi in locazione, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati;
- il Piano preveda la costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi e con la partecipazione di altri soggetti pubblici e privati, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale;

CONSIDERATO che l'art. 11 del successivo decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009 di approvazione del Piano nazionale di edilizia abitativa prevede:

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	Data - IL SEGRETARIO
22.04.2014 (Arch. Laura Levi)	08/05/2014

ATTO	AUTENTICAZIONE COPIE	CODICE PRATICA FondimHS
PAGINA : 1		
	COD. ATTO : DELIBERAZIONE	

- l'avvio della procedura per la definizione delle modalità di partecipazione ad uno o più fondi immobiliari chiusi, con quote sottoscritte esclusivamente da investitori istituzionali di lungo termine;
- la necessità di dedicare tali fondi immobiliari (cd"fondi chiusi") allo sviluppo di una rete di fondi o altri strumenti finanziari, denominata Sistema Integrato dei Fondi, capaci di contribuire all'incremento della dotazione di alloggi sociali come definiti dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, e per le politiche giovanili e le attività sportive, del 22 Aprile 2008;

PRESO ATTO che :

- nel 2009 Cassa Depositi e Prestiti (CDPP) unitamente all'Associazione delle Fondazioni bancarie (ACRI) e all'Associazione Bancaria italiana (ABI), ha costituito "CDP Investimenti S.G.R. Spa" (CDPI SGR);
- CDPI SGR con delibera del Consiglio di Amministrazione del 16 ottobre 2009, ha istituito il fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, riservato a investitori qualificati, denominato "Fondo Investimenti per l'Abitare" (FIA), il cui regolamento di gestione è stato approvato dalla Banca d'Italia con delibera n. 167 del 11 marzo 2010;

CONSIDERATO che il FIA:

- investe nel settore dell'edilizia privata sociale con la finalità d'incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e/o la vendita a prezzi convenzionati, supportando così ed integrando le politiche abitative locali;
- investe il proprio patrimonio principalmente in quote di fondi comuni d'investimento immobiliari chiusi operanti a livello locale e gestiti da altre SGR attraverso partecipazioni nel limite massimo dell'80 %;
- opera su tutto il territorio nazionale investendo in iniziative locali per realizzare case a costi accessibili, destinate alle famiglie non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma con redditi superiori a quelli che danno diritto alle assegnazioni dell'Edilizia Residenziale Pubblica (la cosiddetta "fascia grigia").
- ha raccolto, con cinque *closing,* da luglio 2010 a marzo 2012, 2 miliardi e 28 milioni di euro, di cui 1 miliardo sottoscritto dalla Cassa Depositi e Prestiti, 140 milioni dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e 888 milioni da parte di gruppi bancari e assicurativi e di casse di previdenza privata.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
22.04.2014
(Arch. Laura Levi)

Data - IL SEGRETARIO
09/05/2014

DATO ATTO che la Giunta Regionale con deliberazione n. 1606 in data 21.12.2012 ha approvato un "Avviso pubblico tramite procedura WEB, di manifestazione d'interesse a partecipare a uno o più fondi immobiliari di housing sociale" ai sensi del quale sono pervenute alla Regione 66 proposte di intervento per un importo complessivo presunto di investimento di oltre 600 M€ e con una distribuzione territoriale che si estende sulle 4 province ;

ATTESO che tutte le proposte contengono dichiarazioni dei soggetti proponenti che ne attestano :

- disponibilità delle aree/immobili;
- conformità agli strumenti urbanistici vigenti o avvio della procedura di variante attraverso il provvedimento di adozione;
- classe energetica di progetto non inferiore alla "B" ai sensi delle vigenti normative nazionali e regionali;
- componente di "alloggi sociali", superiore al 51% della complessiva consistenza ovvero alloggi in locazione a canone moderato di cui all'art. 15 della l.r. 38/2007 e s.m.i., e/o alloggi in locazione a canone moderato con diritto di riscatto della proprietà da parte dell'inquilino e/o alloggi in vendita a prezzo convenzionato destinati all'accesso alla prima casa da parte di nuclei familiari aventi requisiti predeterminati;

CONSIDERATO che con deliberazione n. 1555 del 6 dicembre 2013 la Giunta regionale ha avviato la fase di accreditamento allo scopo di finalizzare l'esito dell'avviso di cui sopra entro il termine del 2 Aprile 2014, per i fondi comuni di investimento immobiliari finalizzati al Social Housing, con attività nel territorio della regione Liguria, istituiti e gestiti ai sensi del Sistema Integrato dei Fondi di cui all'articolo 11 del decreto del Presidente del Consiglio di Ministri 16 luglio 2009, che intendano adeguarsi agli orientamenti espressi nella medesima deliberazione nonché garantire una disponibilità di risorse per l'investimento pari almeno a 25 M€;

CONSIDERATO inoltre che:

- IDeA FIMIT Società di Gestione del Risparmio (SGR) S.p.A. ha istituito il "Fondo Housing Sociale Liguria", fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso, con le seguenti caratteristiche:
  - ambito di operatività : Regione Liguria;
  - dimensioni obiettivo : 100 milioni diEuro;
  - durata: 25 anni;
  - rendimento obiettivo: pari al 3% oltre l'inflazione;
  - criteri di investimento : il fondo ha finalità etiche per il social housing;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
22/04/2014
(Arch. Laura Levi)

Data - IL SEGRETARIO
09/05/2014

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA
FondimHS

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

- impegni vincolanti sottoscritti per un ammontare di 32,5 M€ immediatamente disponibili di cui 19 M€ investiti da CDP Investimenti Sgr, 10 M€ dalla Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia, 3 M€ dalla Fondazione Agostino De Mari – Cassa di Risparmio di Savona;

- il suddetto Fondo Housing Sociale Liguria ha presentato con nota prot. 3371 del 31.03.2014la richiesta di accreditamento alla Regione entro il termine all'uopo stabilito;

CONSIDERATO peraltro che con la citata nota IDeA FIMIT SGR S.p.A, riporta l'impegno del fondo, fermo restando la propria autonomia di valutazione sugli investimenti:

- di seguire gli orientamenti dettati dalla Regione con la ridetta DGR 1555/2013 e qui di seguito riportati:
  - favorire il coinvolgimento delle istituzioni e delle realtà sociali ed economiche locali nella definizione e gestione degli interventi;
  - favorire iniziative o di pronta fattibilità o già realizzate;
  - favorire e privilegiare le zone che presentano condizioni di disagio e tensione abitativa;
  - favorire quote di ERP anche in minima quantità per aumentare l'offerta di diverse tipologie di edilizia residenziale sociale;
  - favorire l'accesso alla locazione o alla vendita alle giovani coppie, anche con specifiche misure;
  - favorire, in condizione di sostanziale parità di quote di edilizia sociale, le proposte aventi effetti sul contesto urbano allargato e relative a trasformazioni urbane estese ad altre destinazioni oltre quella residenziale;
  - favorire le proposte che producono e inducono favorevoli effetti sulle funzioni e destinazioni di interesse pubblico di sistema;
  - favorire la sostenibilità degli interventi di edilizia sociale sia attraverso la negoziazione condotta dai proponenti con il fondo, sia attraverso il coordinamento con la programmazione regionale di settore;
  - perseguire, nella localizzazione degli interventi, un'equilibrata distribuzione sul territorio regionale;
  - massimizzare la quota di edilizia sociale;
  - preferire le proposte di recupero e di limitato consumo di suolo;

- di proporre all'Assemblea dei Partecipanti del Fondo, al fine di mantenere un rapporto di assoluta trasparenza e di efficace comunicazione e collaborazione con la Pubblica Amministrazione, la possibilità per la Regione di partecipare alle riunioni del Comitato Consultivo del Fondo;

RITENUTO di :

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
22-04-2014
(Arch. Laura Levi)

Data - IL SEGRETARIO
09/05/2014

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA
FondimHS

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

- accreditare il fondo Fondo Sociale Liguria istituito da IDeA FIMIT SGR S.p.A, con capitale disponibile pari a 32,5 M€;
- prendere atto della proposta formulata alla Regione di partecipare alle riunioni del Comitato Consultivo del Fondo, dando mandato all'Assessore alle Politiche Abitative o suo delegato;

Su proposta dell'Assessore alle Politiche Abitative, Lavori Pubblici e Edilizia

DELIBERA

Per le motivazioni in premesse specificate cui si fa ogni più ampio riferimento:

- di accreditare il fondo Fondo Sociale Liguria istituito con delibera del consiglio di Amministrazione del 18 dicembre 2013 da IDeA FIMIT SGR S.p.A, con le seguenti caratteristiche :
  - ambito di operatività : Regione Liguria;
  - dimensioni obiettivo : 100 milioni di Euro;
  - durata: 25 anni;
  - rendimento obiettivo: pari al 3% oltre l'inflazione;
  - criteri di investimento : il fondo ha finalità etiche per il social housing;
  - impegni vincolanti sottoscritti per un ammontare di 32,5 M€ immediatamente disponibili di cui 19 M€ investiti da CDP Investimenti Sgr, 10 M€ dalla Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia, 3 M€ dalla Fondazione Agostino De Mari – Cassa di Risparmio di Savona;
    - impegno a seguire gli orientamenti indicata dalla Giunta regionale con deliberazione n. 1555/2013 indicati in premessa e che si intendono integralmente richiamati;
- di prendere atto della proposta formulata alla Regione da IDeA FIMIT SGR S.p.A di partecipare alle riunioni del Comitato Consultivo del Fondo, dando mandato all'Assessore alle Politiche Abitative o suo delegato;
- di pubblicare per estratto il testo del presente provvedimento e di darne divulgazione sul sito internet regionale;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
22.04.2014
(Arch. Laura Levi)

Data - IL SEGRETARIO
09/05/2014

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA
FondimHS

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N.....NP/7770
DEL PROT. ANNO.....2014

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Programmi Regionali, Porti, Trasporti, Lavori Pubblici ed Edilizia
Programmi Urbani Complessi - Settore

Avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al T.A.R, entro 60 giorni o, alternativamente, ricorso amministrativo straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla notifica, comunicazione o pubblicazione dello stesso.

---------- FINE TESTO ----------

Si attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile del presente atto.

Data - IL DIRIGENTE
23.4.2014
(Arch. Giovanni Gaggero)

Data - IL DIRETTORE GENERALE
(Arch. Giovanni Battista Poggi)
23.4.14

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
22.04.2014
(Arch. Laura Levi)

Data - IL SEGRETARIO
09/05/2016

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE
ATTESTO che la presente COPIA, ricostituita su n. 07 facciate da me singolarmente firmate, è CONFORME ALL'ORIGINALE agli atti.
Genova, 13 Maggio 2014
L'ISTRUTTORE
(Carla Ansaldi)

CODICE PRATICA
FondimHS

PAGINA : 6

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

PARTE TERZA

LE MIGLIORI PRATICHE

Parte terza: le migliori pratiche

A. Casi di studio:

1. Accordo per lo sviluppo dei patrimoni immobiliari pubblici presenti sul territorio del Comune di Torino[74]

La vicenda

L'Accordo sottoscritto il 21 novembre 2012, costituisce la prima intesa con un ente territoriale ai sensi dell'art. 33 bis del D.L. 98/2011 e ambisce a costituire un "format" di intervento per la strutturazione di operazioni incentrate sui fondi immobiliari il più possibile replicabile in altre realtà territoriali.

Tale Accordo ha ad oggetto due tematiche principali:

- la condivisione delle informazioni relative ai programmi ed alle iniziative avviate sul territorio comunale, al fine di realizzare sinergie operative nell'ambito degli strumenti che la legislazione vigente prevede per la valorizzazione e razionalizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici;
- la promozione di azioni di sistema tra tutti i soggetti pubblici dotati di un proprio patrimonio immobiliare, favorendo processi di partenariato e concertazione istituzionale, con il coinvolgimento di tutti coloro che hanno specifici obiettivi da perseguire in relazione a determinate azioni/iniziative, ovvero dispongono delle risorse – finanziarie e non – necessarie ad influenzarne l'esito.

A conclusione dell'attività di concertazione svolta con tutti i soggetti pubblici titolari di un proprio patrimonio immobiliare nel territorio comunale, l'Agenzia del demanio ha individuato un portafoglio di 10 immobili che, a seguito di un'analisi di prefattibilità, è stato clusterizzato in due sub portafogli in base alle caratteristiche fisiche degli immobili ed alle loro potenzialità di valorizzazione:

- sub portafoglio A, costituito da un immobile di proprietà statale e un immobile di proprietà comunale, per il quale la valorizzazione è stata indirizzata alla massimizzazione dell'interesse pubblico in coordinamento con le esigenze espresse dal territorio e con le scelte pianificatorie dell'ente locale. In particolare, nello scenario di valorizzazione è previsto il mantenimento della vocazione universitaria del comparto in cui sono inclusi i due immobili, già nella disponibilità dell'Università degli Studi di Torino, e per i quali la pianificazione comunale prevede la sostanziale destinazione ad istruzione universitaria.
- sub portafoglio B, costituito da sei immobili di proprietà del Gruppo FS S.p.A., da un immobile di proprietà di Consap S.p.A. e da un immobile di proprietà di Equitalia S.p.A., per il quale non è stato individuato uno scenario di valorizzazione prioritario.

[74] Autore: Gianfranco Schipani. Funzionario presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.

Per la strutturazione dell'operazione, l'Agenzia del demanio ha individuato, per il tramite di procedura ad evidenza pubblica, un advisor specializzato a fornire il servizio di supporto tecnico-economico finalizzato a delineare la migliore strategia di valorizzazione e strutturare l'iniziativa in base alle prescrizioni normative dell'art. 33 bis del D.L. 98/2011 convertito in L. 111/2011.

L'approvazione dello studio di fattibilità commissionato, è stata demandata al Tavolo di Coordinamento, già previsto nell'Accordo, costituito dai rappresentati dell'Agenzia del demanio e del Comune di Torino

Gli esiti

Per entrambi i sub portafoglio sono stati individuati diversi scenari di valorizzazione sostenibili dal punto di vista giuridico-amministrativo ed economico-finanziario con riferimento ad una specifica indagine di mercato del territorio di riferimento, fra i quali è stato definito il c.d. "scenario ottimale" in quanto capace di coniugare la sostenibilità con le esigenze istituzionali dei soggetti coinvolti e con i loro criteri di opportunità.

Nello scenario ottimale sono confluiti gli esiti del preliminare coinvolgimento dell'Università degli Studi di Torino, svolto dall'Agenzia del demanio, al fine della progettazione condivisa degli spazi da destinare alla stessa Università; per sancire i reciproci impegni verrà sottoscritto un apposito Protocollo d'Intesa fra l'Agenzia del demanio e l'Università degli Studi di Torino.

Lo scenario di valorizzazione del sub portafoglio A prevede una destinazione prevalente a social housing (alloggi e residenze universitarie) e un mix funzionale residuo comprendente spazi per l'Università (polo formativo, laboratori, spazi museali, impianti sportivi) e altre destinazioni (retail, residenze e uffici).

La strutturazione dell'operazione per questo sub portafoglio, prevede l'apporto dei due immobili in un fondo immobiliare chiuso, di nuova costituzione o già esistente, per il quale è prevista ex ante la partecipazione del Fondo FIA di Cassa Depositi e Prestiti.

Per l'individuazione della S.G.R. che dovrà gestire il fondo di investimento immobiliare relativo agli immobili del sub portafoglio A, l'Agenzia del demanio, secondo quanto condiviso con il Comune di Torino e dopo aver ricevuto a riguardo specifico mandato dallo stesso, ha ritenuto opportuno attivare una procedura di gara strutturata in due fasi:

1. la fase di pre-qualifica, volta a verificare l'esistenza sul mercato di S.G.R. dotate dei requisiti ritenuti necessari per gestire il fondo immobiliare come strutturato nello Studio di fattibilità;
2. la fase di selezione tra le S.G.R. pre-qualificate che verranno invitate a presentare l'offerta nei modi e nei termini stabiliti dall'Agenzia del demanio previa condivisione con il Comune di Torino.

Lo scenario di valorizzazione del sub portafoglio B ha previsto un mix di destinazioni di mercato; la strutturazione dell'operazione non presume l'utilizzo di un unico strumento finanziario dove trasferire in blocco l'intero portafoglio, ma è articolata come segue:

- apporto dei sei asset di proprietà del Gruppo FS in un fondo immobiliare appositamente costituito o già esistente;
- apporto dell'immobile di proprietà di Consap S.p.A. in un fondo immobiliare esistente di social housing,
- massimizzazione dell'efficienza di utilizzo dell'immobile di proprietà di Equitalia S.p.A. mediante la sua messa a reddito.

Per l'attuazione di quanto previsto dallo Studio di fattibilità con riferimento al sub portafoglio B è prevista, successivamente all'approvazione da parte del Tavolo di Coordinamento, la condivisione degli esiti con le Società pubbliche coinvolte e, in caso si adesione, la pianificazione congiunta del prosieguo delle attività.

Gli insegnamenti

L'esperienza desumibile dall'attuazione di quanto previsto nell'Accordo sottoscritto con il Comune di Torino in esecuzione dell' art. 33 bis del D.L. 98/2011 dimostra come sia effettivamente possibile, oltre che necessario, mettere a sistema il patrimonio immobiliare appartenente a diverse Amministrazioni, Enti o Società pubbliche, allo scopo di attivare le possibili sinergie e verificare la compatibilità degli obiettivi condivisi con i programmi e le iniziative già avviate sul territorio comunale.

Soltanto questo approccio strategico integrato, che si innesta compiutamente nei più vasti processi di sviluppo territoriale, è in grado, attraverso la concertazione con gli enti territoriali, di perseguire l'efficacia dell'azione ottenendo la significativa riduzione dei tempi di realizzazione delle operazioni, conseguente all'ottimizzazione delle procedure e alla spedita verifica di compatibilità con i procedimenti urbanistici avviati, anche facendo ricorso agli strumenti di semplificazione amministrativa (accordi di programma, conferenze di servizi, etc.).

Nello specifico di questa operazione, quanto sopra detto viene avvalorato dal risultato di aver verificato la fattibilità di scenari che coinvolgono un patrimonio eterogeneo per proprietà e tipologia, addivenendo all'individuazione di una possibile concreta valorizzazione anche per gli immobili per i quali i tentativi svolti dai singoli enti sugli asset di rispettiva proprietà non sono andati a buon fine.

2. La valorizzazione di Villa Tolomei[75]





La vicenda

Villa Tolomei è una dimora rinascimentale, costituita da diversi edifici estesi su una superficie di circa 3.500 mq e collocati all'interno di 17 ettari di parco. Il complesso è situato in una zona collinare di pregio a sud-ovest di Firenze, tra il colle di Marignolle e il colle di Bellosguardo.

Dall'epoca del passaggio alla proprietà pubblica, avvenuto nel 1961, si sono prospettate molte e differenti utilizzazioni, dall'iniziale sede dell'Università Europea a Centro Studi dell'Università ad archivio della Comunità Economica Europea e ancora da sede di accasermamento per i carabinieri a sede per le attività didattiche dell'Istituto superiore per le industrie Artistiche di Firenze, insieme ad altre proposte.

Alla fine non se n'è fatto nulla, anche in ragione del venir meno delle necessarie risorse finanziarie pubbliche, e l'immobile è sprofondato nell'abbandono e nel degrado.

Nel 2007, l'Agenzia del demanio ha finalmente avviato il recupero e la valorizzazione del prezioso compendio demaniale, ricorrendo al nuovo strumento della concessione di valorizzazione, ex art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, introdotto proprio quell'anno, che consentiva di affidare ad investitori privati qualificati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica, la rifunzionalizzazione dei beni demaniali, ai fini dello svolgimento di attività economiche remunerative, per una durata – fino a 50 anni – commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'operazione.

L'affidamento in concessione della Villa, pertanto, è intervenuto ad esito di una gara pubblica, avviata nel luglio del 2007 e conclusasi a settembre dello stesso anno.

Il bando di gara prevedeva, oltre alla riqualificazione e al riutilizzo dell'immobile, la sua conservazione architettonica ed un incremento del valore economico e sociale del bene, attraverso il recupero della sua originaria bellezza.

[75] Autori: Giovanni Formiglio, Luna Indriolo. Funzionari presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni

Nel 2008, quindi, una cordata di imprese (comprendente sviluppatore immobiliare, costruttore, gestore alberghiero e gestore di azienda agricola) con elevati requisiti di qualità, affidabilità ed efficienza, si è aggiudicata la concessione di valorizzazione cinquantennale, costituendosi subito dopo in società di progetto ad hoc denominata – Villa Tolomei S.r.l.

La durata della concessione è stata determinata nel termine massimo di 50 anni, funzionale al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, presentati in sede di gara ed asseverati da primario istituto di credito per un canone annuo di 150.000 euro, rispetto ad una base d'asta iniziale di 75.000 euro. Tale canone, che comunque tiene conto degli investimenti, per oltre 10 milioni di euro, a carico del concessionario, è stato abbattuto del 90% per i primi cinque anni della concessione, entro i quali il concessionario deve completare le opere di rifunzionalizzazione e avviare le attività di gestione remunerativa, con conseguente avvio dei flussi di cassa preventivati.

Recenti modifiche normative hanno previsto che, al termine della concessione, il Ministero dell'Economia e delle Finanze – Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento delle finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato.

Tuttavia, nel caso di specie, con decreto attuativo del 23.12.2013, al fine di soddisfare esigenze di finanza pubblica, il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha autorizzato l'Agenzia a vendere mediante trattativa privata alcuni beni immobili di proprietà statali, tra i quali Villa Tolomei, al fondo immobiliare FIV – comparto extra di CDP Investimenti SGR.

La Villa – inaugurata il 24 maggio 2013 – è oggi un esclusivo resort a 5 stelle, immerso nelle colline di Firenze che rappresenta la perfetta sintesi tra un hotel di lusso e la calda accoglienza di un Relais. All'interno del Resort si trovano anche un fitness center, un lounge bar, meeting rooms e il ristorante in cui la tradizione della cucina toscana si unisce alla ricercatezza ed alla reinterpretazione dei piatti classici. Ad integrazione della struttura ricettiva, il concessionario ha dato vita ad una azienda agricola che, attraverso il recupero dei 17 ettari di parco e la ripiantumazione delle colture autoctone, oggi produce un Chianti d.o.c. e un olio d.o.p. con il marchio "Villa Tolomei" ed un risultato, anche in termini di marketing territoriale, che sancisce il successo dell'operazione nel suo complesso.

La valorizzazione di Villa Tolomei, come struttura turistico-ricettiva, ha rappresentato il primo successo e l'input del progetto "Valore Paese-Dimore", promosso da Agenzia del Demanio, Anci e Invitalia, con l'obiettivo di riqualificare beni pubblici di grande pregio storico-artistico non utilizzati, realizzando un network di strutture ricettive e culturali in tutta Italia.

I risultati

Il ricorso allo strumento della concessione di valorizzazione ha permesso di raggiungere risultati oltremodo soddisfacenti, pienamente in linea con gli obiettivi prefissati. E' stato quindi possibile:

- *Recuperare* il bene a funzioni adeguate al suo prestigio storico-culturale, inserendolo attivamente nel contesto socioeconomico della città di Firenze;
- *Aumentare* il valore economico-sociale del bene compatibilmente con i vincoli ai quali è sottoposto, innescando processi di riqualificazione urbana, attraverso un mix equilibrato tra usi commerciali e finalità culturali e di marketing territoriale;
- *Garantire* una gestione efficiente del bene che ne assicuri le migliori condizioni di manutenzione e la proficua conservazione al patrimonio dello Stato;
- *Favorire* l'afflusso di investimenti e *know-how* privati sulla valorizzazione dei beni pubblici;
- *Assicurare* una riduzione della spesa pubblica passiva, oltre ad un incremento delle entrate, attraverso l'incasso di un canone annuo superiore alle aspettative iniziali;
- *Definire* un modello replicabile, sulla base del quale si è dato avvio ad un progetto a rete su immobili con le medesime caratteristiche e potenzialità.

Gli insegnamenti

La concessione di valorizzazione è uno strumento di *partenariato pubblico-privato* che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria. Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato, nella fattispecie la Villa Tolomei S.r.l., non ha gravato il proprio *business plan* dei costi per l'acquisto dell'immobile che è rimasto di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone derivante dalla stipula dell'atto concessorio, ha risparmiato gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione (con le connesse responsabilità civili e penali) ed ha al contempo riattivato circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo locale. Il canone della concessione è stato determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari e della ridotta rimunerativitá iniziale dell'operazione.

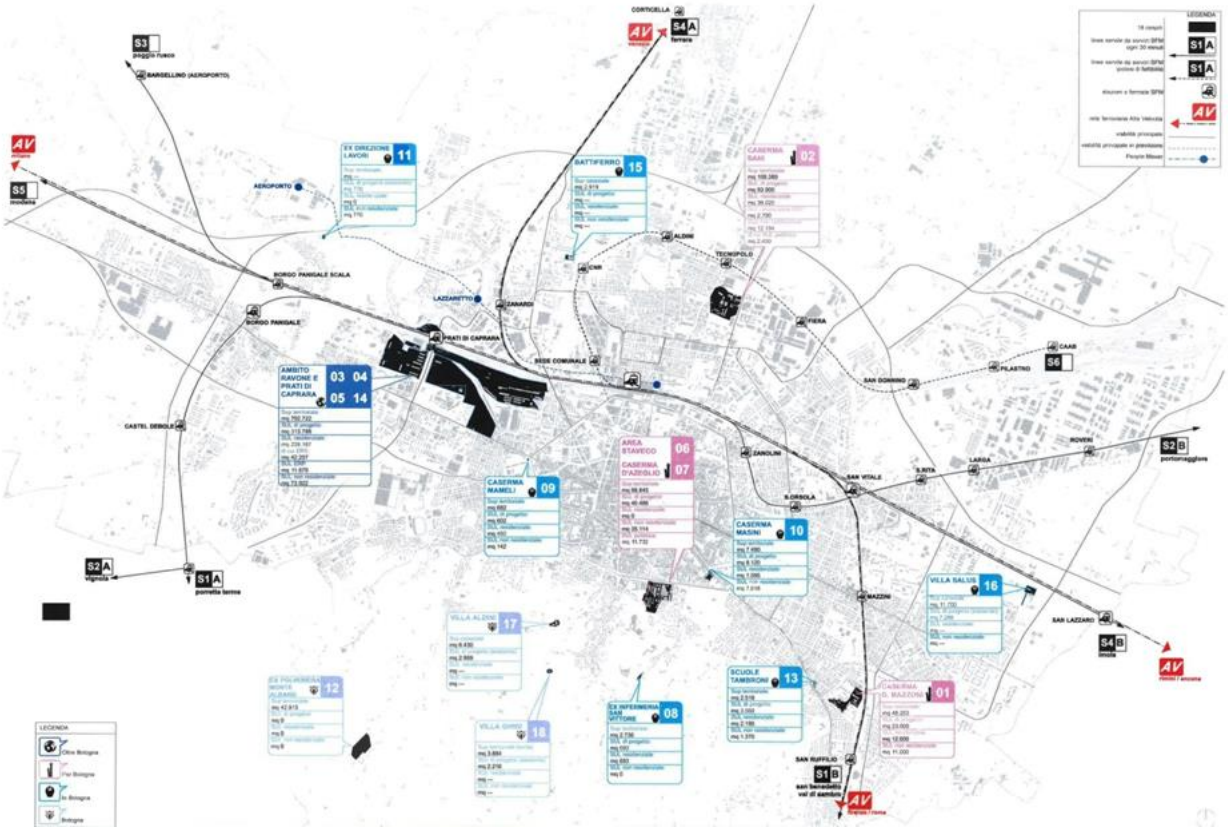
A ciò si aggiunga che, grazie all'evoluzione normativa dello strumento giuridico in commento, è oggi possibile coinvolgere, sotto ulteriori profili, nuovi attori nel processo di valorizzazione.

Il riferimento va alla creazione di un sistema di *reward*, quale meccanismo di premialità, che consente ai Comuni interessati dalle iniziative di percepire una quota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e alla possibilità di subconcedere a terzi le attività economiche o di servizio, previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

3. Il Programma Unitario di Valorizzazione – PUVaT Bologna[76]

La vicenda

Il Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale (P.U.Va.T.) Bologna nasce dalla volontà di una collaborazione istituzionale pubblico-pubblico per la valorizzazione dei patrimoni immobiliari ex militari ed ex ferroviari presenti sul territorio comunale. Il portafoglio è composto da 18 compendi immobiliari: nove di proprietà dello Stato, cinque di proprietà del Comune ed ulteriori quattro di proprietà di altri Enti/società (Ferrovie dello Stato, FIV Plus Comparto Extra CDPI Sgr). Il P.U.Va.T. si sviluppa su un'area urbana che occupa una superficie territoriale di circa 1 milione di metri quadrati, pari a quasi 1/4 della superficie del centro storico bolognese, con un valore stimato del portafoglio pari a 330 milioni di euro.



La concertazione per la promozione del Programma Unitario di Valorizzazione è stata formalizzata con la sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del demanio e Comune di Bologna (ai sensi del comma 15-bis dell'art. 3 del D.L. n. 351/2001, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001) e condotta

[76] Autori: Giovanni Formiglio, Luna Indriolo. Funzionari presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.

attraverso la costituzione di un Tavolo Tecnico Operativo (TTO), vero e proprio organo di governance del Programma.

Tramite procedure di evidenza pubblica, è stato affidato ad un operatore specializzato uno studio di fattibilità, con il compito di definire le linee-guida della valorizzazione e gli "*high and best uses*" per ciascun bene, a supporto dei programmi di valorizzazione attivati con il Comune. A conclusione dello studio, l'Agenzia del demanio e il Comune hanno sottoscritto una Intesa Istituzionale, ai sensi dell'art. 15 della L. n. 241/1990, al fine di sancire gli esiti dello studio e definire gli impegni delle parti. In particolare il Comune di Bologna si è impegnato a recepire gli esiti dello studio nella pianificazione urbanistica, garantendone la compatibilità con il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) e predisponendo apposito Piano Operativo Comunale (POC). A fine 2010 sono state avviate le prime aste pubbliche per la vendita dei beni già valorizzati.

A fronte delle vendite dei beni valorizzati, al Comune di Bologna – che ha contribuito in maniera determinante al completamento in tempi pre-definiti dei complessi processi di valorizzazione urbanistica – è riconosciuta una quota premiale pari al 15% del prezzo incassato dallo Stato. Nel caso di specie, con il Comune di Bologna si è concordato il riconoscimento di tale premialità mediante il trasferimento in proprietà di un immobile statale di valore equivalente, sul quale il Comune ha già attivato con l'Università di Bologna un importante progetto di riqualificazione finalizzato alla realizzazione di un nuovo campus universitario.

Il buon esito delle operazioni sinteticamente illustrate ha indotto gli attori coinvolti alla sottoscrizione nel 2012 di un nuovo accordo per la valorizzazione dei restanti compendi, con l'avvio di azioni sinergiche di sviluppo attraverso l'attivazione di strumenti di partenariato pubblico-privato e la strutturazione di operazioni di finanza immobiliare integrata, ai sensi della più recente normativa in materia.

In tale prospettiva, il Comune di Bologna ha manifestato l'intenzione di aderire alla strutturazione del fondo immobiliare territoriale attraverso l'inserimento di 4 immobili di proprietà comunale per i quali è stato già predisposto l'adeguamento al piano alienazioni per l'anno 2013.

Allo stesso modo, la società Ferrovie dello Stato Italiane SpA, ha manifestato l'interesse a partecipare, vista la contiguità del proprio immobile, c.d. "Ambito Ravone", con le aree statali, con l'obiettivo di generare significative sinergie ed economie di scala, favorendo il pieno successo dell'operazione sul mercato e contribuendo al completamento dei rilevanti processi di riqualificazione urbana in atto.

I risultati

Le operazioni concertate e messe in atto dal Tavolo Tecnico Operativo hanno generato un'ampia gamma di risultati, tra i quali:

- razionalizzazione degli immobili utilizzati dalle Amministrazioni statali e conseguente riduzione della spesa (Caserma Chiarini assegnata in uso al Ministero dell'Interno quale

centro di Permanenza Temporaneo per stranieri e Caserma San Mamolo in uso agli organi territoriali del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, con significativa riduzione delle locazioni passive in essere);

- utilizzi temporanei di beni di proprietà dello Stato (procedure avviate dall'Agenzia del demanio finalizzate alla realizzazione di parchi e orti di quartiere, spazi destinati alla protezione civile ed infrastrutture scolastiche, di concerto con il Comune e i Municipi competenti);
- supporto specialistico rivolto alla valorizzazione e messa a reddito degli asset attraverso i nuovi strumenti per la valorizzazione di immobili pubblici (strutturazione di un'operazione di finanza immobiliare integrata attraverso il supporto di primari operatori specializzati del settore real estate e finanziario);
- vendita dei beni valorizzati all'interno del Piano Straordinario 2013 – Operazione di vendita in blocco di beni immobili a Cassa Depositi e Prestiti SpA (nell'ambito delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica, attraverso la dismissione di beni immobili pubblici, l'Agenzia ha trasferito a CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio SpA, tra gli altri, tre immobili PUVaT Bologna: Caserma Sani, Caserma Masini e Caserma Mazzoni, già valorizzati a seguito di variazioni degli strumenti urbanistici).

Gli insegnamenti

L'insegnamento più significativo è rappresentato dall'esperienza e dai risultati ottenuti attraverso la realizzazione di un *partenariato pubblico-pubblico e di un partenariato pubblico-privato*. La costituzione di un Tavolo Tecnico Operativo (TTO), composto dai rappresentanti dell'Agenzia del demanio e del Comune di Bologna, nell'ambito del quale sono stati definiti e selezionati gli immobili, coordinate le azioni da intraprendere e monitorati i risultati ottenuti, ha dimostrato come sia possibile avviare azioni sinergiche per la valorizzazione immobiliare e il miglioramento significativo del tessuto urbano locale. Anche in assenza di specifici strumenti di semplificazione amministrativa (non previsti dalla legge), il PUVaT ha introdotto un metodo ed un approccio estremamente efficace giunto fino alla co-pianificazione urbanistica e territoriale tra Comune e Stato, con la partecipazione costruttiva – in fase preliminare – di tutti i competenti organi del MiBACT (Direzione regionale e Soprintendenze). La proficua collaborazione ha dato poi avvio ad un processo di allargamento del PUVaT ad altri soggetti pubblici proprietari di beni immobili nel Comune di Bologna e con varie Amministrazioni dello Stato al fine di dare risposta alle esigenze allocative e ridurre numero e peso delle locazioni passive a carico dello Stato. Il partenariato pubblico-privato ha invece trovato piena realizzazione nell'attivazione di veicoli di investimento immobiliare, anche ai sensi degli artt. 33 e 33-bis del D.L. n. 98/2011 e in funzione degli ulteriori strumenti previsti dalla più recente normativa in materia di gestione e valorizzazione degli immobili pubblici.

Nello specifico le analisi condotte hanno evidenziato la possibilità di costituire un Fondo di Sviluppo Territoriale Unitario, per una efficace e sostenibile azione di valorizzazione, che sia in grado di:

- effettuare forme di perequazione, anche temporale;

- sviluppare i necessari approfondimenti di scenario, propedeutici alla valorizzazione;
- avviare un piano-progetto sulla qualità manutentiva e urbana dei beni;
- mitigare il rischio di mercato, ripartendolo fra i singoli asset e i diversi proprietari;
- ampliare la platea degli investitori, anche a livello internazionale;
- promuovere la partecipazione in *equity* al PUVaT Bologna;
- realizzare politiche di marketing immobiliare;
- attrarre utilizzatori.

In questa ottica il Fondo di Sviluppo Territoriale Unitario consentirà una gestione di lungo periodo dei beni che costituiscono il portafoglio PUVaT, nel quadro di un progetto urbanistico complessivo che guardi "oltre Bologna".

4. Art. 5 comma 5: Comune di San Nicola Arcella (CS). Valorizzazione culturale del Palazzo dei principi Lanza di Trabia[77]

La vicenda

Il MiBAC - Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Calabria ha istituito il Tavolo Tecnico Operativo con decreto del 7 luglio 2011, anticipato dalla trasmissione da parte del Comune dell'istanza per l'acquisizione dell'immobile, in data 30 maggio 2011, che già presentava in sintesi i punti salienti dell'attività di valorizzazione di cui fare oggetto il Palazzo. Le successive convocazioni del TTO hanno portato alla definizione compiuta del Programma di Valorizzazione, presentato il 7 maggio 2012 per la condivisione con il MiBAC e l'Agenzia, ed approvato definitivamente a fine 2012. La fase successiva di approvazione della bozza di Accordo e di acquisizione delle autorizzazioni alla stipula da parte degli organi competenti ha portato alla sottoscrizione dell'Accordo di Valorizzazione ad ottobre 2013; a seguito del completamento delle ulteriori attività propedeutiche al trasferimento, è stato sottoscritto il relativo Atto il 16 aprile 2014.

I risultati

Nell'ambito degli indirizzi di sviluppo della Città (Piano Strutturale Comunale), il Comune di San Nicola Arcella ha assunto l'obiettivo di promuovere azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di potenziare e migliorare l'offerta culturale e di promozione del territorio, con l'ulteriore proposito di destagionalizzare i flussi turistici.

Il programma di valorizzazione prevede la realizzazione di un centro di eccellenza per la fornitura di servizi, l'organizzazione di eventi culturali e la promozione del territorio. Il recupero del bene con destinazione turistica, culturale e terziaria è in linea, infatti, con l'origine storica del Palazzo, che fu dimora del Principe Scordia Pietro Lanza Branciforte, appartenente ad uno dei rami dei principi di Trabia dell'antica e nobile famiglia siciliana dei Lanza di Palermo.

Al fine di garantire un presidio costante del Palazzo e, contestualmente, ridurre i costi di gestione, è previsto anche l'insediamento di alcuni uffici comunali. Il Programma di valorizzazione

[77] Autore: Stefano Novello. Funzionario presso Agenzia del Demanio, Direzione Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato.

sarà attuato direttamente dal Comune, con il coinvolgimento di una pluralità di soggetti ed operatori pubblici e privati, e garantendo la fruizione pubblica.

Gli insegnamenti

Il caso descritto, conclusosi con il trasferimento del bene all'Ente richiedente, è esemplificativo di una modalità possibile per gestire e portare a buon fine, secondo una procedura definita a priori e condivisa, un percorso di valorizzazione di un immobile pubblico attraverso il confronto tra diverse Amministrazioni dello Stato ed Enti Territoriali intorno a specifiche iniziative che possano fare sistema con i programmi e i progetti già avviati sul territorio di riferimento, e fungere da attrattori di risorse, non solo finanziarie, sia pubbliche che private.

Ad esempio, nel caso specifico, i nuovi approfondimenti conoscitivi relativi ad un bene inutilizzato e non fruito dalla collettività, e il confronto su diversi scenari concretamente perseguibili, hanno portato i diversi soggetti presenti al Tavolo Tecnico a individuare funzioni che contemporaneamente siano compatibili con il pregio storico artistico del bene, ne garantiscano la fruizione pubblica, superino le problematiche di sorveglianza e custodia legata alla sua posizione extra-moenia, consentano il coinvolgimento attivo di associazioni culturali e turistiche rappresentative del territorio, e realizzino alcuni degli obiettivi contenuti nel piano strutturale di governo del territorio.

Infine, se da un lato la numerosità degli Enti territoriali che hanno attivato la procedura testimonia l'interesse e l'attualità del tema trattato, dall'altro le iniziative di valorizzazioni culturali in corso e quelle concluse evidenziano come, attraverso la promozione di un percorso finalizzato e strutturato di concertazione tra diverse Amministrazioni dello Stato ed Enti Territoriali, sia effettivamente possibile diffondere le best-practice, esaltando e valorizzando le specificità di ciascun territorio.

5. Affidiamo valore – Comune di Porto Cesareo (Le)[78]

La vicenda

Nell'ambito del progetto denominato "Valore Paese – Affidiamo Valore", finalizzato alla valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, con avviso del 28.02.2013 è stata indetta una gara ad offerte segrete per l'individuazione del locatario del compendio immobiliare sito in Porto Cesareo (Le) alla Via Mozart nn. 92-94-96 ed allibrato tra i beni patrimoniali dello Stato.

Il bando di gara, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 351/2001 convertito con modificazioni dall'art.1 della L.410/2001, prevedeva, tra l'altro, l'impegno del conduttore ad eseguire sul bene opere di riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini oltre all'impegno di corrispondere il canone di locazione per la durata della locazione da porre per un arco di tempo compreso fra un minimo di sei anni ad un massimo di cinquanta, in relazione alla natura dell'intervento ed all'attività ipotizzata sul cespite.

I risultati

[78] Autore: Giuliana Dionisio. Direttore presso Agenzia del Demanio, Direzione Puglia

A seguito della procedura di gara il bene è stato regolarmente aggiudicato ad un soggetto privato che con la sottoscrizione dell'atto di concessione si è impegnato a destinare il cespite ad attività di "affittacamere" con servizi annessi e ad esercizio di preparazione e vendita per cibo da asporto, previa realizzazione degli interventi di recupero necessari, in conformità alla proposta progettuale presentata in sede di offerta.

L'immobile oggetto di gara consta di fabbricato a due piani fuori terra, attualmente in mediocri condizioni manutentive e destinato a locale commerciale (al piano terra) e due abitazioni (al primo piano).

Il progetto, nel rispetto dell'attuale assetto plano-volumetrico, prevede sostanzialmente il mantenimento degli accessi esistenti e delle destinazioni d'uso originarie. La durata prevista dei lavori di adeguamento della struttura è pari a 12 mesi.

L'attività di affittacamere prevede n° 6 camere da letto poste al primo piano, tutte accessibili da spazi di disimpegno e tutte dotate di servizio igienico completo, ad uso esclusivo.

In una porzione del piano terra è prevista la realizzazione di un esercizio commerciale per la preparazione e vendita di cibo, dotato di cucina, servizio igienico e dispensa; la restante parte del pian terreno è destinata a sala reception e sala colazione, a servizio delle camere poste al primo piano.

La locazione è stata assentita per quaranta anni a decorrere dal 01.06.2014 sino al 31.05.2054. Ove non sussistano esigenze di utilizzo del bene per finalità istituzionali, secondo quanto previsto dall'art.3 bis c.4-bis del D.L. 351/2001, verrà riconosciuto al conduttore il diritto di prelazione per l'acquisto a prezzo di mercato.

Gli insegnamenti

Il caso appena descritto, conclusosi con la sottoscrizione della concessione, rappresenta un'ulteriore modalità di valorizzazione di un immobile pubblico che, qui, ha coinvolto soggetti privati.

E' bene precisare che il cespite, seppur inserito in bandi di vendita in diverse occasioni, non ha mai attirato l'interesse degli operatori, nonostante il valore posto a base d'asta sia stato rivisto al ribasso.

In considerazione dell'attuale situazione economica-finanziaria e delle note difficoltà di accesso al credito, il caso di specie ha evidenziato un positivo riscontro rispetto alle ordinarie modalità di alienazione che non avevano prodotto i risultati attesi.

Alla luce dell'esperienza acquisita, preso atto delle difficoltà dell'attuale mercato immobiliare, si ritiene che ulteriore slancio alle iniziative possa derivare dall'attivazione di nuove formule contrattuali simili al c.d. "Rent to Buy", ovvero l'opportunità di acquisire la piena proprietà del cespite al termine della concessione pluriennale.

B. Modelli ed esempi operativi e attuativi

1. Protocolli e accordi

Di seguito alcuni esempi di protocolli e accordi siglati:

COMUNE DI BOLOGNA

Ministero dell'Economia e delle Finanze

AGENZIA DEL DEMANIO

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

IL MINISTERO DELL' ECONOMIA E DELLE FINANZE,

L'AGENZIA DEL DEMANIO

E IL

COMUNE DI BOLOGNA

PER LA PROMOZIONE DI UN

PROGRAMMA UNITARIO DI VALORIZZAZIONE

DI IMMOBILI PUBBLICI

Ai sensi dell'art.1, comma 262 della Legge 27 dicembre 2006, n.296

PREMESSO CHE

- il comma 262 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 prevede che […] *l'Agenzia del demanio, d'intesa con gli Enti territoriali interessati può individuare una pluralità di beni immobili per i quali è attivato un processo di valorizzazione unico, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo locale*;

- tale previsione, ai sensi della norma citata, di modifica e integrazione dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, può consentire all'Agenzia del demanio di finanziare, a valere su capitoli di spesa ad essa assegnati, studi di fattibilità a supporto dei suddetti processi di valorizzazione unici, da configurare in un programma unitario;

1

- nell'ambito di tali programmi unitari di valorizzazione costituisce […] *elemento prioritario di individuazione, nell'ambito dei predetti programmi unitari, la suscettività di valorizzazione dei beni immobili pubblici mediante concessione d'uso o locazione, nonché l'allocazione di funzioni di interesse sociale, culturale, sportivo, ricreativo, per l'istruzione, la promozione delle attività di solidarietà e per il sostegno alle politiche per i giovani, nonché per le pari opportunità;*

- tale specifica previsione è ricompresa nella più ampia missione istituzionale, assegnata all'Agenzia del demanio, con la citata legge n.296/2006, relativamente alla riduzione della spesa e alla razionalizzazione degli usi dei beni demaniali, all'incremento degli introiti e alla valorizzazione degli immobili stessi, in coerenza e a supporto delle strategie di sviluppo locale promosse dagli Enti territoriali;

- che il nuovo piano urbanistico – Piano Strutturale Comunale - della Città di Bologna, di prossima adozione, assume la riconversione e valorizzazione delle aree militari dismesse tra gli obiettivi per la riqualificazione territoriale, urbana e sociale, degli ambiti in cui i medesimi sono inseriti;

- il Comune di Bologna intende:
  - attivare processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione di beni di sua proprietà, in coerenza con le scelte effettuate dal Piano strutturale in corso di formazione ai sensi della Legge regionale 24 marzo 2000, n.20, e dagli strumenti di programmazione economico-finanziaria;
  - partecipare attivamente al processo di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato in una visione organica di sviluppo del tessuto urbano, anche tramite il superamento delle difficoltà tecnico-amministrative e con lo snellimento delle procedure da parte delle Amministrazioni;

- L'Agenzia del demanio intende:
  - razionalizzare, ottimizzare e valorizzare i beni immobili di proprietà dello Stato siti nella Comune di Bologna in coerenza con le strategie dell'Amministrazione comunale, utilizzando quanto disposto dalla citata legge n.296/2006;
  - partecipare attivamente alla promozione dei processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione degli immobili pubblici del Comune di Bologna e

contribuire all'attuazione delle previsioni del Piano strutturale, nonché associare i beni di proprietà dello Stato alle potenzialità di sviluppo locale, di breve e medio tempo, proposte all'interno dei diversi strumenti di pianificazione e programmazione relativi al territorio di riferimento;

- procedere alla valorizzazione unitaria, correlata e sinergica dei compendi non più necessari alla difesa militare, presenti nel Comune di Bologna, ai fini della loro utilizzazione per interventi di sviluppo economico e sociale.

- per dare seguito a quanto sopra indicato, L'Agenzia del demanio e il Comune di Bologna individuano nel "Programma unitario di valorizzazione" di cui all'art.1, co.262 della L.296/2006 lo strumento di *"governance"* per l'attuazione delle reciproche intenzioni, ferma restando la possibilità di partecipazioni di altri soggetti pubblici, come di seguito specificato.

QUANTO SOPRA PREMESSO

FRA

Il Ministero dell'economia e delle finanze, rappresentato dal Ministro, On.le Vincenzo Visco

L'Agenzia del demanio, rappresentata dal Direttore, Arch. Elisabetta Spitz

Il Comune di Bologna, rappresentato dal Sindaco, Dott. Sergio Gaetano Cofferati

SI CONVIENE E SI STABILISCE QUANTO SEGUE

Art.1

(Programma unitario di valorizzazione del Comune di Bologna)

1. E' attivato, ai sensi dell'art.1, comma 262 della legge 27 dicembre 2006, n.296, il "Programma unitario di valorizzazione" degli immobili pubblici siti nella Città di Bologna, di seguito denominato "PUV-BO"

Art.2

(Costituzione del "Tavolo tecnico operativo")

1. Ai fini della promozione e dell'attuazione del PUV-BO, è costituito "Tavolo tecnico operativo", di seguito "Tavolo".

2. Il Tavolo è composto da tre rappresentanti dell'Agenzia del demanio e da tre rappresentanti del Comune di Bologna, indicati dalle rispettive Istituzioni. Il coordinamento del Tavolo è assunto dall'Agenzia del demanio.
3. Il Tavolo ha lo scopo, in particolare, di individuare e selezionare i beni e le azioni di interesse reciproco da proporre alle Istituzioni per l'inserimento nel PUV-BO e predisporre il progetto di Studio di fattibilità, per la promozione, attuazione, comunicazione e assistenza all'attuazione del PUV-BO medesimo.

Art. 3

(Ulteriori adesioni al PUV-BO)

1. Ai fini dell'ampliamento delle azioni e degli interventi da realizzare tramite le indicazioni dello Studio di fattibilità, è possibile l'adesione di Enti pubblici, quali la Regione, la Provincia, altre Province limitrofe, l'Università degli Studi di Bologna o altri soggetti, quali Aziende sanitarie, Camera di Commercio, Associazioni di categoria, attraverso l'apporto di ulteriori beni immobili da inserire nel complesso, tramite una proposta di adesione, con i contenuti di cui all'allegato A.

Art.4

(Beni inseriti nel PUV-BO)

1. In sede di prima individuazione i beni immobili di proprietà dello Stato da inserire nel PUV-BO sono indicati nell'allegato "B" e localizzati nella relativa planimetria riportata nell'allegato "C". In sede di attuazione dello studio di fattibilità possono essere definiti beni di proprietà della Città di Bologna da inserire nel PUV-BO, nonché eventuali misure di perequazione in coerenza alle previsioni urbanistiche, per favorire il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario e sociale delle azioni e degli interventi individuati nello Studio di fattibilità medesimo.
2. Tale prima individuazione può essere oggetto di modifica, sia in ampliamento che in sottrazione, ovvero di integrazione a seguito dell'inserimento di altri beni immobili sia di proprietà dello Stato e del Comune sia di altri Enti, Amministrazioni e soggetti di cui all'art.3, sempre che tali immobili possano rientrare negli scopi e nelle finalità del PUV-BO

Art.5

(Attività e risultati dello Studio di fattibilità)

1. Le attività dello Studio di fattibilità devono ricomprendere le analisi, le proposte e l'assistenza tecnica relative alle potenzialità di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione del complesso dei beni immobili compresi nel PUV-BO nonché, in particolare, una indagine su potenziali flussi di finanziamento pubblici o privati orientati per scopi specifici o utilizzabili sul territorio di riferimento, a breve-medio / lungo periodo e la formulazione di una strategia di comunicazione per le ipotesi di valorizzazione del complesso dei beni, anche in riferimento a strumenti di "marketing" territoriale, nonché per la divulgazione del metodo, degli strumenti e dei risultati del processo di valorizzazione unitario.

Art.6

(Finanziamento e modalità di affidamento dello Studio)

1. Il finanziamento dei costi dello Studio di fattibilità e delle attività relative viene effettuato a valere sul capitolo "7754" attribuito all'Agenzia del demanio per l'acquisto di beni immobili, per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione del demanio e del patrimonio immobiliare statale, nonché per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalità organizzata, secondo quanto disposto dal citato art.1, comma 262 della L.296/2006. A tale finanziamento è possibile la partecipazione della stessa Città di Bologna, nonché degli altri soggetti, Istituzioni e Amministrazioni eventualmente aderenti.
2. Il costo effettivo dello Studio di fattibilità è definito nel progetto del medesimo, elaborato dal Tavolo, da porre a base per l'affidamento a soggetto qualificato, i cui requisiti sono individuati dal Tavolo medesimo.
3. L'affidamento dello studio di fattibilità avverrà, in base alla normativa vigente, da parte dell'Agenzia del demanio.

Art.7

(Tempi di esecuzione, verifica e controllo dei risultati dello Studio di fattibilità, liquidazione)

1. Lo Studio di fattibilità dovrà essere eseguito complessivamente al massimo entro sei mesi dalla data di affidamento del medesimo e potrà prevedere anche attività successive, in particolare di assistenza tecnica alle Istituzioni firmatarie del presente accordo.
2. La verifica e il controllo dei risultati dello Studio di fattibilità è assegnato al Tavolo, il quale è autorizzato a disporre, sentite le Istituzioni firmatarie, indicazioni di modifica, integrazione e variazione, nei limiti ammissibili dalla normativa vigente.
3. Ai fini della liquidazione del corrispettivi per la redazione dello Studio di fattibilità è prevista una attestazione di congruità del lavoro svolto, redatta dal Tavolo, anche in relazione alla coerenza del medesimo rispetto alle azioni proposte dal PUV-BO.

Art.8

(Esiti dello Studio di fattibilità)

1. Gli esiti e le indicazioni dello Studio di fattibilità sono recepiti tramite gli strumenti previsti dalle normative vigenti, che devono essere indicati dal medesimo Studio e sono rimandati alla formalizzazione con atti successivi di strumenti operativi, comunque denominati, di pianificazione, programmazione, partenariato pubblico-privato o societari, di natura tecnica, amministrativa, economica, finanziaria.
2. Le parti si impegnano, ciascuno per le proprie competenze e attribuzioni istituzionali, a dare seguito a quanto previsto dallo Studio di fattibilità e a verificarne l'attuazione, anche tramite un apposito sistema di monitoraggio.

Art.9

(Clausole finali)

1. Le parti si impegnano all'attuazione di quanto definito nello Studio di fattibilità ad avvenuta approvazione, ove dovuta, del medesimo da parte dei rispettivi organi deliberativi.
2. Nell'ipotesi in cui le previsioni del presente protocollo non potessero trovare integrale attuazione e, in particolare, qualora per qualsiasi motivo o ragione non potesse concludersi, in tutto o in parte, il programma unitario di valorizzazione sia la Città di Bologna sia

l'Agenzia del demanio, potranno sciogliersi degli impegni assunti mediante comunicazione scritta per raccomandata con avviso di ricevimento.

3. Nell'ipotesi di cui al comma 2, la Città di Bologna e l'Agenzia del demanio si impegnano a verificare la possibilità di rimodulare obiettivi e finalità del presente protocollo d'intesa ai fini della sua attuazione, anche parziale, ovvero a regolarizzare le situazioni *medio tempore* verificatesi.

Per il Ministero dell'economia
e delle finanze
Il Ministro
On.le Vincenzo Visco

Per l'Agenzia del demanio
Il Direttore
Arch.Elisabetta Spitz

Per il Comune di Bologna
Il Sindaco
Dott. Sergio Gaetano Cofferati

ALLEGATO A – Proposta di adesione al Programma Unitario di Valorizzazione – Bologna

Ai fini dell'adesione al "Programma unitario di valorizzazione" di cui all'Accordo tra l'Agenzia del demanio e il Comune di Bologna, l'Istituzione o il soggetto interessato dovrà far prevenire una nota, a firma del suo rappresentante, con la quale:

a) si dichiara l'interesse e la motivazione alla partecipazione al predetto "Programma unitario di valorizzazione";
b) si allega un elenco dei beni immobili disponibili, con le informazioni di seguito elencate:
    1. denominazione e localizzazione;
    2. dati di consistenza, anche di massima;
    3. destinazioni d'uso attuali;
    4. situazione di occupazione o di disponibilità;
c) si dichiara la propria disponibilità a partecipare alle attività previste dallo Studio di fattibilità, a seguito della formalizzazione degli atti tecnico-giuridico e amministrativi definiti dal medesimo
d) si dichiara l'eventuale disponibilità di cofinanziamento allo Studio di fattibilità

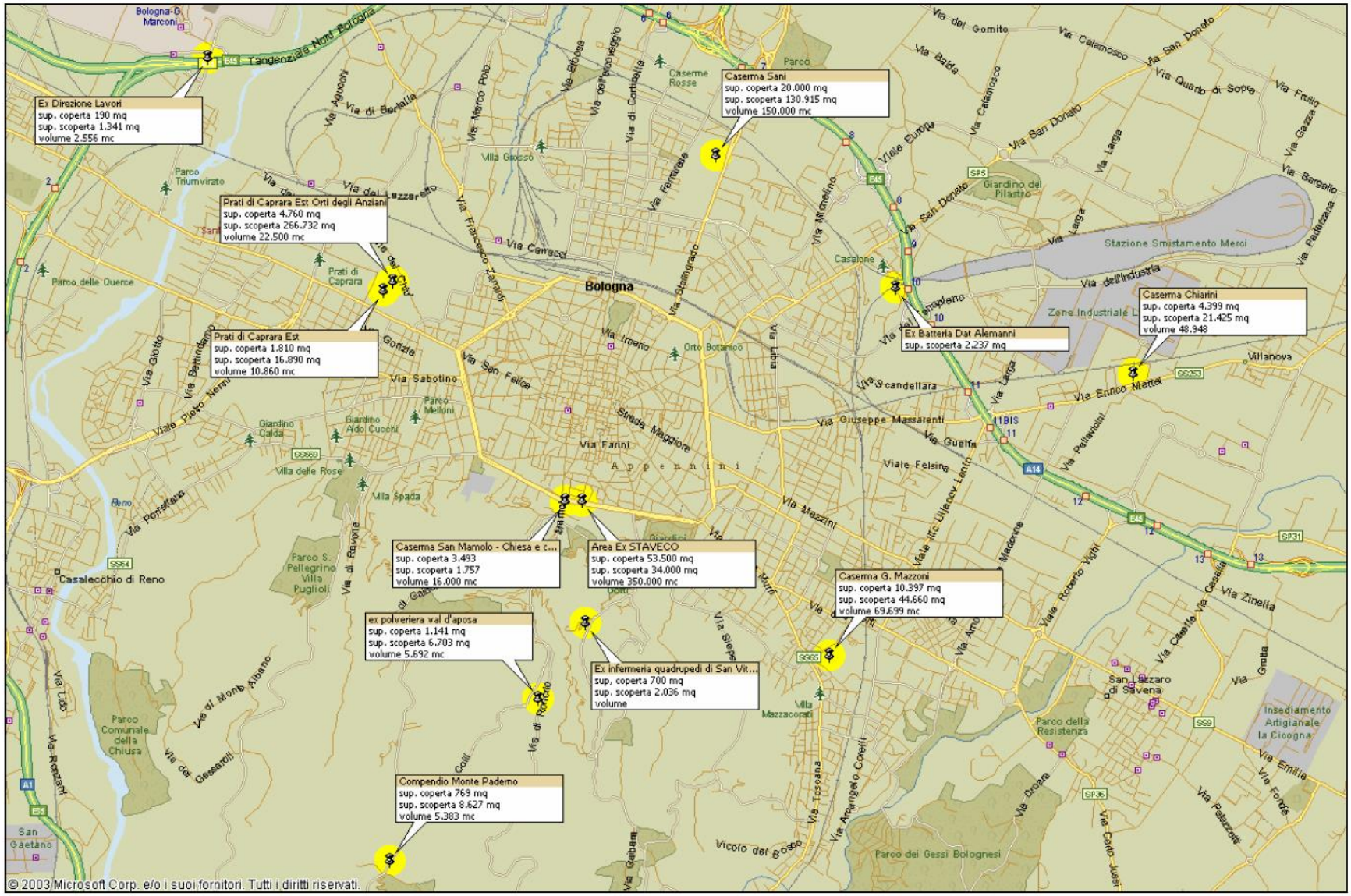
Tale nota, a seguito di riscontro dell'Agenzia del demanio e del Comune di Bologna, costituisce parte integrante e aggiuntiva dell'Accordo, fatte salve eventuali formalizzazioni dovute per legge.

ALLEGATO B – Elenco beni immobili:

Beni di Proprietà dello Stato

n.	N. Scheda	Comune	Denominazione
A1	BOB027001	Bologna	Caserma Chiarini
A2	BOB004501	Bologna	Caserma G. Mazzoni (Ex Forte di Beldiporto) - aliquota
A3		Bologna	Caserma Sani - Stabilimento del Commissariato Militare di Casaralta
A4		Bologna	Ex direzione lavori
A5	BOB001501	Bologna	Prati di Caprara Est - (esclusi alloggi)
A6	BOB004401 BOB004201 parte	Bologna	Area Ex-Staveco
A7	BOB001501	Bologna	Area Prati di Caprara "Orti degli Anziani"
A8	BOD000401	Bologna	Caserma S.Marnolo - Chiesa e convento SS. Annunziata
A9		Bologna	Compendio Monte Paderno
A10	BOB046501	Bologna	Ex Batteria Dat Alemanni - terreno già postazione d'artiglieria controaerea
A11	BOB004701	Bologna	Ex infermeria quadrupedi di S. Vittore
A12	38 BO 398	Bologna	Ex Polveriera Val D'Aposa

ALLEGATO C – Planimetria:



REGIONE LIGURIA

Ministero dell'economia e delle finanze

AGENZIA DEL DEMANIO

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

L'AGENZIA DEL DEMANIO

E LA

REGIONE LIGURIA

PER LA CONCERTAZIONE CON GLI ENTI TERRITORIALI FINALIZZATA ALLA PROMOZIONE DI PROCESSI DI VALORIZZAZIONE INTEGRATA DELLA RETE DEI BENI PUBBLICI DI PROPRIETA' DELLO STATO PRESENTI NELLA REGIONE

PREMESSO CHE

- il Ministero dell'economia e delle finanze, ai fini della gestione e della valorizzazione dei beni dello Stato, può promuovere la stipula di accordi, intese o altri strumenti di programmazione negoziata, nonché la formazione di strumenti di partenariato stabile tra le istituzioni;
- per la realizzazione delle predette finalità, il Ministero dell'economia e delle finanze si avvale dell'Agenzia del demanio, preposta per legge all'adempimento, tra l'altro, dei seguenti compiti:
    - assicurare la conoscenza aggiornata e completa delle caratteristiche fisiche e giuridiche degli immobili di proprietà dello Stato in gestione;
    - garantire i più alti livelli di redditività, nonché di utilità economica e sociale dei predetti beni, anche in collaborazione con gli enti territoriali, al fine di individuare gli interventi finalizzati alla loro valorizzazione;
- in tale ambito, il comma 262 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, attribuisce altresì, all'Agenzia del demanio la facoltà, d'intesa con gli Enti territoriali interessati, di individuare una pluralità di beni immobili pubblici per i quali attivare un processo unitario di valorizzazione. Tale processo è da attuarsi in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, in modo da costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo locale, promuovendo,

in particolare, iniziative di interesse sociale, culturale, sportivo, ricreativo, per l'istruzione, per lo svolgimento di attività di solidarietà e per il sostegno alle politiche per i giovani, nonché per le pari opportunità;

- la valorizzazione perseguita mediante i programmi unitari, deve tendere a garantire altresì la razionalizzazione dell'uso dei beni pubblici e l'ottimale allocazione degli uffici periferici dell'Amministrazione dello Stato, favorendo la riduzione dei costi per affitti passivi, anche attraverso la permuta di immobili già in uso alle Amministrazioni medesime e previo assenso delle stesse.
- nel quadro di tale attività sinergica e concertata di valorizzazione e razionalizzazione dei beni pubblici, si collocano le esigenze rappresentate dal Ministero della difesa di riorganizzare, ristrutturare e adeguare agli standard previsti dalla normativa di settore, le infrastrutture militari e i propri Uffici periferici presenti nella regione Liguria, e in particolare nella Città di Genova, dove sono state già raggiunte intese riguardanti il compendio militare denominato "Caserma Gavoglio";
- nell'immediato, tra gli immobili di proprietà dello Stato suscettibili di essere ricompresi nei programmi unitari di valorizzazione, razionalizzazione e ottimizzazione, figurano prioritariamente quelli di cui all'articolo 1, commi 262, 263 e 264 della legge 27 dicembre 2006, n. 296;
- la Regione Liguria, a sua volta, nell'esercizio dei propri compiti di pianificazione territoriale e di programmazione economica, ha strutturato politiche di intervento e di sviluppo ambientale, socioculturale ed economico dell'intero territorio, ricomprese nel Piano Territoriale Regionale e nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, e secondo priorità individuate nel "Documento strategico regionale", afferente alla programmazione dei Fondi strutturali 2007-2013.
- tali politiche di intervento, anche di natura intercomunale e interprovinciale, coinvolgono la rete dei beni di proprietà dello Stato presenti nella regione Liguria, evidenziando la necessità di una azione sinergica e concertata tra le diverse Istituzioni coinvolte, al fine di indirizzare le iniziative e le risorse finanziarie verso un unitario obbiettivo di rigenerazione e di sviluppo locale, potenzialmente attivabili dalla rete dei beni di proprietà dello Stato in relazione al governo dei processi di trasformazione e di mutamento dei quadri urbani e territoriali che prevedono una coerente collaborazione e concertazione tra gli Enti territoriali.

CONSIDERATO CHE

- la Regione Liguria intende:
  - promuovere processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione di beni di proprietà degli Enti territoriali e di altri soggetti pubblici, anche con la messa a punto e l'attivazione da parte dei predetti soggetti di moduli procedimentali innovativi, ispirati alla perequazione urbanistica e territoriale, ovvero alla incentivazione dello sviluppo locale e imprenditoriale;
  - supportare l'Agenzia del demanio per l'avvio e lo sviluppo dei processi di valorizzazione, razionalizzazione e ottimizzazione dei beni proprietà dello Stato, consentendone la definizione e l'attuazione in tempi certi e in modo condiviso con gli Enti territoriali e/o con gli altri soggetti pubblici interessati;
  - svolgere un ruolo attivo per l'individuazione delle strategie integrate di valorizzazione, razionalizzazione e ottimizzazione degli immobili pubblici, affinché

siano organicamente coerenti con gli assetti territoriali complessivi e con gli obiettivi di sviluppo perseguiti.

- l'Agenzia del demanio intende:
  - razionalizzare, ottimizzare e valorizzare i beni immobili di proprietà dello Stato siti nelle città e nel territorio della Regione Liguria utilizzando gli strumenti previsti dalla citata legge n. 296/2006.
  - contribuire ai processi di sviluppo locale, di riqualificazione, rigenerazione del territorio della Regione Liguria, utilizzando anche l'istituto della "concessione di valorizzazione", prevista dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, come modificata e integrata dalla legge 27 dicembre 2006, n. 296;
  - procedere all'attuazione delle iniziative di valorizzazione, razionalizzazione e ottimizzazione attraverso la definizione di strumenti o accordi operativi con gli Enti locali interessati aventi ad oggetto specifici ambiti o insiemi di beni omogenei, nell'ambito dei quali troveranno puntuale definizione le previsioni di cui agli art. 3, comma 15 e 3-bis, comma 4 della legge 23 novembre 2001, n. 410.

Il Ministero dell'economia e delle finanze, l'Agenzia del demanio e la Regione Liguria, per il raggiungimento delle finalità anzidette, ferma restando la possibilità di partecipazioni di altri soggetti pubblici, promuovono la stipula della presente Intesa.

QUANTO SOPRA PREMESSO

FRA

Il Ministero dell'economia e delle finanze, rappresentato dal Ministro, On.le Vincenzo Visco

L'Agenzia del demanio, rappresentata dal Direttore, Arch. Elisabetta Spitz

La Regione Liguria, rappresentata dal Presidente, Ing. Claudio Burlando

SI CONVIENE E SI STABILISCE QUANTO SEGUE

Art. 1
(Premesse)

1. Le premesse costituiscono parte integrante del presente protocollo

Art. 2
(Finalità del protocollo)

1. La finalità del presente protocollo è costruire, d'intesa con gli Enti territoriali interessati, un quadro complessivo di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato, siti nella Regione Liguria in coerenza con le politiche di pianificazione territoriale e di programmazione economica regionale, nel rispetto delle politiche di sviluppo sociale ed economico dei diversi territori interessati.

Art. 3
(Costituzione del "Tavolo tecnico operativo")

1. Ai fini della promozione e dell'attuazione delle finalità di cui all'articolo 2, è costituito un "Tavolo tecnico operativo", di seguito "Tavolo", da nominare con successivo atto.
2. Il Tavolo è composto da rappresentanti dell'Agenzia del demanio, della Regione Liguria e degli Enti territoriali e di altri soggetti pubblici interessati, indicati dalle rispettive Istituzioni.
3. Il Tavolo ha il compito di:
    a. individuare e selezionare i beni da inserire nel quadro complessivo di intervento (QCI - Liguria);
    b. curare la promozione, la comunicazione e l'assistenza all'attuazione di tale quadro;
    c. predisporre il progetto e il capitolato tecnico per la redazione dello Studio di fattibilità di cui al successivo art. 6 e verificarne i successivi adempimenti.

Art. 4
(Ulteriori adesioni al protocollo)

1. Stante la molteplicità degli interessi pubblici coinvolti, il presente protocollo è suscettibile di estensione, anche attraverso l'apporto di ulteriori beni immobili, ad altri soggetti pubblici o privati, quali ad esempio Aziende sanitarie, Camera di Commercio, Associazioni di categoria, da coinvolgere nei processi di rigenerazione del territorio.

Art. 5
(Beni individuati)

1. In sede di prima individuazione, i beni immobili da inserire nel QCI-Liguria sono indicati nell'allegato "A".
2. Tale individuazione ha carattere indicativo in quanto può essere oggetto di modifica anche in diminuzione, ovvero di integrazione, mediante l'inserimento di altri beni immobili sia di proprietà dello Stato, sia dei Comuni, sia di altri Enti, Amministrazioni e soggetti di cui all'art. 4, compatibilmente con gli scopi e con le finalità del QCI – Liguria.

Art. 6
(Attività e risultati dello Studio di fattibilità)

1. Lo Studio di fattibilità deve contenere:
    - l'analisi tecnica, giuridica e amministrativa dei beni allo stato attuale e la costruzione di un data-base unificato, nel quale sono riportati, in particolare, le tutele di cui al D.Lgs. 42/2004 e gli elementi di sostenibilità ambientale, economica e sociale;
    - le proposte di razionalizzazione e ottimizzazione riferite sia al complesso dei beni che ai singoli immobili, attraverso la predisposizione di uno o più *business plan*;
    - le proposte di valorizzazione riferite al complesso dei beni e ai singoli immobili, tenuto conto delle indicazioni degli Enti territoriali e delle potenzialità di mercato, nonché dei flussi di finanziamento nazionali, comunitari e internazionali;
    - l'indagine su potenziali flussi di finanziamento pubblici o privati orientati per scopi specifici o utilizzabili sul territorio di riferimento, a breve-medio/lungo periodo;
    - la formulazione di una o più ipotesi di processi, procedure, strumenti tecnico-amministrativi per l'attuazione delle strategie di valorizzazione, razionalizzazione e ottimizzazione, a breve-medio/lungo periodo, unitamente a una analisi di fattibilità amministrativa, tecnico-giuridica ed economico-finanziaria di tali ipotesi;

- la predisposizione sia di una strategia di comunicazione delle ipotesi di valorizzazione che tenga conto di eventuali strumenti di "marketing" territoriale, sia di una strategia per la divulgazione del metodo, degli strumenti e dei risultati dei processi di valorizzazione unitari;
- l'attività di assistenza tecnica alle Istituzioni firmatarie del presente protocollo.

Art.7
(Costi massimi ammissibili, finanziamento, modalità di affidamento)

1. Il finanziamento dei costi dello Studio di fattibilità è imputato, per la quota parte di spettanza dell'Agenzia del demanio, sul capitolo "7754", così come previsto dall'art. 1, comma 262 della L. n. 296/2006.
2. La Regione, i Comuni interessati, nonché gli altri soggetti pubblici e privati aderenti, contribuiscono al finanziamento dello studio di fattibilità con proprie risorse, in base alla normativa vigente.
3. Il costo effettivo dello Studio di fattibilità è definito nel progetto e nel capitolato tecnico elaborato dal Tavolo, da porre a base della gara per l'affidamento dello Studio medesimo a soggetto qualificato.
4. L'affidamento della realizzazione dello Studio di fattibilità sarà effettuato dall'Agenzia del demanio in base alla vigente normativa nazionale e comunitaria.

Art. 8
(Tempi di esecuzione, verifica e controllo dei risultati dello Studio di fattibilità, liquidazione)

1. Lo Studio di fattibilità deve essere completato entro sei mesi dalla data di affidamento del medesimo e deve prevedere anche le attività successive, in particolare quelle di assistenza tecnica alle Istituzioni firmatarie del presente protocollo.
2. La verifica e il controllo dei risultati dello Studio di fattibilità sono di competenza del Tavolo, il quale è autorizzato a disporre, sentite le Istituzioni firmatarie e nei limiti previsti dalla normativa vigente, modifiche, integrazioni e variazioni dello Studio medesimo.
3. La liquidazione dei corrispettivi per la redazione dello Studio di fattibilità, consegue ad una attestazione di congruità del lavoro svolto, rilasciata dal Tavolo, tenuto conto della coerenza dello Studio rispetto alle azioni proposte dal QCI – Liguria.

Art. 9
(Esiti dello Studio di fattibilità)

1. Gli esiti e le indicazioni dello Studio di fattibilità sono recepiti tramite gli strumenti previsti dalle normative vigenti, e sono formalizzati con successivi atti – comunque denominati – di pianificazione, programmazione, partenariato pubblico-privato o societari, di natura tecnica, amministrativa, economica e finanziaria.
2. Le parti si impegnano, ciascuna per le proprie competenze e attribuzioni istituzionali, a dare seguito a quanto previsto dallo Studio di fattibilità e a verificarne l'attuazione, anche tramite un apposito sistema di monitoraggio.

Art. 10
(Clausole finali)

1. Nell'ipotesi in cui le previsioni del presente protocollo non potessero trovare integrale attuazione e, in particolare, qualora per qualsiasi motivo o ragione non potessero concludersi, in tutto o in parte, gli interventi previsti dal quadro complessivo, il Ministero

dell'economia e delle finanze, l'Agenzia del Demanio e la Regione Liguria, potranno sciogliersi dagli impegni assunti mediante comunicazione scritta per raccomandata con avviso di ricevimento.

2. Nell'ipotesi di cui al comma 1, il Ministero dell'economia e delle finanze, l'Agenzia del Demanio e la Regione Liguria si impegnano a verificare la possibilità di rimodulare obiettivi e finalità del presente protocollo d'intesa ai fini della sua attuazione, anche parziale, ovvero a regolarizzare le situazioni *medio tempore* verificatesi.

Per il Ministero dell'economia

e delle finanze

Il Ministro

On.le Vincenzo Visco

Per l'Agenzia del demanio

Il Direttore

Arch.Elisabetta Spitz

Per la Regione Liguria

Il Presidente

Ing. Claudio Burlando

Genova, 4 maggio 2007

ALLEGATO A – Elenco beni immobili

Immobili di proprietà dello Stato - Liguria		
PROVINCIA	**COMUNE**	**IMMOBILE**
Genova	Genova	Forte Castellaccio
Genova	Genova	Ex Stazione Capo Gruppo Oregina
Imperia	Diano Castello	Caserma Comandone - Funzionale
La Spezia	La Spezia	Base logistica SP/0113/M)
La Spezia	La Spezia	Base logistica (Valdilocchi)
La Spezia	Lerici	Ex Forte Piannellone
La Spezia	Portovenere	Ex casa cantoniera
La Spezia	Portovenere	ex Forte Pezzino alto
La Spezia	Vezzano Ligure	Ex Batteria Bastia
Savona	Albenga	Caserma Aldo Turinetto di Albenga
Savona	Albenga	Poligono TSN
Savona	Calice Ligure	EX Base NATO denominato Scatter
Savona	Pontinvrea	Ex Forte Bruciato
Genova	Genova	Caserma Gavoglio - Ex proiettificio del lagaccio
Genova	Genova	Ex Forte degli Erzelli
Genova	Genova	Ex caserma Garibaldi e padiglione della Neve

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Comune di Trieste

PROTOCOLLO D'INTESA

Tra

IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

E

IL COMUNE DI TRIESTE

Premesso che

- il Ministero dell'Economia e delle Finanze, per il tramite dell'Agenzia del Demanio, istituzionalmente preposta alla gestione, razionalizzazione e valorizzazione dei beni immobili di proprietà dello Stato, promuove intese e accordi con gli Enti Territoriali al fine di attivare in modo unitario e sinergico processi di razionalizzazione, ottimizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, in coerenza con gli indirizzi della programmazione e pianificazione locale, e in modo da costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, occasioni di stimolo e di sviluppo territoriale;
- le iniziative poste in essere mediante i programmi concertati con gli Enti Territoriali mirano a garantire altresì la razionalizzazione dell'uso dei beni statali e l'ottimale allocazione degli uffici periferici dell'Amministrazione dello Stato, favorendo la riduzione dei costi per affitti passivi, in coerenza con le norme vigenti in materia e con la Direttiva n. 26986 del 04/12/2008 del Ministro dell'Economia e delle Finanze;
- nel quadro di tali attività, l'Agenzia del Demanio ha riscontrato, nell'ambito territoriale del Comune di Trieste, la presenza di numerosi immobili di proprietà dello Stato suscettibili di essere interessati da progetti di rifunzionalizzazione e valorizzazione, tra i quali, in particolare, i seguenti compendi, così denominati:

1. "Ex Caserma dei Carabinieri al valico di Gropada e fabbricati annessi", località Gropada - allibrato alla Scheda TSB0381 ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Gropada - partita Tavolare 798, c.t. 1, p.c.e. 84, censito al Catasto Terreni al foglio 4, particella .0084;
2. "Ex Caserma dei Carabinieri al valico di Basovizza", località Basovizza 183 - allibrato alla Scheda TSB0297 ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Basovizza - partita Tavolare 1684, c.t. 2, p.c.e. 221, censito al Catasto Fabbricati al foglio C/8, particella 221, subb. 1, 2 e 3;
3. "Edifici controllo confinario ex valico di Basovizza", valico di Basovizza 175 - allibrato alla Scheda TSB0340 ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Basovizza - partita Tavolare 1684, c.t. 1, censito al Catasto Terreni al foglio C/8, particella 1752/33;
4. Ex Caserma Guardia di Finanza "G. Pasini", valico di Basovizza 175 - allibrato alla Scheda TSB0487 ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Basovizza, partita Tavolare 2210, c.t. 1, p.c.e. 283 - censito al Catasto Terreni al foglio D/8, particella .0283;
5. "Ex Tenuta Burgstaller" (Ex Caserma e terreno Monte Cimone), località Banne - allibrato alla Scheda TSB0049 ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Banne partita Tavolare 122, c.t. 1, censito al Catasto terreni al foglio 3, particelle 68, 69, 70, 87, 122, 123,124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136,137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 156, 161, 163, 169/1, 169/6, 169/7, 169/12, 170, 171, 235/2 - CC Cologna partita Tavolare 2699, censito al Catasto terreni al foglio 2, 3, 5, 6 particelle 980, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024/3, 1024/4, 1024/5, 1024/6, 1025, 1026, 1027/1, 1027/3, 1027/4 e 1028 - CC Guardianella partita Tavolare 5358 censito al Catasto terreni al foglio 1 particella 9 - CC Trebiciano partita Tavolare 998, censito al Catasto Terreni al foglio 1, particella 629/3;
6. Ex Caserma "Duca delle Puglie", Via Costantino Cumano n. 22 - allibrato alla Scheda TSB0106 ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Rozzol, partita Tavolare 1297, c.t. 1 e 2 - censito al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 1003. L'intero compendio è locato all'Amministrazione comunale, con atto prot. n. 14258/2005 del 24/10/2005;
7. Ex "Cinema Belvedere" (complesso Ex GMA), via dei Fiordalisi 22, località Villa Opicina - allibrato alla Scheda TSB0274 parte - ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Opicina, partita Tavolare 6769, c.t. 1 e partita Tavolare 6770, c.t. 1 - censito al Catasto Fabbricati al foglio Z/4, particella 1875/21, particella 1875/5 subb. 5 e 7, particella 1875/6 sub. 5;
8. Antica Sede Vescovile, Via del Castello – facente parte del Demanio Storico-Artistico, pos. n. TSD0013 (Demanio Storico Artistico), sottoposto a vincolo ex art. 54 e ss. D. Lgs. 42/2004, in corso di intavolazione all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Trieste (istanza di

completamento del libro fondiario prot. n. 9313 dd. 07.10.2009) - censito al Catasto ai fogli V/16- 31, particelle 2268, 2269, 2270, 2271, 2272. Il compendio è formalmente occupato dai Vigili del Fuoco che, tuttavia, non l'hanno mai utilizzato;

9. Area di pertinenza della Caserma della Polizia, Località Villa Opicina - allibrato alla Scheda TSB0244 intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Opicina, partita Tavolare 1266, c.t. 1 e partita Tavolare 3500, c.t. 1 - censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, particelle 1542, subb. 2, 3 e 4, 1543, 1546, 1547 sub. 1, 1548, 1549 . Il compendio è parzialmente occupato dalla Polizia di Stato;
10. Ex Direzione d'Artiglieria, via di Campo Marzio - allibrato alla Scheda TSB0101 intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Trieste, partita Tavolare 56889, c.t. 1 e partita Tavolare 0, c.t. 17 - censito al Catasto Fabbricati al foglio 20, particelle 5714 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, 5717, 5719, 5726, subb. 1, 2 e 3, al Catasto terreni fogli 19 e 20, particelle 5714, 5717, 5718, 5719 e 5726. Il compendio è occupato dal Comune, in parte quale sede del Museo del Mare ed in parte quale sede del Mercato ortofrutticolo;

- i suddetti immobili, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e per il contesto in cui si inseriscono, possono costituire oggetto di un programma di valorizzazione e dismissione concertato con i competenti Enti territoriali, ai fini del perseguimento di obiettivi non solo economici, ma anche sociali, in sintonia con quanto convenuto nel Protocollo d'Intesa sottoscritto tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze, il Ministero per gli Affari Regionali e le autonomie locali e l'A.n.c.i. in data 28 settembre 2006;
- in particolare, il Ministero dell'Economia e delle Finanze, tramite l'Agenzia del Demanio, è interessato a valorizzare, attraverso gli strumenti normativi contenuti nel D.L. n. 351/2001, conv. con modificazioni dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, i seguenti immobili, ed eventualmente altri che potranno essere successivamente individuati:
    - "Ex Caserma dei Carabinieri al valico di Gropada e fabbricati annessi";
    - "Ex Caserma dei Carabinieri al valico di Basovizza";
    - "Edifici controllo confinario ex valico di Basovizza";
    - Ex Caserma Guardia di Finanza "G. Pasini";
    - "Ex Tenuta Burgstaller" (Ex Caserma e terreno Monte Cimone);
    - Ex "Cinema Belvedere" (complesso Ex GMA);
    - Antica Sede Vescovile;
    - Area di pertinenza della Caserma della Polizia;
    - Ex Direzione d'Artiglieria;
- il Comune di Trieste, con note prot. n. 9495 del 16/01/2008 e prot. n. 2008-0191057 del 06/11/2008, ha avviato, anche ai sensi dell'art. 32, comma 5, della L.R. Friuli Venezia Giulia

19/11/1991, n. 52 (successivamente abrogata dall'articolo 64, comma 1, lettera a) della L.R. Friuli Venezia Giulia 23/02/2007, n. 5) un percorso con l'Agenzia del Demanio volto alla modifica della destinazione urbanistica di una pluralità di immobili statali, compresi quelli sopra elencati, anche mediante rifunzionalizzazione in senso residenziale, commerciale, turistico-ricettivo e servizi, condividendo relativamente a ciascuno di essi le nuove destinazioni urbanistiche - indicate nell'allegato "A" del presente Protocollo - nell'ambito della predisposizione di una variante generale al Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), adottata con Deliberazione consiliare n. 85 del 06/08/2009;

- l'Amministrazione comunale, inoltre, al fine di soddisfare le proprie finalità istituzionali, con nota prot. n. 2009 - 0088023 del 22/05/2009, ha richiesto l'acquisizione del compendio immobiliare denominato Ex Caserma "Duca delle Puglie";
- il Ministero dell'Economia e delle Finanze, tramite l'Agenzia del Demanio, in considerazione delle finalità istituzionali che il Comune di Trieste intende soddisfare, è disponibile a favorire l'acquisizione in proprietà a termini di legge (art. 3, comma 113, della L. n. 662/1996 e dell'art. 1, comma 437, della L. n. 311/2004), da parte del Comune del sopra descritto immobile;
- a sua volta, il Comune di Trieste ha ribadito la propria disponibilità a concludere la procedura di variante generale al PRGC in corso, procedendo al cambio di destinazione urbanistica dei beni di proprietà dello Stato sopra elencati, oggetto di valorizzazione ai sensi del D.L. n. 351/2001, conv. con modificazioni dalla L. n. 410/2001, nonché di ulteriori immobili, individuati nell'allegato "A" del presente Protocollo;
- il Comune, al fine di consentirne la valorizzazione, si è dichiarato, altresì, disponibile a valutare la possibilità di rilasciare, parzialmente o integralmente, il compendio denominato Ex Direzione d'Artiglieria, in relazione alle indicazioni dei competenti organi del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in merito allo spostamento delle attività del Museo del Mare, ivi attualmente localizzato. In caso di rilascio parziale, si procederà a regolamentare le condizioni per l'utilizzo da parte del Comune della sola porzione destinata a Museo del Mare, tenendo conto degli interventi edilizi recentemente posti in essere, finanziati con contributo della Regione Friuli Venezia Giulia;
- ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii, sarà interessato il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni.

Quanto sopra premesso,

fra

il Ministero dell'Economia e delle Finanze, rappresentato dal Sottosegretario di Stato On. Luigi Casero

il Comune di Trieste, rappresentato dal Sindaco Roberto Dipiazza

si conviene e si stabilisce quanto segue:

Art. 1

1. Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Protocollo.

Art. 2

1. Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, tramite l'Agenzia del Demanio, intende avviare, con le procedure di cui al D.L. n. 351/2001, conv. con modificazioni dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, la valorizzazione dei seguenti compendi demaniali, ovvero degli eventuali altri immobili che verranno successivamente indicati:
   - "Ex Caserma dei Carabinieri al valico di Gropada e fabbricati annessi", località Gropada - allibrato alla Scheda TSB0381 ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Gropada - partita Tavolare 798, c.t. 1, p.c.e. 84, censito al Catasto Terreni al foglio 4, particella .0084;
   - "Ex Caserma dei Carabinieri al valico di Basovizza", località Basovizza 183 - allibrato alla Scheda TSB0297 ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Basovizza - partita Tavolare 1684, c.t. 2, p.c.e. 221, censito al Catasto Fabbricati al foglio C/8, particella 221, subb. 1, 2 e 3;
   - "Edifici controllo confinario ex valico di Basovizza", valico di Basovizza 175 - allibrato alla Scheda TSB0340 ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Basovizza - partita Tavolare 1684, c.t. 1, censito al Catasto Terreni al foglio C/8, particella 1752/33;
   - Ex Caserma Guardia di Finanza "G. Pasini", valico di Basovizza 175 - allibrato alla Scheda TSB0487 ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Basovizza - partita Tavolare 2210, c.t. 1, p.c.e. 283 - censito al Catasto Terreni al foglio D/8, particella .0283;
   - "Ex Tenuta Burgstaller" (Ex Caserma e terreno Monte Cimone), località Banne - allibrato alla Scheda TSB0049 ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Banne partita Tavolare 122, c.t. 1, censito al Catasto terreni al foglio 3, particelle 68, 69, 70, 87, 122, 123,124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136,137, 138,

139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 156, 161, 163, 169/1, 169/6, 169/7, 169/12, 170, 171, 235/2 - CC Cologna partita Tavolare 2699, censito al Catasto terreni al foglio 2, 3, 5, 6 particelle 980, 1012, 1013, 1014, 1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020, 1021, 1022, 1023, 1024/3, 1024/4, 1024/5, 1024/6, 1025, 1026, 1027/1, 1027/3, 1027/4 e 1028 - CC Guardianella partita Tavolare 5358 censito al Catasto terreni al foglio 1 particella 9 - CC Trebiciano partita Tavolare 998, censito al Catasto Terreni al foglio 1, particella 629/3;

- Ex "Cinema Belvedere" (complesso Ex GMA), via dei Fiordalisi 22, località Villa Opicina - allibrato alla Scheda TSB0274 parte - ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Opicina - partita Tavolare 6769, c.t. 1 e partita Tavolare 6770, c.t. 1, censito al Catasto Fabbricati al foglio Z/4, particella 1875/21, particella 1875/5 subb. 5 e 7, particella 1875/6 sub. 5;
- Antica Sede Vescovile, Via del Castello – facente parte del Demanio Storico-Artistico, pos. n. TSD0013 (Demanio Storico Artistico), sottoposto a vincolo ex art. 54 e ss. D. Lgs. 42/2004, in corso di intavolazione all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Trieste (istanza di completamento del libro fondiario prot. n. 9313 dd. 07.10.2009) ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Trieste - censito al Catasto ai fogli V/16- 31, particelle 2268, 2269, 2270, 2271, 2272. Il compendio è formalmente occupato dai Vigili del Fuoco che, tuttavia, non l'hanno mai utilizzato;
- Area di pertinenza della Caserma della Polizia, Località Villa Opicina - allibrato alla Scheda TSB0244 intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Opicina, partita Tavolare 1266, c.t. 1 e partita Tavolare 3500, c.t. 1 - censito al Catasto Fabbricati al foglio 8, particelle 1542, subb. 2, 3 e 4, 1543, 1546, 1547 sub. 1, 1548, 1549 . Il compendio è parzialmente occupato dalla Polizia di Stato;
- Ex Direzione d'Artiglieria, via di Campo Marzio - allibrato alla Scheda TSB0101 intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Trieste, partita Tavolare 56889, c.t. 1 e partita Tavolare 0, c.t. 17 - censito al Catasto Fabbricati al foglio 20, particelle 5714 subb. 1, 2, 3, 4, 5, 6 e 7, 5717, 5719, 5726, subb. 1, 2 e 3, al Catasto terreni fogli 19 e 20, particelle 5714, 5717, 5718, 5719 e 5726. Il compendio è occupato dal Comune, in parte quale sede del Museo del Mare ed in parte quale sede del Mercato ortofrutticolo.

2. Il Comune di Trieste si impegna a porre in essere le attività di propria competenza per il conseguimento della valorizzazione dei beni di cui al precedente punto 1 e, in particolare:
    - a concludere la procedura di variante al Piano Regolatore Generale Comunale, adottata con Deliberazione consiliare n. 85 del 06/08/2009, nel rispetto delle previsioni di cui all'allegato "A" del presente Protocollo;

- a valutare la possibilità di rilasciare il compendio denominato Ex Direzione d'Artiglieria, parzialmente o integralmente, in relazione alle indicazioni dei competenti organi del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in merito allo spostamento delle attività del Museo del Mare, ivi attualmente localizzato. In caso di rilascio parziale, si procederà a regolamentare le condizioni per l'utilizzo da parte del Comune della sola porzione destinata a Museo del Mare, tenendo conto degli interventi edilizi recentemente posti in essere, finanziati con contributo della Regione Friuli Venezia Giulia.

3. L'Agenzia del Demanio, ferma restando la condivisione delle destinazioni urbanistiche per i compendi di proprietà statale previste nell'ambito della Tavola "P2 Zonizzazione" della predetta variante al Piano Regolatore Generale Comunale adottata con Deliberazione consiliare n. 85 del 06/08/2009, condivide, in particolare, le nuove destinazioni urbanistiche indicate nell'allegato "A" del presente Protocollo, con riferimento ai beni ivi elencati.
4. L'Agenzia del Demanio potrà, in ogni caso, d'intesa con il Comune di Trieste, individuare ulteriori e diversi immobili di proprietà dello Stato che potranno essere interessati da procedimenti di valorizzazione, ai sensi del richiamato D.L. n. 351/2001, conv. con modificazioni dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.
5. Al Comune di Trieste, per effetto delle operazioni di valorizzazione dei beni di cui al precedente punto 1, nel caso di alienazione degli stessi, sarà assegnata, ai sensi dell'art. 3, comma 15, del D.L. n. 351/2001, conv. con mod. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii, una quota, non inferiore al 5% e non superiore al 15%, del ricavato attribuibile alla rivendita dei beni valorizzati, sulla base dei criteri allegati sub "B" al presente Protocollo. Qualora dovesse procedersi a valorizzazione mediante concessione ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, conv. con modificazioni dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, la quota spettante al Comune di Trieste sarà pari ad una percentuale del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001.

Art. 3

1. Il Ministero dell'Economia e delle Finanze, per il tramite dell'Agenzia del Demanio, considerate le esigenze manifestate dal Comune di Trieste, si impegna a porre in essere tutte le attività di propria competenza al fine di cedere in proprietà al Comune medesimo, che si impegna all'acquisto, il seguente bene:

- Ex Caserma "Duca delle Puglie", Via Costantino Cumano n. 22- allibrato alla Scheda TSB0106 ed intavolato all'Ufficio Tavolare di Trieste - CC Rozzol - censito al Catasto Fabbricati al foglio 9, particella 1003.

2. L'importo che il Comune di Trieste dovrà corrispondere a titolo di prezzo per l'acquisizione in proprietà dell'immobile sarà stabilito dalla Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative operante presso l'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'articolo 1, comma 479, della L. n. 266/2005, tenendo conto degli utilizzi a cui il Comune di Trieste intende destinare il bene medesimo.
3. La somma dovuta dal Comune di Trieste a fronte del trasferimento in proprietà dell'immobile di cui al precedente punto 1, sarà compensata, integralmente o parzialmente, a conclusione delle procedure di vendita degli immobili di cui al precedente Art. 2, valorizzati a norma dell'art. 3, comma 15, del D.L. n. 351/2001 convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., con la quota assegnabile al Comune stesso per effetto della valorizzazione, calcolata secondo quanto previsto all'Art. 2, punto 5, del presente Protocollo d'Intesa.
4. Le Parti concorderanno termini e modalità per l'utilizzo dell'immobile di cui al precedente punto 1, nelle more del trasferimento in proprietà dello stesso al Comune di Trieste.
5. Il bene sarà trasferito e consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Art. 4

1. Le Parti si impegnano all'attuazione di quanto definito con il presente Protocollo, all'esito dei procedimenti di competenza dei rispettivi organi deliberativi.
2. Nell'ipotesi in cui le previsioni del presente Protocollo non potessero trovare integrale attuazione, sia il Comune di Trieste che il Ministero dell'Economia e delle Finanze, tramite l'Agenzia del Demanio, potranno sciogliersi dagli impegni assunti, mediante comunicazione scritta da inviarsi per raccomandata con avviso di ricevimento.

Allegati

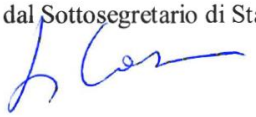
"A" Elenco degli immobili di proprietà dello Stato oggetto dell'intesa di cui all'Art. 6 della L.R. n. 5/2007

"B" Criteri per l'assegnazione al Comune di Trieste della quota di cui all'art. 3, comma 15 del D.L. n. 351/2001, convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.

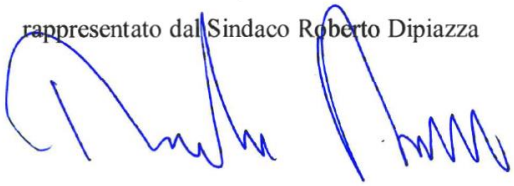
Fatto in Roma, il 28 aprile 2010

Letto, confermato e sottoscritto

il Ministero dell'Economia e delle Finanze,
rappresentato dal Sottosegretario di Stato, On. Luigi Casero



il Comune di Trieste,
rappresentato dal Sindaco Roberto Dipiazza



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Comune di Trieste

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

E COMUNE DI TRIESTE

per la valorizzazione di nove compendi di proprietà statale ai sensi della L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.

ALLEGATO "A"

Elenco degli immobili di proprietà dello Stato oggetto dell'intesa di cui all'Art. 6 della Legge regionale Friuli Venezia Giulia n. 5 del 23 febbraio 2007

Roma, 28 aprile 2010

N	Nome	Indirizzo	Zona PRGC Variante 66	Destinazione variante n°118 e Indici previsti
1	Ex Caserma dei Carabinieri al valico di Gropada e fabbricati annessi	**Gropada 108 e 108/2**	U1 (zone di interesse collettivo)	**B6 (h. 6,50 mt, ind. vol. 0,60 mc/mq, rapp. di copertura 45%)**
2	Ex Caserma dei Carabinieri al valico di Basovizza	**Basovizza 183**	V3 (zone di rispetto militare)	**B6 (h. 6,50 mt, ind. vol. 0,60 mc/mq, rapp. di copertura 45%)**
3	Edifici controllo confinario ex valico di Basovizza	**Basovizza**	V3 (zone di rispetto militare)	**S1b (parcheggi di relazione)**
4	Ex Caserma Guardia di Finanza "G. Pasini"	**Basovizza**	V3 (zone di rispetto militare)	**B6 (h. 6,50 mt, ind. vol. 0,60 mc/mq, rapp. di copertura 45%)**
5	Ex Tenuta Burgstaller (Ex Caserma e terreno Monte Cimone),	**Banne**	U1 (zone di interesse collettivo)	**O1 (scheda specifica: volume mass. 114.000,00 mc (ind. vol. 1,1 mc/mq che può essere aumentato a 1,3 mc/mq purchè sia riservata la quota del 20% del volume complessivo a edilizia resid. pubbl. conv. e zona S (servizi) 12.000,00 mc; inoltre rapp. di copertura 40%, h. mass. 8,00 mt e obbligo di strada pubblica interna ed esterna.**
6	Ex Caserma Duca delle Puglie	**via Cumano - Rozzol**	O2 (zone miste)	**Zona S2e (centro culturale)**
7	7. Ex "Cinema Belvedere" (complesso Ex GMA)	**via dei Fiordalisi - Opicina**	U3 (zone di interesse collettivo)	**B4 (ind. vol.1,60 mc/mq, rapp. di cop. 40%, h. media 10,00 mt)**
8	Antica Sede Vescovile (ex distretto militare)	**via del Castello**	U1 (zone di interesse collettivo)	**A0 (area soggetta a Piano di iniziativa pubblica)**
9	Area di pertinenza della Caserma della Polizia	**Via Carsia 7**	U1 (zone di interesse collettivo) e parte B5 (residenziale di completamento)	**B6 (h. 6,50 mt, ind. vol. 0,60 mc/mq, rapp. di copertura 45%)**
10	Ex Direzione d'Artiglieria	**via di Campo Marzio**	O2 (zone miste)	**O1 (scheda specifica: ind. vol. 6 mc/mq, rapp. di copertura 60%, h. mass. 18,50 mt e obbligo di strada pubblica interna, allargamenti stradali, posti auto pubblici e area di verde pubblico).**
11	Edificio ex Catasto fondiario	**Largo Panfili - Trieste**	U1 (zone di interesse collettivo)	**A0 (area soggetta a Piano di iniziativa pubblica)**
12	Villa Necker	**via dell'Università Vecchia 2**	U2a (zone di interesse collettivo)	**A0 (area soggetta a Piano di iniziativa pubblica)**

il Ministero dell'Economia e delle Finanze
rappresentato dal Sottosegretario di Stato, On.le Luigi Casero

il Comune di Trieste
rappresentato dal Sindaco, Roberto Dipiazza

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Comune di Trieste

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

E COMUNE DI TRIESTE

per la valorizzazione di nove compendi di proprietà statale ai sensi della L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.

ALLEGATO "B"

Criteri di assegnazione al Comune di Trieste della quota, compresa tra il 5% e il 15% del ricavato attribuibile alla rivendita degli immobili di proprietà statale valorizzati, di cui all'art. 3, comma 15 del D.L. n. 351/2001, convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.

(approvati dal Comitato di Gestione dell'Agenzia del Demanio nella seduta del 28 settembre 2009)

Roma, 28 aprile 2010

Nella tabella sottostante è rappresentato il criterio "temporale" di attribuzione della quota premiale (compresa tra il 5% e il 15% del ricavato attribuibile alla rivendita di immobili statali valorizzati) da riconoscere al Comune di Trieste ai sensi dell'art. 3, comma 15, del D.L. n. 351/2001 convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.

Il modello punta a stimolare l'applicazione dei principi di buona amministrazione (ex. art. 97 Cost. e art. 1 L. n. 241/1990 e ss.mm.ii.: rapidità, efficacia, efficienza, economicità) da parte degli Enti territoriali, mediante l'attribuzione della suddetta quota premiale in modo inversamente proporzionale al tempo impiegato dall'Ente medesimo a completare l'*iter* di variante urbanistica, con attribuzione di nuove destinazioni d'uso ai beni di proprietà dello Stato oggetto di valorizzazione.

In particolare, individuando in T_0 il momento in cui viene sottoscritto il Protocollo d'intesa ai sensi del citato D.L. n. 351/2001 convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii. e in T_1 il momento in cui viene definitivamente approvata, anche mediante Accordo di Programma, la relativa variante agli strumenti urbanistici vigenti da parte dei competenti Organi del Comune di Trieste, in caso di rivendita dei beni valorizzati, verrà riconosciuta all'Amministrazione Comunale la quota premiale massima (15%) nel caso in cui il suddetto procedimento urbanistico si concluda entro un arco temporale non superiore a 12 mesi, prevedendo via via quote premiali minori, qualora il procedimento si concluda in tempi più lunghi, fino all'attribuzione della quota minima (5%), ove la variante intervenga dopo 24 mesi (*cfr. Tab. 1*).

T_0	**Sottoscrizione del Protocollo d'intesa tra Ministero dell'Economia e delle Finanze e Comune di Trieste**
T_1	**Cambio di destinazione d'uso** *(i.e. approvazione definitiva varianti urbanistiche particolari e generali, anche mediante accordi di programma, etc.)*

Tab. 1

T_1-T_0	
< 12 mesi	**15%**
12/18 mesi	**13%**
18/24 mesi	**10%**
> 24 mesi	**5%**

In considerazione degli aspetti di complessità connessi ai processi di valorizzazione urbanistica, è possibile, inoltre, prevedere l'eventuale attribuzione di un *"bonus"*, laddove l'Amministrazione Comunale non riuscisse a portare a termine la valorizzazione entro i previsti 12 mesi. Tale *"bonus"* andrebbe a compensare la minor percentuale di quota premiale attribuibile in base all'applicazione del criterio "temporale" di cui alla *Tab. 1*, con quella derivante dalla valutazione congiunta di ulteriori fattori, quali, nello specifico, il numero dei beni coinvolti, il valore finale degli stessi post-valorizzazione, nonché il numero di abitanti del Comune.

Incrociando il numero dei beni con il valore finale degli stessi post valorizzazione ed il numero degli abitanti del Comune, si ottengono valori percentuali del *"bonus"* crescenti in misura direttamente proporzionale all'aumentare del valore dei suddetti fattori di valutazione della complessità. (*cfr. Tab. 2*).

L'identificazione delle classi dimensionali considerate per la parametrizzazione, con riguardo sia al numero dei beni che al valore finale degli stessi, deriva dall'esperienza maturata dall'Agenzia del Demanio nelle attività di valorizzazione realizzate, distinguendo, in ragione di una complessità crescente, iniziative puntuali su singoli beni, Protocolli d'Intesa aventi ad oggetto tra 2 e 10 beni e Protocolli d'Intesa aventi ad oggetto oltre 10 beni (*i.e.* Programmi Unitari di Valorizzazione). Quanto alle classi dimensionali individuate per la popolazione comunale, esse sono mutuate dalle classi di ampiezza demografica considerate dall'ISTAT per il censimento 2001.

Alla luce di quanto sopra, il Comune di Trieste rientra nella fascia evidenziata nella tabella sottostante. Resta inteso che, in ogni caso, la quota premiale totale, comprensiva di eventuali *"bonus"*, non potrà eccedere il 15% del ricavato attribuibile alla rivendita dei beni valorizzati.

Tab. 2

bonus		popolazione (numero di abitanti)																			
		<5.000				5/20.000				20/50.000				50/100.000				>100.000			
		valore finale dei beni valorizzati (milioni di euro)																			
		<1,5	1,5/10	10/30	>30	<1,5	1,5/10	10/30	>30	<1,5	1,5/10	10/30	>30	<1,5	1,5/10	10/30	>30	<1,5	1,5/10	10/30	>30
numero di beni valorizzati	>10	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	4,0%	4,5%	5,0%	5,0%
	6-10	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
	2-5	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%
	1	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%

il Ministero dell'Economia e delle Finanze
rappresentato dal Sottosegretario di Stato, On.le Luigi Casero

il Comune di Trieste
rappresentato dal Sindaco, Roberto Dipiazza

AGENZIA DEL DEMANIO

CITTA' DI TORINO

ACCORDO

PER LO SVILUPPO DEI PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI

PRESENTI SUL TERRITORIO DEL COMUNE DI TORINO

Oggi 21 novembre 2012 in Torino, tra

l'AGENZIA DEL DEMANIO, ente pubblico economico, con sede in Roma, via Barberini n. 38, C.F.06340981007, in persona del Direttore, Dott. Stefano Scalera, (di seguito, denominata "**Agenzia**")

e

il COMUNE DI TORINO, con sede in Torino, Piazza Palazzo di Città n. 1, C.F. 00514490010, in persona del Sindaco, On. Piero Franco Rodolfo Fassino (di seguito, denominato anche "**Comune**" o "**Ente**")

PREMESSO CHE

- il patrimonio immobiliare del settore pubblico, centrale e territoriale, costituisce un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per il Paese, presenta ampie zone di potenziale valorizzazione e può diventare un fattore di crescita per l'economia;
- tali potenzialità possono essere sfruttate al meglio se adeguatamente supportate da modelli, informazioni e competenze mirate a promuovere iniziative finalizzate al ritorno economico e alla massimizzazione degli effetti che le stesse possono avere sullo sviluppo dei territori;
- l'Agenzia, per supportare le iniziative idonee per il concreto sviluppo di tali potenzialità, promuove le attività necessarie alle verifiche di prefattibilità giuridico-amministrative, tecnico-operative, nonché di contesto istituzionale, per l'indirizzo verso l'individuazione degli strumenti più efficaci di attuazione;
- il Comune intende proseguire le attività strutturali volte all'ottimizzazione, alla razionalizzazione e alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare intraprese nell'ultimo quinquennio, in coerenza con gli indirizzi di governo del territorio e in funzione dello sviluppo del contesto economico e sociale di riferimento;

- nell'ambito di tale iniziativa, il Comune intende promuovere, in collaborazione con l'Agenzia, azioni sinergiche di intervento sui patrimoni immobiliari pubblici finalizzate alla realizzazione di operazioni aventi una forte valenza di sviluppo sociale, di rigenerazione del territorio e di soddisfacimento degli interessi della collettività;
- il Comune ha sottoscritto con il Ministero della Difesa, in data 5 novembre 2010, un Protocollo d'Intesa, per la razionalizzazione e la valorizzazione di quattro immobili militari presenti sul territorio comunale per i quali è stata indetta la prima Conferenza di Servizi nell'Ambito di un Accordo di Programma finalizzato, tra altri elementi, a modificarne l'attuale disciplina urbanistica;
- il Comune e l'Agenzia, in data 17 febbraio 2012, hanno sottoscritto un Protocollo d'Intesa volto a promuovere e disciplinare operazioni di permuta tra immobili di proprietà comunale già in uso ad Amministrazioni dello Stato e beni immobili di proprietà statale - così come previsto dall'art. 6, comma 6 *ter*, del D.L. 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 settembre 2011, n. 148 -, Protocollo che viene confermato con la sottoscrizione del presente Accordo

VISTI

- l'articolo 61, comma 1, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e ss.mm.ii, recante la *"Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell' articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n.* 59" che ha istituito l'Agenzia quale ente pubblico economico;
- l'articolo 65 del richiamato decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e ss.mm.ii, che attribuisce all'Agenzia l'amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi e operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili;
- l'articolo 65, comma 2, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 e ss.mm.ii, che prevede la possibilità per l'Agenzia di stipulare convenzioni con Regioni, Enti locali ed altri Enti pubblici, per la gestione dei beni immobili di rispettiva proprietà, previsione espressamente recepita dallo Statuto dell'Agenzia all'art. 2, comma 3;
- l'articolo 33 bis del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, introdotto dal decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, che attribuisce all'Agenzia il compito di promuovere iniziative volte alla costituzione di fondi immobiliari, società e consorzi per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà degli enti territoriali, dello Stato e degli enti dagli stessi vigilati;
- la delibera della Giunta Comunale n. mecc. 201206268/131, adottata in data 20/11/2012, con cui è stato approvato lo schema del presente Accordo;
- la delibera del 31 ottobre 2012 del Comitato di Gestione dell'Agenzia, con cui è stato approvato lo schema del presente Accordo.

Tutto ciò premesso

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1

Valore delle premesse

1. Le premesse di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime e nella restante parte del presente atto, ancorché non materialmente allegati al presente Accordo, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

ARTICOLO 2

Oggetto dell'Accordo

1. Il presente Accordo ha come oggetto la regolamentazione della collaborazione tra le Parti per:

a) la condivisione delle informazioni relative ai programmi ed alle iniziative avviate sul territorio comunale al fine di realizzare sinergie operative nell'ambito degli strumenti che la legislazione vigente prevede per la valorizzazione e razionalizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici;

b) la promozione, anche ai sensi dell'art. 33 bis del D.L. n. 98/2011, di azioni di sistema tra tutti i soggetti pubblici dotati di un proprio patrimonio immobiliare, favorendo processi di partenariato e concertazione istituzionale, con il coinvolgimento di tutti coloro che hanno specifici obiettivi da perseguire in relazione a determinate azioni/iniziative, ovvero dispongono delle risorse – finanziarie e non – che possono contribuire al buon esito delle operazioni;

c) l'implementazione, di concerto con l'Amministrazione della Difesa, dell'attività di razionalizzazione e valorizzazione degli immobili militari presenti sul territorio comunale;

d) l'individuazione di nuove operazioni di permuta per l'implementazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto tra il Comune e l'Agenzia, in data 17 febbraio 2012;

e) lo svolgimento, da parte dell'Agenzia, delle attività di supporto di cui al successivo articolo 5, in regime di convenzione.

2. Al presente Accordo possono accedere i soggetti di cui agli artt. 33 e 33 bis del D.L. n. 98/2011, attraverso la sottoscrizione di un atto di adesione.

ARTICOLO 3

Tavolo di coordinamento

1. Per l'attuazione del presente Accordo si costituisce un Tavolo di coordinamento, composto da rappresentanti per ciascuna delle Parti sottoscrittrici, indicati secondo le procedure proprie di ciascuna delle Parti.

2. Il Tavolo di coordinamento provvede a regolamentare il proprio funzionamento, definendo tempi e modalità di svolgimento delle riunioni, nonché attribuendo ruoli di coordinamento o di impulso, anche rispetto alle diverse tematiche oggetto di trattazione.

3. La composizione del Tavolo di coordinamento può essere riconfigurata in relazione all'eventuale adesione al presente Accordo degli altri soggetti di cui al precedente art. 2 co. 2.

ARTICOLO 4

Condivisione di strumenti e strategie e competenze del Comune

1. Le Parti riconoscono l'importanza delle attività di conoscenza puntuale degli immobili di proprietà pubblica e della segmentazione degli stessi, in funzione delle strategie di valorizzazione e degli strumenti operativi più idonei al conseguimento degli obiettivi di collocazione sul mercato dei beni ferme restando le valutazioni di carattere urbanistico propedeutiche a eventuali variazioni dello strumento urbanistico generale relative ai vincoli e limitazioni derivanti anche dalla normativa sovraordinata. In tal senso, le Parti intendono promuovere strumenti omogenei per l'acquisizione delle necessarie informazioni tecniche, economiche e amministrative relative agli immobili oggetto di intervento, per lo svolgimento delle *due diligence* immobiliari, per le valutazioni tecnico-estimative e finanziarie e per le analisi di fattibilità.

2. In attuazione di quanto indicato al punto 1, il Comune svolgerà le seguenti attività:

- verifica delle esigenze funzionali dell'Ente;
- individuazione ed analisi del portafoglio immobiliare di proprietà comunale da comprendere nel presente Protocollo;
- individuazione dello stato di fatto e di diritto dei singoli immobili facenti parte di detto portafoglio attraverso l'acquisizione di tutti i dati e documenti necessari e relativa regolarizzazione documentale;
- definizione della tipologia di valutazione da effettuare in accordo con l'Agenzia e successiva valutazione del potenziale valore di mercato.

ARTICOLO 5

Supporto tecnico specialistico

1. In attuazione del presente Accordo, l'Agenzia può essere chiamata a svolgere attività di supporto tecnico-specialistico, in regime di convenzione, mettendo a disposizione le proprie competenze ed esperienze in materia di concertazione istituzionale e copianificazione, nonché di supporto tecnico-progettuale ed amministrativo quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- analisi, congruità della valutazione e segmentazione dei portafogli immobiliari indicati dal Comune;
- studi di pre-fattibilità e fattibilità;
- attività di razionalizzazione ed ottimizzazione degli immobili.

2. Per le attività di cui sopra saranno riconosciuti all'Agenzia i costi effettivamente sostenuti per l'espletamento degli specifici incarichi, di volta in volta concordati e per i quali verranno assunti i relativi impegni di spesa - che non potranno comunque superare complessivamente la somma di euro 20.000 - nel rispetto degli indirizzi comunitari in materia di cooperazione tra Amministrazioni nello svolgimento di compiti di interesse

pubblico. Per le suddette finalità, l'Agenzia potrà anche avvalersi di altri soggetti pubblici, ovvero di soggetti privati specializzati nel settore, qualora non disponga di professionalità idonee allo scopo, individuati in accordo alla normativa vigente.

ARTICOLO 6

Durata dell'Accordo

1. Il presente Accordo ha durata annuale e decorre dalla data di sottoscrizione dello stesso.

2. Almeno tre mesi prima della scadenza, le Parti si daranno comunicazione, in forma scritta, della volontà di procedere all'eventuale rinnovo.

ARTICOLO 7

Clausola di riservatezza

1. Tutte le informazioni comunicate tra le Parti, ovvero acquisite nel corso dell'espletamento delle attività oggetto del presente Accordo, ed identificate come confidenziali, saranno ritenute strettamente riservate e saranno utilizzate unicamente per gli scopi del presente Accordo.

2. Le Parti concordano che non riveleranno a nessuno o faranno annunci pubblici relativamente alla loro collaborazione ai sensi del presente Accordo ovvero al suo oggetto, senza prima aver acquisito il consenso dell'altra parte.

3. Le disposizioni di cui al presente articolo resteranno efficaci anche dopo la cessazione, per qualsiasi motivo, del presente Accordo per un periodo non inferiore ai cinque anni successivi.

ARTICOLO 8

Informativa e consenso al trattamento dati

1. Ai sensi di quanto previsto dal decreto legislativo 29 luglio 2003 n. 196 ss.mm.ii. in tema di trattamento di dati personali, le parti dichiarano di essersi preventivamente e reciprocamente informate prima della sottoscrizione del presente Accordo circa le modalità e le finalità dei trattamenti di dati personali che verranno effettuati per l'esecuzione dell'Accordo medesimo.

2. Ai fini della suddetta normativa, le parti dichiarano che i dati personali forniti con il presente atto sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione, ovvero per errori derivanti da un'inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei.

3. Le Parti dichiarano espressamente di acconsentire al trattamento ed all'invio dei dati connessi all'esecuzione dell'Accordo.

4. Il trattamento dei dati sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di rispetto delle misure di sicurezza.

5. Con la sottoscrizione dell'Accordo, le Parti dichiarano di essersi reciprocamente comunicate oralmente tutte le informazioni previste dalla richiamata normativa, ivi comprese quelle relative ai nominativi del responsabile e del titolare del trattamento e le modalità di esercizio dei diritti dell'interessato.

6. Le Parti si danno atto di quanto segue:

- ciascuna Parte riconosce ed accetta che l'altra Parte potrà trattare e registrare i dati ad essa comunicati ai fini del presente Accordo;
- ai fini di prevenire la rivelazione a terzi dei dati comunicati, ciascuna parte adotterà le stesse misure e cautele adottate per proteggere i propri dati riservati e, in ogni caso, misure e cautele quanto meno ragionevoli;
- ciascuna parte manterrà i diritti previsti dalla Parte prima, Titolo II del citato D. Lgs. n. 196/2003.

ARTICOLO 9

Comunicazioni

1. Tutte le comunicazioni relative al presente Accordo dovranno essere effettuate per iscritto ed inviate tramite e-mail ai seguenti indirizzi:

Agenzia del demanio

Via Barberini, 38

00187 Roma – Italia

Email: dg.StrategieProgettiPartecipazioni@agenziademanio.it

Comune di Torino

Piazza Palazzo di Città n. 1

10122 Torino – Italia

Email: carla.villari@comune.torino.it

ARTICOLO 10

Norme di attuazione

1. L'attuazione del presente accordo nella parte relativa a materie di competenza del Consiglio Comunale, ex art. 42 T.U.E.L., resta subordinata all'approvazione del medesimo organo mediante appositi provvedimenti amministrativi, in mancanza dei quali non potranno essere richieste somme ulteriori rispetto al rimborso dei costi, eventualmente sostenuti, per le attività effettivamente svolte dall'Agenzia.

2. I rimborsi di cui all'art. 5 comma 2 saranno oggetto di impegno di spesa solo a seguito di formale incarico da parte del Comune per le attività da svolgersi da parte dell'Agenzia di volta in volta dettagliate.

ARTICOLO 11

Revisioni e integrazioni

1. Il presente Accordo potrà essere modificato, integrato o aggiornato, esclusivamente in forma scritta. Le Parti si impegnano ad adeguare il presente Accordo con appositi atti

aggiuntivi, ovvero ad integrarlo con atti separati e distinti, per attività ulteriori eventualmente richieste dal Comune.

Agenzia del demanio
Il Direttore
Stefano Scalera

Comune di Torino
Il Sindaco
Piero Franco Rodolfo Fassino

Torino, 21/11/2012

PROTOCOLLO D'INTESA
tra CDP INVESTIMENTI SGR e il SOGGETTO PROPRIETARIO

CDP Investimenti SGR, (di seguito **CDPI**), con sede in Roma, Via Goito n. 4, rappresentata da [•], a nome e per conto del Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Plus,

E

[•] (di seguito il **Soggetto Proprietario**) con sede legale in [•], in persona del suo legale rappresentante *pro tempore* [•],

di seguito congiuntamente definite anche le Parti;

PREMESSO

- che il Soggetto Proprietario, nell'ambito del patrimonio immobiliare di sua proprietà, ha individuato gli immobili non strumentali alle proprie finalità istituzionali, localizzati in [•], attualmente destinati in via prevalente a [•];

- che nell'ambito del più generale processo di valorizzazione e razionalizzazione del proprio patrimonio immobiliare, il Soggetto Proprietario ha interesse a procedere alla dismissione di tali immobili, attraverso un processo che da un lato assicuri il rispetto dei principi di trasparenza e concorrenzialità e, dall'altro, precostituisca le condizioni per il più efficace raggiungimento degli obiettivi economici attesi;

- che relativamente a tali immobili il Soggetto Proprietario ha avviato tutte le attività dirette all'effettuazione dei rilievi, alla verifica documentale e relativa regolarizzazione, alla verifica della conformità catastale, urbanistica ed edilizia;

- che il Soggetto Proprietario, coerentemente alla sua natura pubblica, intende procedere alla dismissione di tali immobili attraverso l'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica;

- che tale dismissione è finalizzata al reperimento di risorse finanziarie necessarie per [•];

- che il Soggetto Proprietario dichiara che le risorse provenienti dalla dismissione dei suddetti immobili saranno destinate agli utilizzi consentiti dalla normativa a quel momento vigente;

- che CDPI ha istituito un fondo immobiliare riservato a investitori qualificati, denominato Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Plus (**FIV**), allo scopo di acquisire immobili di proprietà di soggetti pubblici suscettibili di valorizzazione, in una logica volta a favorire i processi di dismissione degli stessi;

- che in quest'ambito CDPI è disponibile a procedere, nel rispetto delle sue finalità statutarie e subordinatamente alle proprie autonome valutazioni, alla redazione di specifici studi di fattibilità per la valorizzazione di singoli immobili o pluralità di immobili nonché all'assunzione di un impegno preliminare all'acquisto in caso di esito negativo della procedura di dismissione posta in essere dal soggetto pubblico;

- che il Soggetto Proprietario ha interesse ad acquisire gli eventuali studi di fattibilità redatti da CDPI ai fini del successivo espletamento della procedura di dismissione ad evidenza pubblica, al fine di una migliore definizione delle potenzialità dell'immobile in un'ottica di ottimizzazione del relativo processo di valorizzazione e dismissione;

- che CDPI e il Soggetto Proprietario, preliminarmente alla stipula del presente Protocollo, hanno proceduto, sulla base della documentazione messa a disposizione dal Soggetto Proprietario, a una prima analisi delle caratteristiche dell'immobile con riferimento allo stato di fatto dello stesso e alle ipotesi di valorizzazione perseguibili;

- che CDPI dichiara, e il Soggetto Proprietario prende atto, che da tale prima sommaria analisi il valore stimato dell'immobile è pari a….., fermo restando che tale preliminare valutazione non costituisce vincolo in merito alla definizione del prezzo che sarà indicato da CDPI in sede di impegno preliminare all'acquisto di cui al successivo articolo 3;

- sulla base di tutto quanto premesso, il Soggetto Proprietario e CDPI intendono sottoscrivere il presente Protocollo d'intesa finalizzato a definire i reciproci diritti ed obblighi relativi alle modalità di collaborazione tra le Parti ai fini della più efficace valorizzazione e dismissione di alcuni beni immobili di proprietà del Soggetto Proprietario;

VISTE

- la delibera del Consiglio di amministrazione di CDPI del [•], con la quale sono stati conferiti i poteri per la stipula del Protocollo;

- la delibera del [•] del Soggetto Proprietario n. [•] del [•] con cui sono stati conferiti i poteri per la stipula del presente Protocollo;

TUTTO CIO' PREMESSO

da considerare parte integrante e sostanziale del presente atto, le Parti convengono quanto segue:

Articolo 1

Oggetto

Il presente Protocollo ha per oggetto la disciplina delle forme di collaborazione tra il Soggetto Proprietario e CDPI al fini di favorire la più efficace attuazione del processo di valorizzazione e dismissione degli immobli di proprietà del Soggetto Proprietario, specificamente indicati nell'Allegato 1 e ivi individuati con i relativi dati catastali.

Articolo 2

Verifica documentale

Il Soggetto Proprietario, entro [•] giorni dalla firma del presente Protocollo, metterà a disposizione di CDPI tutta la documentazione relativa allo stato di occupazione, al censimento, alla situazione catastale, urbanistica, edilizia e amministrativa di ogni immobile, secondo quanto elencato nell'Allegato 2.
CDPI, nei [•] giorni successivi, procederà all'esame della documentazione trasmessa e potrà richiedere al Soggetto Proprietario chiarimenti e integrazioni.

Articolo 3

Studio di fattibilità

A seguito del completamento dell'attività di verifica documentale di cui all'articolo 2 e anche in relazione agli esiti di tale verifica, CDPI, nei [•] giorni successivi, valuterà, nell'ambito della propria autonomia gestionale e senza alcun vincolo, la possibilità di procedere alla redazione di uno Studio di fattibilità relativamente a uno o a tutti gli immobili oggetto del presente Protocollo.
Tale eventuale disponibilità dovrà essere formalmente comunicata al Soggetto Proprietario che, nei [•] giorni successivi a tale comunicazione, dovrà fornire il suo riscontro.

Ai fini dell'invio delle comunicazioni di cui ai precedenti commi, le Parti indicano fin d'ora i seguenti soggetti che saranno legittimati a procedervi: per CDPI…, per il Soggetto Proprietario…
In caso di riscontro positivo, CDPI procederà alla redazione dello Studio di fattibilità, che dovrà avere il seguente contenuto minimo:

- individuazione della migliore utlizzazione funzionale dell'immobile, nell'ambito delle destinazioni urbanistiche vigenti;
- soluzione progettuale, redatta a livello di studio di prefattibilità, in relazione allo sviluppo immobiliare ipotizzato;
- piano economico – finanziario di massima.

CDPI procederà alla redazione dello Studio a sua cura e spese e alla successiva consegna al Soggetto Proprietario, da effettuare entro [•] giorni dal riscontro positivo del Soggetto Proprietario. Il Soggetto Proprietario, nei successivi [•] giorni, valuterà se procedere all'espletamento della procedura di dismissione di cui al successivo articolo 4, sulla base dello Studio di fattibilità presentato da CDPI. Qualora, a seguito di detta valutazione, il Soggetto Proprietario non intenda procedere ai sensi del successivo articolo 4, lo Studio di fattibilità verrà restituito a CDPI, che ne rimarrà esclusiva proprietaria.
Resta inteso che, in caso di esito positivo della procedura di dismissione di cui al successivo articolo 4, le spese per costi esterni sostenute da CDPI per la redazione dello Studio di fattibilità saranno a quest'ultima rimborsate dall'acquirente dell'immobile, dietro presentazione della relativa documentazione giustificativa. Tali spese non potranno cumunque superare l'importo di euro [•]. Nel caso in cui, per qualunque motivo, anche a valle dello svolgimento della procedura di dismissione e di esito negativo della stessa, il Soggetto Proprietario non proceda alla vendita dell'immobile a favore di CDPI, nulla sarà dovuto a quest'ultima in relazione ai costi sotenuti per la redazione dello Studio di fattibilità.
CDPI, contestualmente alla consegna dello Studio, procederà altresì, sempre sulla base delle proprie autonome valutazioni gestionali, all'assunzione nei confronti del Soggetto Proprietario di un impegno preliminare ad acquistare, in nome e per conto del FIV, l'immobile o gli immobili al prezzo da essa ritenuto congruo e specificamente indicato, nel caso in cui la procedura di dismissione di cui al successivo articolo 4 avesse esito negativo. L'impegno preliminare potrà essere corredato di condizioni accessorie specificamente indicate. Nel caso in cui il Soggetto Proprietario non proceda all'espletamento della procedura di dismissione di cui al successivo articolo 4, l'impegno preliminare perderà ogni efficacia.
Lo Studio di fattibilità sarà proprietà intellettuale di CDPI quale soggetto che ne ha promosso e curato la predisposizione.

Articolo 4

Procedura di dismissione

Fatte le proprie autonome e indipendenti valutazioni, il Soggetto Proprietario potrà procedere all'espletamento di una procedura per la dismissione dell'immobile o degli immobili, nell'integrale rispetto dei principi di evidenza pubblica, sulla base dello Studio di fattibilità presentato da CDPI.
In tal caso, negli atti pubblici della procedura di dismissione dovrà essere esplicitamente indicato: a) il ruolo svolto da CDPI nella procedura; b) l'obbligo dell'acquirente di rimborsare a CDPI le spese relative allo Studio di fattibilità, nella misura indicata al precedente articolo 3; c) l'impegno preliminare di CDPI ad acquistare l'immobile o gli immobili tramite il FIV in caso di esito negativo della procedura di dismissione e il relativo prezzo e condizioni; e) in caso di gara con esito negativo, la facoltà del Soggetto Proprietario di concludere la negoziazione con CDPI allo scopo di dare seguito all'impegno preliminare all'acquisto, anche ai fini della verifica del puntuale avveramento delle condizioni eventualmente indicate in sede di impegno preliminare.
Il Soggetto Proprietario resta esclusivo responsabile delle modalità di svolgimento della procedura di dismissione e, in particolare, del rispetto dei principi di evidenza pubblica cui la stessa deve uniformarsi. A tale ultimo fine, il Soggetto Propietario é obbligato a dare adeguata pubblicità della procedura di dismissione che intende espletare, e dovrà comunque procedere alla pubblicazione del relativo Avviso di indizione della procedura almeno su un quotidiano a diffusione nazionale e su un quotidiano a diffusione locale.
Inoltre, sempre ai fini di dare attuazione ai principi di evidenza pubblica, il Soggetto P roprietario si obbliga a prevedere, nell'ambito della sudetta procedura di dismissione, un termine di presentazione delle offerte non inferiore a 90 giorni dalla data di pubblicazione dell'Avviso di indizione.

Articolo 5

Confidenzialità

Il Soggetto Proprietario e CDPI si impegnano reciprocamente a non divulgare a terzi le informazioni e i documenti relativi all'attività di cui sopra, salvo esplicito accordo e unicamente nei limiti necessari per lo svolgimento delle attività di cui al presente Protocollo ovvero per ordine dell'Autorità amministrativa o giudiziaria.

In proposito, le Parti assumono un impegno di confidenzialità reciproco, come d'uso per analoghi rapporti di collaborazione operativa.

Articolo 6

Conflitti di interesse

Le Parti si danno reciprocamente atto che, in relazione alle attività oggetto del presente Protocollo, non sussistono situazioni di conflitto di interessi. In particolare, il Soggetto Proprietario dichiara che non sussistono rapporti finanziari, lavorativi, contrattuali con CDPI, i suoi soci, amministratori, sindaci e dipendenti nè con società da questa controllate e con la società controllante, ad eccezione di eventuali finanziamenti concessi da Cassa depositi e prestiti S.p.A..

Articolo 7

Trattamento fiscale

Il presente Protocollo è soggetto all'imposta di registro solo in caso d'uso ai sensi dell'art. 1.1 a) della Tariffa - Parte Seconda del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131.

[Luogo e data]

Soggetto Proprietario CDP Investimenti SGR

2. **Bozza di convenzione quadro per il supporto alle attività di gestione del patrimonio immobiliare di proprietà del ……**

Oggi, …… , in Roma, tra

L'Agenzia del demanio, ente pubblico economico, con sede in Roma, via Barberini n. 38, in persona del ..... (di seguito denominata anche "**Agenzia**")

e

Ente, con sede in ....., Via ..... n. ....., C.F. ....., in persona del ..... (di seguito denominato anche "**Ente**")

PREMESSO CHE

il patrimonio immobiliare di tutto il settore pubblico costituisce un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per il Paese, presenta ampie zone di potenziale valorizzazione e può diventare un fattore di crescita per l'economia;

tali potenzialità possono essere sfruttate al meglio se adeguatamente supportate da modelli, informazioni e competenze mirate a promuovere iniziative finalizzate al ritorno economico e alla massimizzazione degli effetti che le stesse possono avere anche sullo sviluppo dei territori;

l'Agenzia svolge attività di valorizzazione e di riduzione dei costi del patrimonio dello Stato fornendo anche supporto agli Enti pubblici in una logica di ottimizzazione del loro patrimonio immobiliare finalizzata al perseguimento di obiettivi di finanza pubblica;

l'Ente e l'Agenzia, sulla base di quanto sopra esposto, condividono l'opportunità di sottoscrivere la presente Convenzione al fine di disciplinare le modalità di collaborazione e gli impegni reciproci;

.....*(eventuali ulteriori premesse)*.....

VISTI

la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e ss.mm.ii.;

l'art. 61, comma 1, del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, rubricato "Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della L. 15 marzo 1997, n. 59" e ss.mm.ii, (di seguito d.lgs. 300/1999) che ha istituito l'Agenzia del demanio quale ente pubblico economico;

l'art. 65 del richiamato d.lgs. 300/1999, che ha attribuito all'Agenzia del demanio l'amministrazione dei beni immobili dello Stato, con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi ed operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili;

l'articolo 65, comma 2 del medesimo d.lgs. 300/1999 che prevede la possibilità per la stessa Agenzia di stipulare convenzioni con Regioni, Enti locali ed altri Enti pubblici, per la gestione dei beni immobili di rispettiva proprietà; previsione espressamente recepita dallo Statuto della medesima Agenzia;

l'art. 33 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito con legge 15 luglio 2011, n.111 e ss.mm.ii., (di seguito D.L. 98/2011) rubricato "Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria", che ha introdotto nuovi veicoli e strumenti finanziari per una più efficace valorizzare dei patrimoni immobiliari pubblici disponibili di proprietà dello Stato, degli Enti territoriali, di altri Enti pubblici e delle società partecipate dagli stessi; *(ove pertinente in base all'oggetto della Convenzione)*

l'art. 33 *bis* del medesimo D.L. 98/2011, che ha attribuito all'Agenzia del demanio il compito di promuovere iniziative volte alla costituzione di fondi immobiliari, società e consorzi per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà degli Enti territoriali, dello Stato e degli enti dagli stessi vigilati; *(ove pertinente in base all'oggetto della Convenzione)*

l'art. 27, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito con legge 22 dicembre 2011, n. 214, che ha introdotto l'art. 3 ter al decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 (di seguito D.L. 351/2001), il quale prevede la formazione di programmi unitari di valorizzazione territoriale per il riutilizzo funzionale e le rigenerazione di immobili dello Stato, delle Regioni, delle Province, dei Comuni e di ogni soggetto pubblico proprietario, detentore o gestore di immobili pubblici; *(ove pertinente in base all'oggetto della Convenzione)*

l'art. 11 quinquies del decreto legge 30 settembre 2005 n. 203, convertito con Legge 2 dicembre 2005 n.248 e ss.mm.ii.; *(ove pertinente in base all'oggetto della Convenzione)*

.....(*eventuale ulteriore normativa di riferimento in base all'oggetto della Convenzione*).....

la nota informativa del ..... con la quale è stato reso edotto sulla firma del presente Accordo attuativo il Comitato di gestione dell'Agenzia nella seduta del .....

la delibera del/la ..... n. ..... adottata in data ....., con cui è stato approvato lo schema della presente Convenzione;

Tutto ciò premesso

Le parti convengono e stipulano quanto segue:

Articolo 1

Finalità

Le premesse e gli allegati richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente atto ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Articolo 2

Oggetto della Convenzione

La presente Convenzione Quadro ha come oggetto l'individuazione delle tipologie di attività di supporto che l'Ente potrà richiedere all'Agenzia, avvalendosi delle competenze specialistiche in materia della stessa, per una più efficiente gestione del proprio patrimonio immobiliare.

In particolare, l'Agenzia, sulla base di specifiche e puntuali richieste dell'Ente, formulate secondo quanto sarà disciplinato nelle Convenzioni Attuative di cui al successivo art. 9, potrà fornire supporto riguardo:

- alle attività di valutazione di compendi di proprietà che necessitino di una determinazione o revisione del valore; *(ove richiesto dall'Ente)*
- alle attività di vendita dei compendi per i quali l'Ente abbia già determinato o determini successivamente alla sottoscrizione della presente Convenzione di procedere con l'immissione sul mercato; *(ove richiesto dall'Ente)*
- alla pianificazione ed attuazione delle attività finalizzate alla strutturazione di operazioni di finanza immobiliare, anche secondo le modalità previste dall'art. 33 del D.L. 98/2011 e ss.mm.ii., per l'alienazione/conferimento degli asset individuati ad uno o più fondi di investimento immobiliare; *(ove richiesto dall'Ente)*
- all'individuazione ed attuazione del più idoneo e conveniente percorso di valorizzazione degli asset individuati, ivi compreso il supporto all'eventuale cambio di destinazione d'uso delle aree e degli immobili da valorizzare, anche secondo le modalità previste dall'art. 3 ter del D.L. 351/2001 e ss.mm.ii. (Programmi Unitari di Valorizzazione Territoriale – PUVAT), tenuto conto degli obiettivi strategici dell'Ente supporto all'eventuale cambio di destinazione d'uso delle aree e degli immobili da valorizzare; *(ove richiesto dall'Ente)*

.....*(ulteriori richieste specifiche dell'Ente)*.....

Articolo 3

Attività preliminari

Allo scopo di dare piena attuazione a quanto previsto al precedente art. 2, l'Ente si impegna a verificare se le attività immobiliari oggetto della presente Convenzione e soprattutto le modalità d'attuazione concrete che dovessero essere intraprese secondo quanto stabilito nelle Convenzioni Attuative di cui al successivo art. 9, siano coerenti con quanto statuito dalle regolamentazioni specifiche che disciplinano la gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

Articolo 4

Attività specialistiche relative alle procedure di stima

(qualora previsto dall'oggetto della convenzione)

L'Ente, in riferimento a quanto delineato nelle linee di indirizzo delle attività di cui all'art. 2. della presente Convenzione, potrà richiedere il supporto dell'Agenzia nell'elaborazione delle valutazioni estimali finalizzate a determinare il più probabile valore di mercato di quei compendi per i quali l'Ente ritiene necessaria una determinazione o una revisione del valore presente in inventario, anche in funzione di eventuali ipotesi di trasformazione finalizzate alla dismissione e/o valorizzazione di tali compendi.

Le Parti concordano che le modalità operative, gli impegni e le tempistiche di attuazione delle suddette attività saranno stabilite di comune accordo tramite la sottoscrizione di una successiva Convenzione Attuativa così come previsto all'art. 9 del presente documento.

Articolo 5

Attività specialistiche relative alle procedure di vendita

(qualora previsto dall'oggetto della convenzione)

L'Ente, in riferimento a quanto delineato nelle linee di indirizzo delle attività di cui all'art. 2 della presente Convenzione potrà, richiedere il supporto dell'Agenzia per le attività di vendita delle unità immobiliari e dei compendi per i quali l'Ente abbia già determinato o determini successivamente alla sottoscrizione della presente Convenzione di procedere con l'immissione sul mercato.

Specificatamente, l'Ente potrà richiedere all'Agenzia supporto per le seguenti attività specialistiche:

- svolgimento delle attività di due diligence immobiliare conoscitiva ed eventuale
- sopralluogo all'immobile;
- elaborazione della relazione estimale del più probabile valore di mercato dell'immobile;
- predisposizione del bando di vendita ed espletamento della gara anche tramite asta
- online;
- supporto all'animazione del mercato;
- supporto alla stipula dell'atto di compravendita e relativi adempimenti.

Le Parti concordano che le modalità operative, gli impegni e le tempistiche di attuazione delle suddette attività saranno stabilite di comune accordo tramite la sottoscrizione di una successiva Convenzione Attuativa così come previsto all'art. 9 del presente documento.

Articolo 6

Attività specialistiche relative alla strutturazione di operazioni di finanza immobiliare

(qualora previsto dall'oggetto della convenzione)

L'Ente, in riferimento a quanto delineato nelle linee di indirizzo delle attività di cui all'art. 2. della presente Convenzione, potrà richiedere il supporto dell'Agenzia per la strutturazione di operazioni di finanza immobiliare, secondo quanto previsto dalla recente emanazione legislativa (art. 33 del

D.L. 98/2011 e ss.mm.ii.) sulla scorta delle specifiche esigenze manifestate dall'Ente stesso e delle peculiarità dei compendi immobiliari in oggetto.

In particolare, l'Ente potrà richiedere all'Agenzia supporto per le seguenti attività specialistiche:

- analisi del portafoglio immobiliare da indirizzare all'operazione di finanza immobiliare;
- strutturazione preliminare dell'operazione;
- verifica preliminare e business plan dell'operazione;
- supporto alle procedure di individuazione e selezione sul mercato del più idoneo strumento finanziario;
- creazione e popolamento della data room immobiliare in base alle indicazioni dell'operatore finanziario individuato;
- supporto alle attività di due diligence e valutazione del terzo indipendente a cura dell'operatore finanziario individuato;
- supporto alla stipula dell'atto di cessione e relativi adempimenti.

Le Parti concordano che le modalità operative, gli impegni e le tempistiche di attuazione delle suddette attività saranno stabilite di comune accordo tramite la sottoscrizione di una successiva Convenzione Attuativa così come previsto all'art. 9 del presente documento.

Articolo 7

Attività specialistiche relative alla strutturazione di operazioni di valorizzazione

(qualora previsto dall'oggetto della convenzione)

L'Ente, in riferimento a quanto delineato nelle linee di indirizzo delle attività di cui all'art. 2. della presente Convenzione, potrà richiedere, in considerazione delle competenze tecniche specifiche necessarie, il supporto dell'Agenzia nella predisposizione e attuazione di specifiche operazioni di valorizzazione.

In particolare, l'Ente potrà richiedere all'Agenzia supporto per le seguenti attività specialistiche:

- realizzazione della due diligence immobiliare conoscitiva e sopralluogo all'immobile;
- predisposizione di un'analisi per l'elaborazione dei vari scenari di valorizzazione;
- redazione di uno Studio di fattibilità che analizzi anche gli aspetti di sostenibilità tecnico-urbanistica, giuridico-amministrativa ed economico-finanziaria in aderenza al contesto e al mercato di riferimento;
- supporto all'iter di trasformazione urbanistica mediante l'assistenza all'intero procedimento amministrativo ed ai necessari passaggi deliberativi e/o autorizzativi presso gli EETT competenti;
- supporto alle attività di alienazione diretta o messa a reddito con concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001.

Le Parti concordano che le modalità operative, gli impegni e le tempistiche di attuazione delle suddette attività saranno stabilite di comune accordo tramite la sottoscrizione di una successiva Convenzione Attuativa così come previsto all'art. 9 del presente documento.

Articolo 8

(ulteriori attività richieste dall'Ente)

Articolo 9

Modalità operative

Per l'attuazione della presente Convenzione Quadro e per governare lo svolgimento delle attività per le quali l'Ente potrà richiedere il supporto dell'Agenzia, le Parti concordano la necessità di sottoscrivere specifiche Convenzioni Attuative per la gestione delle modalità esecutive e delle tempistiche di attuazione relative ad ogni settore di attività di cui agli articoli ..... del presente documento.

Le Parti concordano sulla possibilità, ove necessario, di attivare distinti tavoli di lavoro tematici, composti da risorse rappresentanti di ciascuna delle parti sottoscrittrici.

L'Ente, inoltre, si impegna in relazione ad ogni compendio per il quale saranno richieste le attività di supporto oggetto del presente atto, a fornire all'Agenzia tutte le indicazioni, i dati, i documenti di cui è già in possesso nonché a consentire, ove necessario, l'accesso completo alle proprie banche dati ed ai propri archivi.

Articolo 10

Informazioni e confidenzialità

Tutte le informazioni comunicate tra le parti, ovvero acquisite nel corso dell'espletamento delle attività in oggetto saranno ritenute strettamente riservate e saranno utilizzate unicamente per gli scopi ed adempimenti previsti nella presente Convenzione.

Le parti si impegnano a non rivelare e a non fare pubblici annunci relativamente alle operazioni effettuate sulla base della presente Convenzione senza prima aver acquisito il consenso dell'altra parte.

Le disposizioni di cui al presente articolo resteranno efficaci anche dopo la cessazione, per qualsiasi motivo, della presente accordo per un periodo non inferiore ai cinque anni successivi.

I rapporti con gli organi d'informazione, riguardanti attività o cooperazioni derivanti dalla presente Convenzione, saranno curati di comune accordo in modo da assicurare la piena valorizzazione delle scelte operate.

Articolo 11

Spese e rimborsi

In coerenza con il quadro giuridico-amministrativo di riferimento in materia di cooperazione tra enti pubblici, per le attività oggetto della presente Convenzione sarà dovuto unicamente il rimborso dei costi e delle spese che saranno sostenuti dalle parti per lo svolgimento delle attività di rispettiva competenza.

Le Parti concordano che le modalità e le tempistiche dei rimborsi dovuti saranno stabilite di comune accordo all'interno delle singole Convenzioni Attuative di cui al precedente art. 9.

In particolare, sin da ora le Parti concordano che per quanto riguarda le attività di supporto che saranno richieste dall'Ente all'Agenzia, la medesima presenterà allo stesso un preventivo con la quantificazione dei costi interni previsti per l'esecuzione delle singole attività di competenza oltre che con l'indicazione di una percentuale dell'importo a copertura del rimborso delle spese che l'Agenzia dovrà sostenere. I costi e le spese saranno precisamente rendicontati a completamento delle relative attività.

Articolo 12

Validità della Convenzione

La presente Convenzione avrà validità di anni ..... dalla data della sottoscrizione e potrà essere modificata, integrata, aggiornata e rinnovata esclusivamente in forma scritta.

L'Agenzia e l'Ente s'impegnano ad avviare, tre mesi prima della scadenza, un confronto per l'eventuale rinnovo della stessa.

Per tutto quanto non espressamente disciplinato nel presente documento le parti espressamente si richiamano a tutto quanto previsto dalla normativa vigente.

Articolo 13

Trattamento dei dati personali

Ai sensi di quanto previsto dal decreto legislativo 29 luglio 2003 n. 196 e ss.mm.ii. in tema di trattamento di dati personali, le parti dichiarano di essersi preventivamente e reciprocamente informate prima della sottoscrizione del presente documento circa le modalità e le finalità dei trattamenti di dati personali che verranno effettuati per l'esecuzione del medesimo.

Ai fini della suddetta normativa, le parti dichiarano che i dati personali forniti conseguentemente al presente atto sono esatti e corrispondono al vero, esonerandosi reciprocamente da qualsivoglia responsabilità per errori materiali di compilazione, ovvero per errori derivanti da un'inesatta imputazione dei dati stessi negli archivi elettronici e cartacei.

Le parti dichiarano espressamente di acconsentire al trattamento ed all'invio dei dati connessi all'esecuzione della presente Convenzione.

Il trattamento dei dati sarà improntato ai principi di correttezza, liceità, trasparenza e di rispetto delle misure di sicurezza.

Con la sottoscrizione, le parti dichiarano di essersi reciprocamente comunicate oralmente tutte le informazioni previste dalla richiamata normativa, ivi comprese quelle relative ai nominativi del responsabile e del titolare del trattamento e le modalità di esercizio dei diritti dell'interessato.

Le parti si danno atto di quanto segue:

- ciascuna parte riconosce ed accetta che l'altra parte potrà trattare e registrare i dati ad essa comunicati ai fini della presente Convenzione;
- ai fini di prevenire la rivelazione a terzi dei dati comunicati, ciascuna parte adotterà le stesse misure e cautele adottate per proteggere i propri dati riservati e, in ogni caso, misure e cautele quanto meno ragionevoli;
- ciascuna parte manterrà i diritti previsti dalla Parte prima, Titolo II del citato D. Lgs. n. 196/2003.

Articolo 14

Controversie

Nel caso di controversie di qualsiasi natura, anche relative a conflitti di interessi tra le parti, che dovessero insorgere in ordine alla interpretazione e applicazione della presente Convenzione, le parti si impegnano a comporre amichevolmente e secondo equità le controversie medesime.

Resta inteso che eventuali controversie non pregiudicheranno in alcun modo la regolare esecuzione delle attività, né consentiranno alcuna sospensione delle prestazioni dovute da entrambe le parti.

Articolo 15

Referenti

Per l'esecuzione delle attività oggetto del presente Accordo:

l'Agenzia individua nel ....., il Referente per i rapporti con l'Ente;

l'Ente individua nel ……., il Referente per i rapporti con l'Agenzia del Demanio.

Agenzia del demanio (firma) l'Ente (firma)

3. Criteri di valutazione delle offerte selezione SGR[79]

Di seguito l'analisi di alcuni bandi di gara predisposti da enti pubblici e territoriali per la selezione delle SGR. Le informazione sono state reperite sui siti degli enti stessi.

Amministrazione aggiudicatrice	Descrizione	Tipo procedura/ criterio aggiudicazione	Tipologia di affidamento	Entità dell'Appalto	Capacità economica e finanziaria	Capacità tecnica
Novello S.p.a. – Società di trasformazione urbana socio unico Comune di Cesena	Selezione di una SGR per l'istituzione e gestione di un fondo immobiliare per il *social housing*	Procedura aperta Offerta economicamente più vantaggiosa	Servizi finanziari	L'importo è stimato in euro 5.850.000,00 pari alla sommatoria delle commissioni (*management fee, development fee e success fee*) riconosciute alla SGR tenendo conto del patrimonio e durata del Fondo (15 anni)	Adeguatezza del patrimonio della SGR rispetto alle prescrizioni Banca d'Italia	I concorrenti devono essere in possesso di entrambi i requisiti: a) Avere in gestione mediante uno o più Fondi Immobiliari, al momento della partecipazione al Bando e da almeno 3 anni, un patrimonio immobiliare il cui valore dell'attivo sia almeno pari a € 300.000.000; b) Aver istituito ed avviato l'operatività, al momento della partecipazione al Bando, di uno o più Fondi immobiliari che nel corso degli ultimi 3 anni abbia sostenuto costi immobiliari pari ad almeno € 50.000.000 per lo sviluppo di iniziative edilizie.
Regione autonoma della Sardegna	Selezione di una SGR per l'istituzione e gestione di un fondo immobiliare	Procedura aperta Offerta economicamente più vantaggiosa	Servizi finanziari	L'importo è stimato in euro 5.850.000,00 pari alla sommatoria delle commissioni (*management fee e*		I concorrenti devono essere in possesso di almeno uno dei seguenti requisiti: a) SGR che operano nel settore dell' Housing Sociale e hanno ottenuto, nei 3 anni precedenti, almeno una

[79] Autore: Francesco Ventimiglia. Funzionario presso Agenzia del Demanio, Direzione Strategie, Progetti di Valorizzazione e Partecipazioni.

Amministrazione aggiudicatrice	Descrizione	Tipo procedura/ criterio aggiudicazione	Tipologia di affidamento	Entità dell'Appalto	Capacità economica e finanziaria	Capacità tecnica
	per il *social housing*			*development fee*) riconosciute alla SGR tenendo conto del patrimonio del Fondo e della sua durata (25 anni)		delibera, anche non vincolante, per investimenti del FIA; ovvero b) SGR che hanno raggiunto nei tre anni antecedenti, per almeno un semestre, un valore complessivo di attività immobiliari in gestione, per un importo almeno pari a € 1.5 mld.
Regione Sicilia	Selezione di una SGR per l'istituzione e gestione di un fondo immobiliare per il social housing	Procedura aperta Offerta economicamente più vantaggiosa	Servizi finanziari	L'importo complessivo del corrispettivo a base d'asta, calcolato sulla base delle durata (25 anni), del patrimonio minimo del Fondo (euro 50 milioni) nonché della management fee e development fee, è pari a euro 8.500.000,00		I concorrenti devono essere in possesso di almeno uno dei seguenti requisiti: a) che operano nel settore dell'housing sociale e hanno ottenuto, nei tre anni antecedenti alla data di pubblicazione del bando, indipendentemente dal volume dell'investimento, almeno una delibera preliminare non vincolante per investimenti del Fondo Investimenti per l'Abitare; ovvero b) che hanno raggiunto, nei tre anni antecedenti alla data di pubblicazione del bando, per almeno un semestre, un valore complessivo di attività immobiliari in gestione, per un importo almeno pari a un miliardo di euro. Nel caso di Raggruppamento Temporaneo

Amministrazione aggiudicatrice	Descrizione	Tipo procedura/ criterio aggiudicazione	Tipologia di affidamento	Entità dell'Appalto	Capacità economica e finanziaria	Capacità tecnica
						tra la SGR gestore e la SGR promotore, tale requisito deve essere posseduto dal capogruppo (SGR gestore) in misura percentuale maggioritaria.
Provincia autonoma di Trento	Selezione di una SGR per l'istituzione e gestione di un fondo immobiliare per il *social housing*	Procedura aperta Offerta economicamente più vantaggiosa	Servizi finanziari	L'importo dell'appalto è stimato nel valore della commissione di gestione pari a euro 13.750.000,00. Tale ammontare è stato stimato sulla base dei seguenti elementi: durata (25 anni), mancato verificarsi di eventuali casi di liquidazione anticipata del Fondo; base di calcolo della commissione di gestione pari a 0,50% della componente immobiliare del		I concorrenti devono essere in possesso dei seguenti requisiti: a) avere istituito e gestire 1 fondo immobiliare il cui attivo totale (cd. "Valore Complessivo Lordo") non sia inferiore a euro 80 milioni, alla data di pubblicazione del bando di gara; b) l'importo delle commissioni di gestione complessivamente ricevute per la gestione dei fondi immobiliari gestiti alla data di pubblicazione del bando di gara non deve essere inferiore a euro 1 milione nell'ultimo bilancio approvato; Alla data di pubblicazione del bando di gara, l'ammontare complessivo degli asset under management è almeno pari a complessivi euro 100 milioni. (Il predetto importo di euro 100 milioni può essere la sommatoria

Amministrazione aggiudicatrice	Descrizione	Tipo procedura/ criterio aggiudicazione	Tipologia di affidamento	Entità dell'Appalto	Capacità economica e finanziaria	Capacità tecnica
				Fondo (40 mln) al netto delle plusvalenze non realizzate		esclusivamente delle attività di più fondi immobiliari di diritto italiano, ivi inclusi i fondi gestiti in regime di delega di gestione da parte di società di gestione armonizzate (SGA) e/o di altri intermediari finanziari autorizzati alla gestione di fondi comuni italiani con il principio della delega); c) alla data di pubblicazione del bando di gara, l'ammontare complessivo degli *asset under management* deve essere almeno pari a complessivi euro 100 milioni.
Fondazione IRCCS "Cà Granda Organismo di diritto pubblico	Selezione di una SGR per l'istituzione e gestione di un fondo immobiliare per il *social housing*	Procedura aperta Offerta economicamente più vantaggiosa	Concessione di servizi	Non determinato. I valori posti a base di gara sono i seguenti: a) *Fee* di Strutturazione: base di gara pari ad € 200.000,00; b) *Fee* di Gestione: base di gara pari a una percentuale dello 0,50%; c) *Fee* di Prestazione: base di gara pari a una		I concorrenti devono essere in possesso di almeno uno dei seguenti requisiti: a) SGR che operano nel settore dell'Housing Sociale e hanno ottenuto, nei tre anni antecedenti alla data di pubblicazione del bando, indipendentemente dal volume dell'investimento, almeno una delibera, anche non vincolante, per investimenti del FIA; ovvero b) SGR che hanno raggiunto, nei tre anni antecedenti alla data di pubblicazione del bando, per

Amministrazione aggiudicatrice	Descrizione	Tipo procedura/ criterio aggiudicazione	Tipologia di affidamento	Entità dell'Appalto	Capacità economica e finanziaria	Capacità tecnica
				percentuale del 2,0%; d) *Fee* di Sviluppo Immobiliare: base di gara pari a una percentuale del 2,0%		almeno un semestre, un valore complessivo di attività immobiliari in gestione, per un importo almeno pari a euro 1,0 miliardo.

	OFFERTA TECNICA	**ASSEGNAZIONE PUNTEGGI**	**OFFERTA ECONOMICA**
BANDO CESENA	Relazione metodologica e crono programma delle attività per la fase di strutturazione e costituzione del Fondo **0 - 7**	**Max 4 punti:** completezza e chiarezza informazioni fornite nella relazione **Max 3 punti**: cronoprogramma valutato in base alla completezza delle attività ed alla tempistica di esecuzione	*Management fee* **0 - 20**
	Descrizione del gruppo di lavoro e Team di Gestione **0 - 6**	**Max 2 punti:** completezza, chiarezza e coerenza della relazione in termini di attività e numero delle risorse **Max 2 punti:** collocamento risorse in base al titolo di studio e livello di istruzione **Max 2 punti:** esperienza professionale delle risorse in operazioni di sviluppo e valorizzazione di iniziative immobiliari	
	Descrizione delle procedure interne **0 - 5**	**Max 3 punti**: completezza e trasparenza della procedura di selezione degli investimenti, gestione appalti, selezione di fornitori e delle attività di outsourcing **Max 1 punto**: processo di gestione del conflitto di interesse **Max 1 punto**: struttura organizzativa e attività poste in atto per un efficiente controllo interno e gestione del rischio	*Development fee* **0 - 12**
	Schema di Regolamento di	**Max 2 punti:** completezza schema in relazione al provvedimento del Banca d'Italia del 14	

	OFFERTA TECNICA	ASSEGNAZIONE PUNTEGGI	OFFERTA ECONOMICA
	gestione del Fondo (sulla base dei requisiti minimi indicati nel disciplinare di gara) **0 - 7**	aprile 2005 **Max 2 punti:** suddivisione delle Quote in classi/tipo che meglio permettano di soddisfare gli investitori in termini di obiettivi di rendimento e privilegi patrimoniali in sede di distribuzione dei proventi **Max 2 punti:** criteri di formazione dell'Advisor Committee e compiti allo stesso attribuiti	
	Business Plan a vita intera del Fondo **0 - 20**	**Max 4 punti:** completezza e chiarezza nella presentazione del Piano Finanziario a scenario base **Max 4 punti:** elaborazione di più scenari (cd. alternativi) del Piano Finanziario che permettano di verificare la sensibilità del tasso interno di rendimento in base alla variazione delle ipotesi immobiliari e finanziarie **Max 4 punti:** soluzioni costruttive che a parità di qualità edilizia e di classe energetica permettano di raggiungere economie di scala sui costi di sviluppo dell'operazione immobiliare **Max 4 punti:** modalità e strategie per il reperimento dell'Equity necessario alla sostenibilità economica del Fondo. Saranno privilegiati coloro che presenteranno manifestazioni di interesse di Investitori qualificati interessati alla sottoscrizione dell'equity **Max 4 punti:** modalità e strategie per il reperimento del capitale di debito. Saranno privilegiati coloro che presenteranno manifestazioni di interesse di soggetti bancari a finanziare il Fondo	*Success fee* **0 - 8**
	Relazione contenente la strategia di gestione socio-immobiliare dell'iniziativa **0 - 15**	**Max 3 punti**: strategie e modalità di sensibilizzazione del territorio al progetto, rilevazione esigenze dell'utenza, individuazione esigenza dei servizi all'abitare **Max 5 punti**: strategie per la fase di gestione immobiliare. Saranno privilegiate le proposto che prevedono un maggior contenimento del rischio **Max 4 punti:** termini di funzionamento dei servizi immobiliari e dei contratti affidati in outsourcing **Max 3 punti:** strategie in sede di liquidazione del Fondo e modalità gestione del rischio.	

	OFFERTA TECNICA	ASSEGNAZIONE PUNTEGGI	OFFERTA REPERIMENTO QUOTISTI	OFFERTA ECONOMICA

	OFFERTA TECNICA		**ASSEGNAZIONE PUNTEGGI**	**OFFERTA ECONOMICA**
BANDO FONDAZIONE IRCCS	**Relazione Tecnica** che dovrà sviluppare i seguenti aspetti:		Dovrà essere costituita da uno o più lettere d'impegno:	**C.1** *Fee* di Strutturazione **2 PUNTI**
	A.1 Qualità della strategia e delle modalità tecnico-organizzative della Gestione del Fondo **25 punti**	**A.1.1** Strategie gestionali per assicurare il rispetto degli obiettivi, con particolare riferimento a quelli di vendita, di Sviluppo Immobiliare, di gestione sociale e di liquidazione **10 PUNTI** **A.1.2** Modalità tecniche ed organizzative che si prevede saranno adottate per l'esecuzione della strategia di Gestione e per la selezione dei fornitori dei servizi esternalizzati **8 PUNTI** **A.1.3** Modalità tecniche ed organizzative di monitoraggio e di mitigazione dei rischi inerenti l'attività di Gestione **7 PUNTI**	**B.1** Presentazione di lettere di impegno, ancorchè non vincolanti, da parte di investitori Qualificati per la sottoscrizione e/o acquisto delle quote del Fondo per un valore complessivo non inferiore ad € 10mln **15 PUNTI**	**C.2** Fee di Gestione **16 PUNTI**
	A.2 Qualità del team di Gestione **20 punti**	**A.2.1** Idoneità del Team di Gestione ad assicurare l'efficace Gestione del Fondo in ragione della professionalità dei suoi componenti. È richiesta l'allegazione di un funzionigramma del team ed il curriculum di ciascun membro **12 PUNTI** **A.2.2** Idoneità del Team di Gestione ad assicurare l'efficace Gestione del Fondo in relazione al tempo complessivamente dedicato all'attività da ciascuna risorsa **8 PUNTI**		**C.3** *Fee* di Prestazione **8 PUNTI**

	OFFERTA TECNICA	ASSEGNAZIONE PUNTEGGI		OFFERTA ECONOMICA
	A.3 Qualità delle modalità organizzative inerenti al sistema dei controlli interni e alla gestione dei conflitti di interesse **10 punti**	**A.3.1** Modalità organizzative della SGR, inerenti al sistema di controlli interni, valutate in base al processo di investimento, Sviluppo immobiliare e disinvestimento **6 PUNTI** **A.3.2** Modalità organizzative della SGR, inerenti ai presidi per la gestione dei conflitti di interesse e per la gestione delle operazioni con parti correlate, valutate con riferimento alle funzioni operative oggetto di esternalizzazione **4 PUNTI**		**C.4** *Fee* di Sviluppo Immobiliare **4 PUNTI**

	OFFERTA TECNICA	ASSEGNAZIONE PUNTEGGI	OFFERTA ECONOMICA
Bando Regione Sicilia	**Relazione Tecnica** che dovrà sviluppare i seguenti aspetti:		
	Pregio tecnico ed elementi dimensionali e strategici del Fondo **70 punti**	**A.1** Strategie di gestione del Fondo nel suo complesso anche con riferimento ai criteri adottati per una adeguata diversificazione territoriale **max 20 punti**	Ribasso offerto in relazione alla percentuale della commissione di gestione fissata nello 0,60% del valore complessivo della attività del Fondo **max 20 punti**
		A.2 Qualità delle modalità organizzative proposte per la gestione delle attività sul territorio **max 20 punti**	Ribasso offerto in relazione alla percentuale della commissione di sviluppo fissata nel 2% del costo totale degli interventi di sviluppo **max 10 punti**
		A.3 Dimensione Obiettivo del Fondo che si prevede di raggiungere oltre la dimensione minima **max 15 punti**	
		A.4 Livello di definizione delle modalità di diversificazione e mitigazione dei rischi **max 10 punti**	

	OFFERTA TECNICA	ASSEGNAZIONE PUNTEGGI	OFFERTA ECONOMICA
		A.5 Servizi innovativi aggiuntivi, con particolare riferimento agli elementi A.1, A.2, A.4 **max 5 punti**	

	OFFERTA TECNICA	ASSEGNAZIONE PUNTEGGI	OFFERTA ECONOMICA
Bando Regione Sardegna	**A.1** Strategie di gestione del Fondo nel suo complesso anche con riferimento ai criteri adottati per una adeguata diversificazione territoriale **max 20 punti**	**A.1.1** Principali termini di funzionamento dei servizi immobiliari, quali, a titolo esemplificativo, property, facility e community management **max 8 punti** **A.1.2** Modalità di selezione delle inziative e politiche di investimento nonché modalità gestionali nella fase di sviluppo degli interventi **max 6 punti** **A.1.3** Strategia di dismissione **max 6 punti**	Ribasso offerto in relazione alla percentuale della commissione di gestione fissata nello 0,70% del valore complessivo della attività del Fondo **max 20 punti** Ribasso offerto in relazione alla percentuale della commissione di sviluppo fissata nel 2% del costo totale degli interventi di sviluppo **max 10 punti**
	A.2 Qualità delle modalità organizzative proposte per la gestione delle attività sul territorio **max 20 punti**	**A.2.1** Modalità organizzative della SGR, valutate con riferimento al processo di investimento, sviluppo, valorizzazione e disinvestimento delle iniziative e al sistema dei controlli **max 12 punti** **A.2.2.** Modalità organizzative della SGR, valutate con riferimento ai presidi per la gestione dei conflitti di interesse e delle operazioni con parti correlate **max 8 punti**	
	A.3 Dimensione Obiettivo del Fondo che si prevede di raggiungere oltre la dimensione minima **max 15 punti**	**A.3.1** Dimensione obiettivo del Fondo e strategia della SGR per il reperimento di Equity presso altri investitori qualificati; strategia di attivazione e strutturazione della leva finanziaria	
	A.4 Livello di definizione delle modalità di diversificazione e	**A.4.1** Modalità di analisi degli interventi proposti, strumenti per l'analisi del mercato locale e della domanda di Edilizia sociale, modalità di mitigazione dei rischi e strumenti di monitoraggio **max 6 punti**	

	OFFERTA TECNICA	ASSEGNAZIONE PUNTEGGI	OFFERTA ECONOMICA
	mitigazione dei rischi **max 10 punti**	**A.4.2** Modalità di riduzione del rischio di sfitto ed invenduto delle unità realizzate e di morosità degli inquilini **max 4 punti**	
	A.5 Servizi innovativi aggiuntivi, con particolare riferimento agli elementi A.1, A.2, A.4 **max 5 punti**		

	OFFERTA TECNICA	ASSEGNAZIONE PUNTEGGI	OFFERTA ECONOMICA
Bando Provincia Autonoma di Trento	**Relazione Tecnica** che dovrà sviluppare i seguenti aspetti:		Commissione di gestione **max 10 punti** Commissione annua dovuta alla banca depositaria **max 2 punti** Contributo diretto della PAT **max 18 punti** ***Business Plan*** su base annuale, finalizzato a dimostrare la sostenibilità e fattibilità economico-finanziaria dell' offerta
	Qualità del team di gestione **max 4 punti**	Composizione del team di gestione in ragione del livello di istruzione **max 1 punto** Idoneità del team all'efficace gestione del Fondo in ragione del tempo impiegato dalle risorse **max 1 punto** Composizione del team in relazione all'esperienza maturata dal Key Men e dai responsabili di divisione **max 2 punti**	
	Assenza di conflitti di interesse e indipendenza della SGR **max 2 punti**		
	Qualità della struttura organizzativa proposta **max 6 punti**	Completezza e adeguatezza della proposta, anche in relazione alla collegialità dei processi decisionali, alla dotazione organica etc. **max 3 punti** Completezza, adeguatezza e trasparenza delle linee guida dei processi proposti, di tempi e strumenti operativi da adottare **max 3 punti**	
	Riferimento dei quotisti **max 12 punti**	Indicazione da parte della SGR di un soggetto abilitato alla prestazione del servizio di collocamento ai sensi del TUF **2 punti** Presenza di impegni di soft commitment, ancorché non vincolanti, da parte degli investitori qualificati per la sottoscrizione delle Quote del Fondo **max 10**	

	OFFERTA TECNICA	ASSEGNAZIONE PUNTEGGI	OFFERTA ECONOMICA
		punti	presentata
	Modalità di acquisizione realizzazione degli alloggi sociali **max 8 punti**	Scelta degli investimenti in modo da favorire interventi che limitano il consumo di nuovo territorio recuperando edifici già esistenti **max 3 punti** Scelta della localizzazione degli Alloggi Sociali che ne privilegi l'acquisizione / realizzazione nei Comuni con maggiore tensione abitativa **max 2 punti** Scelta degli investimenti in modo da favorire l'acquisizione degli alloggi senza oneri di intermediazione **max 3 punti**	
	Caratteristiche progettuali e realizzative **max 18 punti**	Incentivazione alla qualità del progetto **max 2 punti** evidenziazione e valorizzazione degli aspetti ambientali e paesaggistici **max 2 punti** Descrizione modalità progettuali per aggregabilità e flessibilità d'uso **max 2 punti** Impiego di materiali ecologicamente sostenibili **max 2 punti** adozione progettazione di nuovi edifici e riqualificazione urbana **max 2 punti** Adozione progettazione di nuovi edifici in legno **max 2 punti** Realizzazione quartieri salutari, sicuri e sostenibili **max 2 punti** Progettazione che valorizzi il rapporto tra edificio e ambiente **max 2 punti** Progettazione che favorisca la dotazione di aree e spazi comuni **max 2 punti**	
	Strategie di gestione **max 15 punti**	Modalità complessive gestione del Fondo **max 5 punti** Modalità di raccordo con il Territorio **max 5 punti** Proposte di ottimizzazione del mod. gestionale a livello economico-sociale **max 5 punti**	
	Processo di disinvestimento **max 5 punti**	Criteri e modalità del processo di disinvestimento durante la vita del Fondo **max 2 punti** Criteri e modalità del processo di disinvestimento in sede di liquidazione del Fondo **max 3 punti**	