

ITALIAE

Nuove formule organizzative per i territori

Atelier di sperimentazione Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico

- Protocollo d'Intesa -

Dipartimento per gli Affari Regionali e le Autonomie – PCM e Agenzia del Demanio -

Work Package n.1

Tecniche di marketing e condivisione progettuale con le comunità
locali: efficaci strategie per la valorizzazione del patrimonio
immobiliare pubblico

Toolkit VPI n°3



Direzione e coordinamento generale Progetto ITALIAE:

Giovanni Vetritto

Coordinamento Linea Atelier “Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico” - Progetto ITALIAE - DARA:

Adriano Ferracuti

Coordinamento scientifico Atelier VPI:

Giovanni Vetritto, Direttore generale Ufficio I DARA

Maria Cozzolino, Capo segreteria Direzione generale Agenzia del Demanio

Rosario Manzo, Dirigente Agenzia del Demanio

Adriano Ferracuti, Development and finance economist – DARA - Progetto ITALIAE

Hanno collaborato

Barbara Rigamonti, Funzionario Agenzia del Demanio

Manuela Maino: Staff comunicazione - Progetto ITALIAE

Progettazione e coordinamento scientifico toolkit

Adriano Ferracuti

Grafica e review documentazione tecnica toolkit

Maria Graziella Monaco, DARA-Uff. I-Servizio politiche urbane, montagna, sviluppo locale

Sabrina Iorio, DARA-Uff. I- Servizio politiche urbane, montagna, sviluppo locale

Si ringraziano per i contributi al toolkit:

Tommaso Dal Bosco, Direttore FederBIM e Presidente AUDIS

Eriuccio Nora, già Direttore del Coordinamento AgL21 Italiane

Stefano Nigro, Dirigente Agenzia ICE – Italian Trade & Investment Agency

Cristina Randi, Dirigente settore finanziario - Unione della Romagna Faentina

Progetto "ITALIAE" – Linea d'intervento: Sviluppo del territorio – “Gli Atelier di sperimentazione” - PON "Governance e Capacità Istituzionale" 2014-2020 ASSE 3- Obiettivo Specifico 3.1 "miglioramento della governance multilivello e della capacità amministrativa e tecnica delle PA nei programmi d'investimento pubblico - Azione 3.1.5.

INDICE

Introduzione alla consultazione del Toolkit VPI n°3.....	pag. 5
Il programma del webinar 3: Tecniche di marketing e condivisione progettuale con le comunità locali: efficaci strategie per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.....	pag. 7
Capitolo 1 - Nuovi strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: opzioni normative e finanziarie per un efficace coinvolgimento delle comunità locali.....	pag. 9
1.1 Relazione tematica.....	pag.10
1.2 Presentazione PP.....	pag.12
Appendice tecnico-normativa al Capitolo 1.....	pag.13
Capitolo 2 - I <i>key pillars</i> della progettazione partecipata per un coerente riuso degli immobili pubblici nel quadro dei nuovi paradigmi socio – economici ed ambientali.....	pag.15
2.1 Relazione tematica.....	pag.16
2.1 Presentazione PP.....	pag.25
Appendice tecnico-normativa al Capitolo 2.....	pag.26
Capitolo 3 – Ruolo delle vetrine Reale Estate nella promozione del patrimonio pubblico all'estero.....	pag.28
3.1 Relazione tematica.....	pag.29
3.2 Presentazione PP.....	pag.40

Capitolo 4 - Il coinvolgimento delle comunità locali e l'approccio al mercato: l'esperienza dell'Unione Romagna Faentina nei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.....	pag.41
3.1 Relazione tematica.....	pag.42
3.2 Presentazione PP.....	pag.46
Appendice tecnico - normativa al Capitolo 4.....	pag.47
Capitolo 5 - Special Focus VPI aree sisma 2009-2016: Misura B2.2 del Programma unitario di intervento - Interventi per le aree del terremoto del 2009 e 2016 del Piano nazionale complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza: "Contributi destinati a soggetti pubblici per Accordi e Partenariati speciali pubblico-privato per la valorizzazione del patrimonio culturale, ambientale e pubblico".....	pag.48
5.1 Relazione tematica.....	pag.49

Introduzione alla consultazione del Toolkit VPI n°3

Il Toolkit VPI n°3 **“Tecniche di marketing e condivisione progettuale con le comunità locali: efficaci strategie per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico”** è stato realizzato nell’ambito della linea di attività Atelier di sperimentazione **“Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico (VPI)”** del Progetto ITALIAE, promosso dal Dipartimento per gli Affari Regionali e le Autonomie, e in seguito ad un Protocollo d’intesa con l’Agenzia del Demanio, sottoscritto in data 2 agosto 2021.

Il toolkit è un vero e proprio strumento di consultazione per il personale delle Unioni di Comuni e forme di cooperazione sovracomunale, nonché enti locali. L’obiettivo generale consiste nel favorire un processo di miglioramento delle competenze specialistiche finalizzate ad un’efficace programmazione dello sviluppo del territorio, attraverso l’implementazione dei programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

L’Atelier è articolato in quattro blocchi di attività (Work Package), di cui il WP1 riguarda la realizzazione di sei prioritari toolkit riguardanti temi VPI e lo sviluppo dei contenuti dei webinar previsti nel WP2 e inclusivi di normative, format documentali e modellistica.

L’articolazione del toolkit è semplificata e di facile approccio in seguito all’inserimento di efficaci soluzioni per un’agevole consultazione. L’indice include un’Introduzione e cinque capitoli, di cui quattro includono i documenti presentati e discussi dai relatori nel corso del webinar e inerenti al tema loro assegnato.

A tale proposito, in ciascun capitolo è presente la corrispondente relazione tematica o premessa, la presentazione (PP), e, laddove sia opportuno, anche un’Appendice normativa che riguarda la normativa completa richiamata (Circolari, Decreti Ministeriali, Leggi, Regolamenti europei, Avvisi pubblici) e un’Appendice tecnica: Format - Modellizzazioni, inerente a modulistica e altra documentazione di supporto. Tutti i contenuti normativi e tecnici, possibilmente, sono riportati in modalità linkabile.

Il quinto capitolo è dedicato ad uno ***Special Focus VPI aree sisma 2009-2016. Misura B2.2 del Programma unitario di intervento - Interventi per le aree del terremoto del 2009 e 2016 del Piano nazionale complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza “Contributi destinati***

a soggetti pubblici per Accordi e Partenariati speciali pubblico-privato per la valorizzazione del patrimonio culturale, ambientale e pubblico.

Gli Special Focus includono specifici approfondimenti tematici di immediata applicazione e inerenti alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Gli stessi costituiscono un significativo supporto tecnico operativo per il personale destinatario del toolkit.

Infine, la consultazione è facilitata da fogli divisorii che richiamano, in differenti tonalità cromatiche, il capitolo e il macro paragrafo di riferimento (Relazione tematica o Premessa, Presentazione PP, Appendice normativa, Appendice tecnica: Format - Modellizzazioni, Special Focus).

Il toolkit VPI n°3, in formato pdf, è inviato, in prima istanza, ai referenti delle Unioni di Comuni, dei sistemi intercomunali e degli enti locali, che hanno trasmesso la pertinente Manifestazione d'interesse a ITALIAE. Gli stessi referenti, oltre a promuovere, a loro discrezione, la partecipazione alle attività del personale eventualmente interessato dei Comuni aderenti alle Unioni, sono invitati a inoltrare allo stesso, sia i link di partecipazione, sia il presente toolkit. In seguito, prima del quarto webinar, sarà possibile il download dal sito di ITALIAE (www.italiae.affariregionali.it).

Buona consultazione.

Il programma del webinar 3: Tecniche di marketing e condivisione progettuale con le comunità locali: efficaci strategie per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

L'implementazione dell'Atelier di sperimentazione "Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico" nell'ambito del Progetto ITALIAE è declinata da Il *Piano generale delle attività* che include la realizzazione di quattro work package, di cui i primi due articolati in sei task ciascuno.

Il Work Package n. 1 è inerente alla realizzazione di n°6 toolkit VPI tematici e operativi, che riguardano contenuti specialistici sviluppati nei webinar previsti nel WP2, e inclusivi di format documentali e modellistica.

Il work package n.2 consta, anch'esso, di n°6 task e costituisce il logico proseguimento del WP1. Il programma di ciascun webinar tematico è coincidente con il contenuto dei toolkit realizzati in WP1.

I webinar e i relativi toolkit tematici VPI consentiranno alle Unioni di Comuni e ai sistemi intercomunali un *upgrading* di competenze sui processi e procedure VPI e evidenzieranno la correlazione tra asset management, gli obiettivi di finanza pubblica e gli strumenti attuativi. In definitiva, gli stessi contribuiranno a risolvere oggettive criticità nei loro processi di VPI. I contenuti tematici previsti includono richiami operativi e modalità applicative utili agli enti partecipanti.

I webinar sono riconducibili ad una configurazione H.Q.I.W. (high qualified information webinar) che privilegia l'elevata specializzazione degli interventi condotti esclusivamente da personale della pubblica amministrazione e di enti istituzioni a partecipazione pubblica.

La formula adottata è caratterizzata da una forte interattività con i partecipanti originata dal requisito di una manifestazione d'interesse trasmessa ex ante.

Il webinar 3, oggetto del toolkit, "*Tecniche di marketing e condivisione progettuale con le comunità locali: efficaci strategie per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico*", declina il tema della condivisione progettuale con i possibili interessati (cittadini, associazioni, ecc.) nonché quello della promozione per la migliore collocazione sul mercato degli immobili pubblici, anche alla luce di nuovi paradigmi di attuazione degli interventi che vedono l'ingresso di soggetti portatori di interessi "diffusi".

Il webinar 3, nell'ambito del Work Package (WP) 2, è in coincidenza con il terzo toolkit WP1 dell'Atelier di sperimentazione VPI, è realizzato in data 29 settembre 2022 attraverso la piattaforma WEBEX.

PROGRAMMA

Ore 11.00

Saluti istituzionali

Giovanni Vetrizzo, Coordinatore dell'Ufficio I del Dipartimento per gli Affari regionali e le Autonomie

Ore 11.05

Introduzione all'Atelier di sperimentazione VPI: WP1 e WP2.

Adriano Ferracuti, Coordinatore Atelier VPI – Progetto ITALIAE

Ore 11.10

Nuovi strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: opzioni normative e finanziarie per un efficace coinvolgimento delle comunità locali.

Tommaso Dal Bosco, Direttore FederBIM e Presidente AUDIS

Ore 11.25

I *key pillars* della progettazione partecipata per un coerente riuso degli immobili pubblici nel quadro dei nuovi paradigmi culturali e socio - economici - ambientali.

Eriuccio Nora, già Direttore del Coordinamento AgL21 Italiane

Ore 11.40

“Progetti Vetrina”, esperienze nazionali e regionali: l'importanza del marketing internazionale.

Stefano Nigro, Direttore Generale – Ceipiemonte

Ore 11.55

Il coinvolgimento delle comunità locali e l'approccio al mercato: l'esperienza dei territori nei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Cristina Randi, Dirigente settore finanziario - Unione della Romagna Faentina

Ore 12.10

Q&A

Ore 12.30

Chiusura lavori

Capitolo 1

Nuovi strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: opzioni normative e finanziarie per un efficace coinvolgimento delle comunità locali

Capitolo 1 - Nuovi strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: opzioni normative e finanziarie per un efficace coinvolgimento delle comunità locali

Introduzioni alle presentazioni

Adriano Ferracuti

Le Presentazioni che seguono illustrano sinteticamente le molteplici opzioni di coinvolgimento delle comunità locali. Le stesse definiscono efficaci strumenti che le Unioni di comuni e gli enti locali territoriali, in generale, possono promuovere nel rispetto dei perimetri normativi fissati. L'obiettivo delle stesse Presentazioni consiste nell'illustrare percorsi che tuttavia necessitano di un serio approfondimento. In definitiva, le stesse si configurano come una prima mappatura delle soluzioni possibili laddove si verifichino concrete possibilità attuative.

La prima Presentazione *“Nuovi strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: opzioni e opportunità per le comunità locali”* si articola a partire dall'assunto che le comunità locali sono le prime ad avere contezza del patrimonio immobiliare pubblico presente sul territorio.

In seguito, è presentata la concessione gratuita, quale opzione supportata da una chiara e mirata normativa. La stessa presentazione propone un'analisi degli interventi di sussidiarietà orizzontale previsti dall'art. 189 del Dlgs n. 50/2016. Infine, è declinato il contratto di partenariato sociale o *“baratto amministrativo”* disciplinato dall'art.190 del Dlgs n. 50/2016 con un focus sui pillar concettuali e funzionali.

Il tema del partenariato sociale è successivamente illustrato nel suo perimetro attuativo ed è incluso un confronto tra l'art 189 e 190 che ne evidenzia gli elementi comuni e differenziali.

La seconda Presentazione *“Gli strumenti della Consultazione pubblica e il coinvolgimento dei soggetti terzi nella valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: Focus Crowdfunding”*, dopo aver illustrato l'azione multidirezionale di un attore indipendente nell'ambito del PPP finalizzato alla rigenerazione urbana attraverso strumenti innovativi finanzia, propone un'overview sull'aderenza degli OICR (Organismi d'investimento collettivo del risparmio) ESG (Environmental, Social and Governance) ai programmi di rigenerazione urbana. Infine, declina lo strumento del crowdfunding attraverso la presentazione di linee guida per gli enti locali.

Le Presentazioni di seguito proposte costituiscono un primo step di utile orientamento per le Unioni di comuni e, in generale, per tutti gli enti locali, nella messa a terra di programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso un obiettivo prioritario di coinvolgimento delle comunità locali.



UNIONE EUROPEA
Fondo Sociale Europeo
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale



*Agenzia per la
Coesione Territoriale*



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



**GOVERNANCE
E CAPACITÀ
ISTITUZIONALE
2014-2020**

Atelier di sperimentazione Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Work Package 2 – Toolkit 3

Tecniche di marketing e condivisione progettuale con le comunità locali: efficaci strategie per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Adriano Ferracuti

«Nuovi strumenti per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: opzioni e opportunità per le comunità locali »



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento per gli
Affari Regionali
e le Autonomie**



ITALIAE
Nuove formule organizzative per i territori



AGENZIA DEL DEMANIO

Le comunità locali sono i primi conoscitori del territorio ed hanno contezza del patrimonio immobiliare pubblico presente, nonché di un uso ottimizzato dello stesso, laddove sia in condizioni di degrado permanente e irreversibile.

- Gruppi di cittadini**
- Terzo settore**
- Giovani**
- Cooperative**
- Imprese**

Art. 11 c.3 D.L. n.83/2014

Le case cantoniere, i caselli e le stazioni ferroviarie o marittime, le fortificazioni e i fari, nonché **ulteriori immobili di appartenenza pubblica non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali, possono essere concessi in uso gratuito, con acquisizione delle eventuali migliorie, senza corresponsione di alcun corrispettivo**, al momento della restituzione del bene, mediante **procedura ad evidenza pubblica** nella quale sia riconosciuta adeguata **rilevanza** agli elementi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica (...)

Requisiti: prevalenza soggetti < 40

- Cooperative
- Associazioni
- Imprese

Oneri: manutenzione straordinaria a carico del concessionario

Scadenza concessione: nove anni, rinnovabili per ulteriori nove anni

Gestione aree e immobili

Le **aree riservate al verde pubblico urbano** e gli **immobili di origine rurale**, riservati alle attività collettive sociali e culturali di quartiere, **ceduti al comune** nell'ambito delle convenzioni e delle norme previste negli strumenti urbanistici attuativi, **possono essere affidati in gestione**, per quanto concerne la manutenzione, con **diritto di prelazione ai cittadini residenti nei comprensori** oggetto delle convenzioni e su cui insistono i suddetti beni o aree, nel rispetto dei principi di non discriminazione, trasparenza e parità di trattamento.

Modalità organizzativa dei cittadini: **Consorzio del comprensorio**

Incentivi pubblici: regioni e comuni possono prevedere incentivi alla gestione diretta delle aree e degli immobili da parte dei cittadini costituiti in consorzi anche mediante riduzione dei tributi propri.

Realizzazione opere di interesse locale

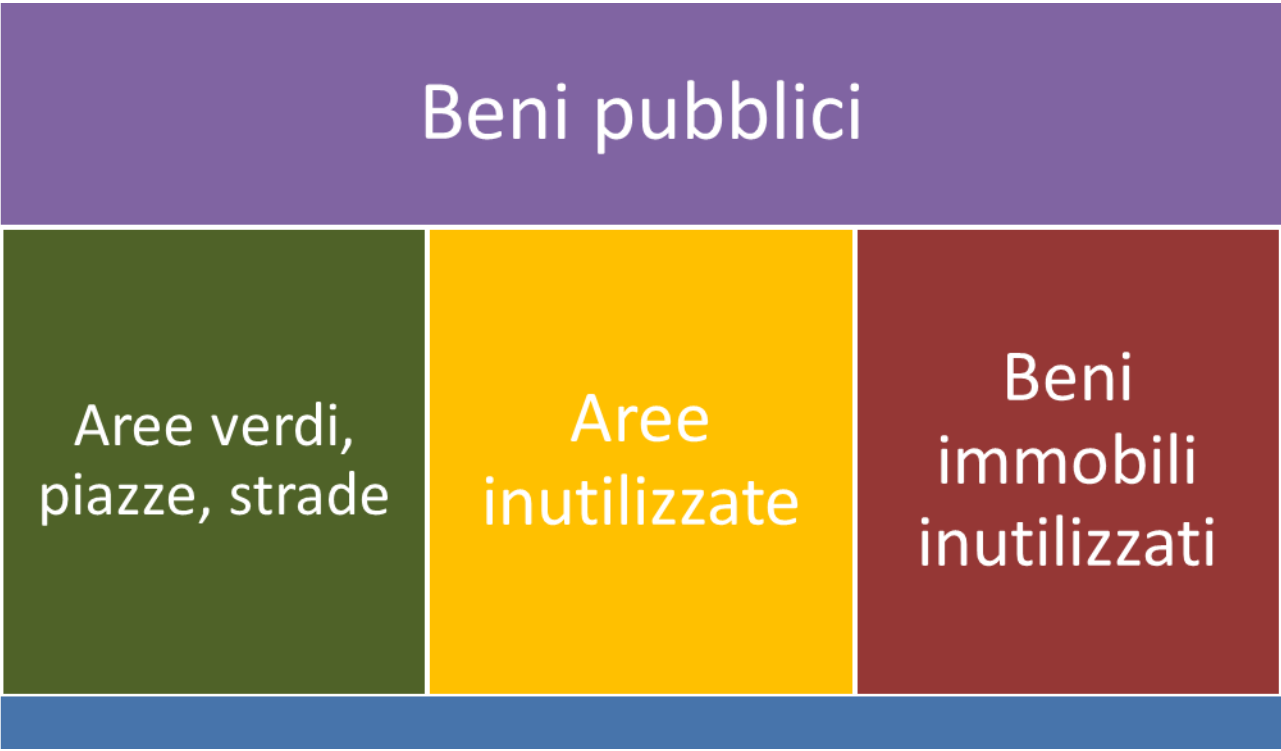
- Gruppi di cittadini possono formulare proposte operative
- Indicazione costi e mezzi di finanziamento
- NO oneri per l'Ente
- Disposizioni regolatorie dell'Ente
- Proposta respinta se nessuna risposta dell'Ente entro 60 giorni
- Le opere realizzate sono acquisite al patrimonio indisponibile dell'Ente

Modalità organizzativa dei cittadini: gruppi strutturati (Associazioni, ecc.)

Gli enti territoriali possono definire con apposita delibera i criteri e le condizioni per la realizzazione di contratti di partenariato sociale, sulla base di progetti presentati da cittadini singoli o associati, purché individuati in relazione ad un preciso ambito territoriale.

Oggetto: pulizia, manutenzione, abbellimento di aree verdi, piazze o strade, ovvero la loro valorizzazione mediante iniziative culturali di vario genere, interventi di decoro urbano, di recupero e riuso con finalità di interesse generale, di aree e beni immobili inutilizzati.

Corrispettivo: Enti territoriali individuano riduzioni o esenzioni tributi inerenti al tipo di attività svolta e utili alla comunità di riferimento in un'ottica di recupero del valore sociale della partecipazione dei cittadini alla stessa.



Utilizzo del bene recuperato da parte della collettività indifferenziata e senza fini di lucro per gestore del bene.

E' consentita la destinazione del bene a centro polivalente o culturale, o di un'area a parco pubblico

ES: NO la destinazione dell'area a parcheggio a pagamento, o di un edificio ad attività imprenditoriali o comunque lucrative e commerciali.

PPP

Finalità sociale

Ipotesi di «sussidiarietà orizzontale»

«Baratto»: adeguamento concettuale

Funzione economica dello strumento

Funzione solidaristica dello strumento

Cittadinanza attiva

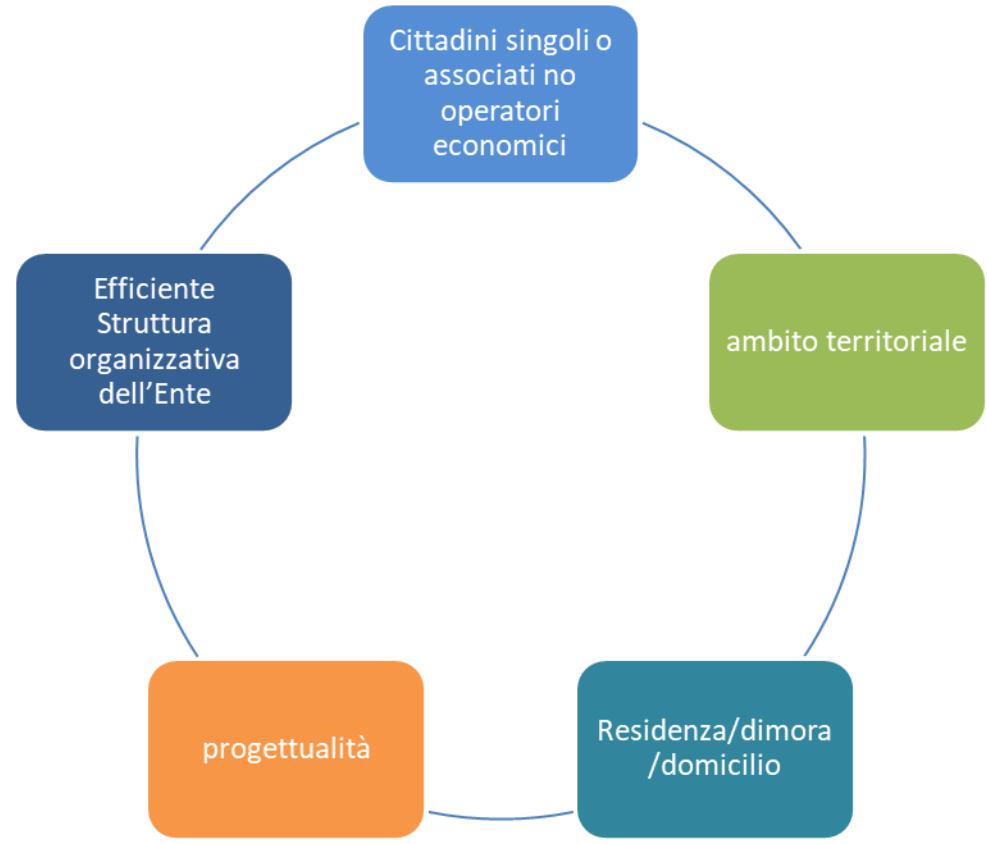
Beni comuni

Art.189

- Forme di collaborazione incentivate tra cittadini e ente territoriale
- Due ipotesi dettagliate e strutturate
- Incentivo fiscale «eventuale»
- Cittadini residenti nel comprensorio
- Organizzazione consortile
- Opera pubblica di interesse sociale

Art.190

- Forme di collaborazione incentivate tra cittadini e ente territoriale
- Ipotesi: molteplici e semplici
- Incentivo fiscale «inderogabile»
- No vincolo «vicinitas» e consorzio
- Solo interventi su immobili esistenti
- Opzione anche a singoli cittadini



Economicità

- Partenariato sociale più economico o equivalente, in termini di costi per l'ente territoriale rispetto a gara per affidamento al mercato lavori o servizi.

Sostenibilità sociale e ambientale

- Partenariato sociale meno economico, ma in presenza di vantaggi misurabili: tutela ambientale, categorie sociali svantaggiate e fasce deboli della popolazione.

italiae.dara@governo.it



UNIONE EUROPEA
Fondo Sociale Europeo
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale



*Agenzia per la
Coesione Territoriale*



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



Atelier di sperimentazione

Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Work Package 2 – Webinar 3

Tecniche di marketing e condivisione progettuale con le comunità locali: efficaci strategie per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

relatore Tommaso Dal Bosco, Presidente AUDIS - Associazione Aree Urbane Dismesse
« Gli strumenti della Consultazione pubblica e il coinvolgimento dei soggetti terzi nella valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: Focus “Crowdfunding” »

29 settembre 2022



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento per gli
Affari Regionali
e le Autonomie**



AUDIS è un'associazione indipendente pubblico-privata nata nel 1995 con l'obiettivo di offrire un efficace **supporto agli operatori pubblici e privati impegnati in processi di rigenerazione urbana.**

La sua azione si sviluppa in tre direzioni tra loro complementari e integrate:



- **Aprire, mantenere e consolidare** rapporti con i livelli istituzionali e politici che possono indirizzare i processi di rigenerazione urbana
- **Stimolare, arricchire e valorizzare** le esperienze portate avanti dai soci sul territorio
- **Promuovere lo scambio e la collaborazione tra i soci**, sia per raggiungere gli scopi dell'associazione, sia per facilitare collaborazioni autonome tra gli stessi.



Valorizzazione del patrimonio pubblico e rigenerazione urbana

La rigenerazione urbana per noi è quella delle grandi trasformazioni.

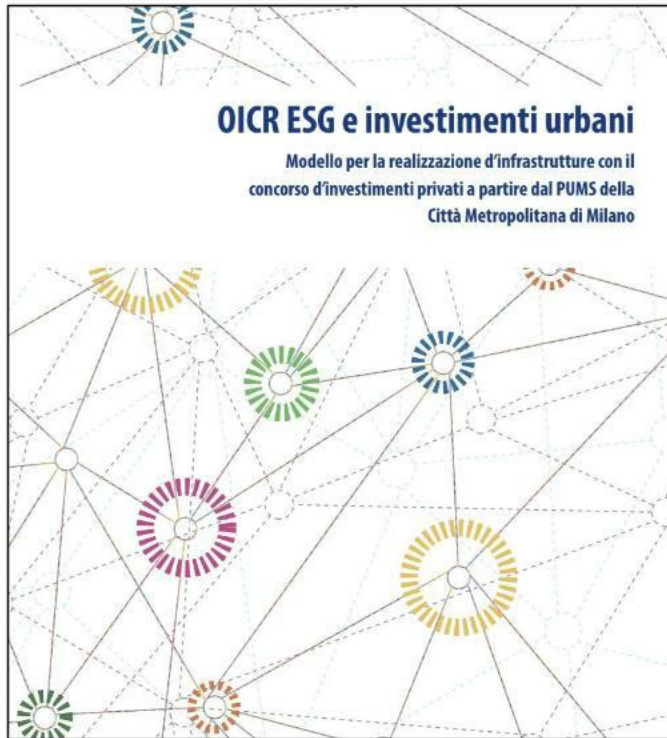
Le piccole trasformazioni hanno già una strumentazione adatta, e si fanno “da sole” con la buona volontà degli operatori.

Non hanno bisogno di un pensatoio.

Ma possono incubare prospettive di più grande interesse.

Un progetto sul PUMS di Milano

“OICR ESG e investimenti urbani: modello per la realizzazione d’infrastrutture con il concorso d’investimenti privati a partire dal PUMS della Città Metropolitana di Milano”



- Un modello di intervento finanziario e di governance
- Riflessioni sull’urbanistica
- Una proposta di legge sulla rigenerazione urbana

Ne parliamo qui:



**Capitale Esg e investimenti
Urbani: una possibile
soluzione per il Paese**
di Roberto Nasti – socio
AUDIS



**Nuovi scenari, partnership
pubblico-private e mobilità**
di Roberto Nasti – socio
AUDIS



**Il ruolo della mobilità
sostenibile nelle strategie
urbane**
di Roberto Malvezzi – socio
AUDIS

“Le strategie urbane hanno un deficit di attuazione:

***vengono progettate non per realizzare piani ma per
conquistare le risorse per farli”***

**Il meccanismo
della spesa pubblica
dal debito alla spesa**



è "farraginoso"



Un sistema incapace di rispondere
alle trasformazioni sociali ed
economiche

Come ribaltare il paradigma?



Coinvolgere i privati, ma non
con i meccanismi tradizionali
del PPP



Impiegare direttamente capitali
privati nel finanziamento
dell'Opera

Crowdfunding

non è solo un modo per finanziare un'opera
È un modo per difendere i risparmiatori



ART-ER Attrattività Ricerca Territorio è la Società Consortile dell'Emilia-Romagna per favorire la crescita sostenibile della regione attraverso lo sviluppo dell'innovazione e della conoscenza, l'attrattività e l'internazionalizzazione del territorio.

- Attivo sul tema del crowdfunding dal 2014
- Membro di EUROCROWD, rete europea di riferimento per il mercato del crowdfunding



RIGENERAZIONE URBANA
CROWDFUNDING MATCH-FUNDING

Il crowdfunding per la rigenerazione urbana

  **ART-ER**
ATTRATTIVITÀ
RICERCA
TERRITORIO

Il crowdfunding per la rigenerazione urbana. Linee guida per Enti Locali

Report a cura di ART-ER in collaborazione con EUROCROWD

- analizza strumenti finanziari per progetti di rigenerazione urbana
- individua linee guida dedicate agli Enti Locali per strutturare modelli di match-funding attraverso il crowdfunding.



Tipologie di crowdfunding ritenuti rilevanti ai fini dello studio:

- **LENDING CROWDFUNDING**
- **EQUITY CROWDFUNDING**

sono i modelli di crowdfunding funzionali agli interventi infrastrutturali;

- **DONOR CROWDFUNDING**

è il modello di crowdfunding per le imprese o associazioni che animeranno gli spazi una volta portato a termine il progetto di riqualificazione.



Tipologie di crowdfunding ritenuti rilevanti ai fini dello studio per gli interventi infrastrutturali:

- **LENDING CROWDFUNDING**

Forma di crowdfunding simile ad ogni tipico scenario di prestito: gli individui prestano denaro ad un'azienda (peer-to-business lending) o ad un individuo (peer-to-peer lending) con l'aspettativa che il denaro venga restituito con gli interessi.

- **EQUITY CROWDFUNDING**

Modello di crowdfunding attraverso il quale aziende private cedono parte delle loro quote a un gruppo di persone in cambio di un certo capitale.

Tra i modelli di crowdfunding, è quello con il più alto grado di rischio.



Tipologie di crowdfunding ritenuti rilevanti ai fini dello studio per le iniziative bottom-up:

- **DONOR CROWDFUNDING**

caratterizzato dal fatto che **i sostenitori ricevono una ricompensa non finanziaria** (gadget, prodotti o servizi) secondo l'ammontare del loro contributo economico al progetto.

Il proprietario del progetto determina la natura delle ricompense, così come la loro corrispondenza ai diversi livelli di contributo economico nella fase di preparazione.



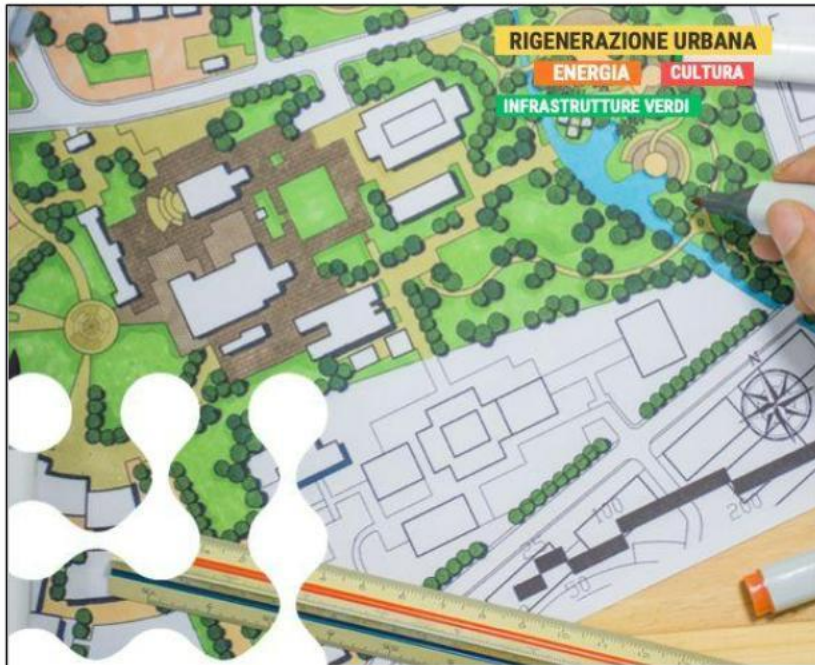
Risorse per rigenerare
Un percorso pilota sul match-funding per la rigenerazione urbana in Emilia-Romagna

Risorse per rigenerare Un percorso pilota sul match-funding per la rigenerazione urbana in Emilia Romagna

report a cura di ART_ER con l'Associazione Professionale "Principi Attivi"

- Percorso sperimentale su match-funding e crowdfunding applicato a progetti di rigenerazione urbana attivi in **15 comuni dell'Emilia-Romagna**.
- Requisito minimo per la sperimentazione: aver pianificato un intervento di rigenerazione urbana ed essere almeno al livello di fattibilità tecnico-economica.



Risorse per rigenerare

Un percorso pilota sul match-funding per la rigenerazione urbana in Emilia-Romagna

Il percorso pilota “Match-funding per la rigenerazione urbana” rappresenta un’**esperienza sperimentale di capacity building rivolta a enti locali**, realizzata attraverso un percorso incrementale e personalizzato rispetto alle esigenze delle organizzazioni partecipanti e costruita su quattro obiettivi di apprendimento:

- Migliore comprensione delle condizioni che permettono la migliore riuscita del progetto;
- Individuazione di opportunità di interazione tra diverse fonti di finanziamento;
- Acquisizione di consapevolezza rispetto al senso e all’opportunità di intraprendere una campagna di crowdfunding;
- Maggiore capacità di comprendere ed esplicitare il valore aggiunto del progetto di rigenerazione urbana.

D.lgs. 18/04/2016, n. 50 - Codice dei contratti pubblici.

<https://def.finanze.it/DocTribFrontend/getAttoNormativoDetail.do?ACTION=getSommarior&id=%7B1C7BEEC9-E23A-4E24-87D3-6A2EB8B32401%7D>

Capitolo 2

I key pillars della progettazione partecipata per un
coerente riuso degli immobili pubblici nel quadro dei
nuovi paradigmi socio – economici ed ambientali

Capitolo 2 – I key pillars della progettazione partecipata per un coerente
riuso degli immobili pubblici nel quadro dei nuovi paradigmi socio –
economici ed ambientali

I key pillars della progettazione partecipata per un coerente riuso degli immobili pubblici nel quadro dei nuovi paradigmi socio – economici ed ambientali

Eriuccio Nora

1. Premessa

Non si può efficacemente parlare di progettazione partecipata, cioè di progettare insieme, senza avere chiaro il **contesto** e i **presupposti** culturali, storici, politici, giuridici, sociali, ambientali, economici in cui il processo partecipativo viene a svolgersi. Si deve pensare ad un **processo** che si sviluppa in diverse fasi e nel tempo e non è mai uguale per tutte le situazioni. Avere chiaro il contesto e i presupposti consente di definire un campo, una cornice che rende più chiaro, circoscritto e fattibile l'obiettivo del processo di **co-progettazione**.

2. Principi costituzionali e morali

Se intendiamo occuparci del patrimonio pubblico e del loro riuso è bene ricordare che la Costituzione Italiana del 1947 art 42 dice che “la proprietà è pubblica o privata. La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge che ne determina i limiti allo scopo di assicurarne la **funzione sociale**”. A maggior ragione questa determinazione vale per le proprietà pubbliche. Nel 2021 la Costituzione è stata aggiornata e all'art.41 si legge “l'iniziativa economica privata è libera. Non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale, o in modo da arrecare danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana, alla salute, all'ambiente. È stato introdotto nei limiti della libertà di uso delle proprietà quello di non arrecare danno alla **salute** e all'**ambiente**. A maggior ragione questa nuova risoluzione vale per le proprietà pubbliche. Per rimanere nell'attualità non possiamo ignorare **l'insegnamento morale** di Papa Francesco che nell'Enciclica Fratelli Tutti del 2020, ai punti 118,119, 120 ci invita a “riproporre la **funzione sociale della proprietà**”, ma anche nell'Enciclica Laudato Sii del 2015 sulla **cura della casa comune** ci sono innumerevoli i riferimenti utili per il nostro lavoro sull'uso o riuso degli immobili pubblici ad esempio , punto 140 “quando si parla di **uso sostenibile** bisogna sempre introdurre una considerazione sulla **capacità di rigenerazione di ogni ecosistema** nei suoi diversi settori e aspetti”

3. Beni Comuni

Negli ultimi anni un'altra categoria di beni si è affacciata al confronto pubblico, quella dei **“Beni comuni”**. Nel 2007 è stata insediata una Commissione Ministeriale presieduta dall'On. Stefano Rodotà col compito di redigere un disegno di legge su **beni comuni** che così li definiva **“cose che esprimono utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali, nonché al libero sviluppo della persona in ogni caso deve essere garantita la loro funzione collettiva, nei limiti fissati dalla legge”**. La definizione di bene comune prescinde dallo stato della proprietà che quindi può essere sia pubblico che privato.

Partendo dal ddl Rodotà si è costituito in Italia nel 2020 un Comitato Rodotà che ha redatto una proposta di legge di iniziativa popolare per l'introduzione dei **Beni Comuni come categoria giuridica nel nostro Codice Civile**. Nei mesi successivi sono state raccolte le firme sufficienti e consegnate al Parlamento affinché venisse inserito nel confronto parlamentare. I due disegni di legge non sono approdati alla discussione e approvazione del Parlamento, pertanto queste proposte rimangono solo un riferimento culturale, dal quale però non si dovrebbe prescindere.

Elinor Ostrom economista statunitense ha ottenuto il premio Nobel nel 2009 per aver studiato un modello economico basato sull'uso sostenibile dei beni comuni. Siamo quindi oltre i caratteri sociali del concetto di bene comune, siamo concettualmente entrati anche nella sua **dimensione economica**.

4. Prima della co-progettazione

La **co-progettazione** dovrebbe tener conto di altri prodotti derivanti da diversi livelli, quelli di **co-pianificazione e co-programmazione**. Il primo consiste nell'attività di concertazione integrata territoriale e urbanistica che agisce nel rispetto del principio di sussidiarietà. La seconda riguarda le attività di concertazione multilivello e multisetoriale per la redazione di Programmi e Piani di azione socio-economiche-ambientali. In pratica prima di iniziare un percorso di **co-progettazione** è necessario conoscere ed integrarsi con le scelte fatte ai livelli sovraordinati, vincolanti quelle territoriali e ambientali, di indirizzo quelle socio-economiche.

Nel nostro caso, per **Co-progettazione** si deve intendere **l'insieme delle attività di concertazione multi stakeholder per la redazione di progetti di riuso di immobili pubblici**. In particolare dovranno essere definiti in modo condiviso: obiettivi specifici qualitativi e quantitativi, destinazioni d'uso, priorità, caratteristiche dei materiali, di sostenibilità, dell'impatto climatico-ambientale e sociale, ruolo potenziale dei co-attori alla realizzazione, manutenzione, gestione, monitoraggio del progetto, ecc.

Naturalmente si tratta di un documento preliminare e non della redazione del progetto definitivo o esecutivo che verrà lasciato agli esperti e professionisti del settore. Questi ultimi dovranno comunque essere coinvolti ed attori, al pari degli altri, del processo partecipativo.

5. I nuovi paradigmi - Attualizzazione continua: impariamo dalle crisi e dall'esperienza

Le innumerevoli crisi che stiamo vivendo ci insegnano, dobbiamo **imparare dall'esperienza e dagli errori**. Mai forse abbiamo vissuto, come ora, una serie di crisi di varia natura che si susseguono, si intrecciano e che ci dicono che i vecchi modelli socio-economici non sono adeguati, che a volte sono proprio questi tra le cause della stessa crisi e che si rende necessario continuamente **attualizzarli e correggerli**, partendo anche dal basso, come ad esempio dal riuso condiviso di immobili pubblici. La **crisi climatica** forse è la più nuova e grave, interessa tutti i settori e nonostante gli allarmi lanciati degli scienziati non si è stati in grado o non si è desiderato affrontarla con la necessaria determinazione. Forse è quella che più di altre mette in discussione l'attuale modello di sviluppo socio-economico-ambientale. Siccità, alluvioni e frane, incendi e scioglimento di ghiacciai, innalzamento del livello del mare, isole ed ondate di calore, invasioni di animali e piante alieni/e, migrazione di interi popoli per cause climatiche.

Le crisi non finiscono qui, è tornata l'inflazione e la disoccupazione connessa alle difficoltà economiche che annuncia nuove povertà, la guerra o meglio le guerre determinano sofferenze, disuguaglianze e nuove migrazioni di popoli, ritorno agli armamenti e perdita di libertà e democrazia, per ultimo la **crisi sanitaria** connessa alla pandemia da coronavirus.

Questa esperienza ci ha consentito di scoprire l'importanza dell'assetto e del disegno della città, degli immobili e dei mezzi di trasporto privati o pubblici che siano, ci ha segnalato e imposto un diverso punto di vista da come li avevamo pensati, realizzati, vissuti.

Le regole sanitarie di convivenza durante la crisi pandemica ci ha obbligato a nuovi comportamenti, a disegnare diversamente gli spazi per garantire il distanziamento e la convivenza. La ripresa della vita sociale ed economica in sicurezza necessita di spazi e assetti urbani diversi. Si è scoperto che la disponibilità di spazi pubblici diventa essenziale per sostenere le necessità di quelli privati insufficienti ad adeguarsi alle nuove condizioni. I rapporti tra proprietà pubbliche e private si intrecciano, si sperimentano forme innovative di gestione di “beni comuni”. Si scopre l'importanza strategica degli spazi pubblici e della città pubblica per le sue caratteristiche resilienti di adattamento a nuove funzioni per affrontare in modo efficace le crisi, ma anche cogliere nuove sfide connesse alla sostenibilità di un nuovo modello di sviluppo.

6. Spazi e luoghi pubblici concorrono a fare la città pubblica e resiliente

La città pubblica e gli spazi privati di uso collettivo hanno consentito di mitigare la crisi pandemica. La nuova pianificazione urbana e progettazione degli immobili non potrà più prescindervi. Ognuno di noi potrebbe portare esempi pratici che si sono realizzati in tutte le città italiane, gli spazi pubblici vocati ad usi multifunzionali saranno fondamentali per realizzare città resilienti, cioè in grado di affrontare con efficacia le crisi anche inedite che sappiamo si presenteranno in futuro, parlo di città che sappiano continuamente rigenerarsi ed essere i luoghi ove si “coltivano” le relazioni sociali. Lo stesso vale per i singoli immobili siano essi pubblici o privati.

Durante la biennale del 2013 è stata approvata la **Carta dello spazio pubblico** che lo definisce come **insieme dei luoghi di proprietà pubblica o di uso pubblico accessibile e fruibile a tutti gratuitamente o senza scopi di lucro**. Gli spazi pubblici sono elementi chiave del benessere individuale e sociale, luoghi di vita collettiva delle comunità, espressione della diversità del loro comune patrimonio culturale e naturale e fondamento della loro identità, in linea con la Convenzione sul Paesaggio. Queste elaborazioni culturali non sono ancora state recepite in una normativa, ma non per questo non devono essere tenute in conto durante il processo di co-progettazione.

7. Partecipazione

Anche questa espressione, di cui molto si parlava sino a pochi anni fa, non trova organica ed esplicita collocazione nel nostro sistema legislativo, ma ugualmente ci sono importanti riferimenti internazionali, nazionali, regionali ed esperienze locali a cui fare utile riferimento. Le Nazioni Unite durante la Conferenza su Ambiente e Sviluppo di Rio De Janeiro del 1992 approvavano un importante documento programmatico, l'Agenda 21, che impegnava gli Stati a camminare nella direzione della Sostenibilità. Una delle maggiori novità fu la individuazione di grandi gruppi sociali ed economici a cui si chiedeva esplicitamente di concorrere al raggiungimento degli obiettivi comuni assieme ai loro Stati.

Al capitolo 28 si invitavano le singole Autorità Locali ad avviare un **processo di consultazione e costruzione del consenso tra le parti sociali, al fine di definire e attuare un Piano di Azione Locale per la sostenibilità urbana da realizzarsi entro il 2000**. Tale processo denominato **Agenda 21 locale** veniva essere promosso in tutti i Paesi. Era la prima volta che la partecipazione dei cittadini e delle loro forme organizzate sono state chiamate in forma costitutiva e quindi inderogabile alla redazione di strumenti pubblici di programmazione. La fine degli anni 90 e tutti il primo decennio degli anni 2000 saranno gli anni in cui in Italia ed in Europa si sono sviluppati al massimo i processi partecipativi.

É proprio di quel periodo la **Convenzione Onu di Arhus (1998)** che precisa e allarga il principio della partecipazione a tutte le tematiche ambientali e non sola alle Agende locali 21. Il suo obiettivo principale era quello di tutelare il **diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e benessere, ciascuna Parte (Stati) garantisce il diritto di accesso alle informazioni, di partecipazione del pubblico ai processi decisionali e di accesso alla giustizia in materia ambientale**. La convenzione è stata firmata anche dal Governo italiano. Questo documento introduce i diritti delle **attuali e future generazioni**, il diritto alla **conoscenza** dei fenomeni di interesse, il diritto alla **giustizia ambientale**, il diritto al **benessere e alla salute**, il **diritto alla partecipazione**. Alcuni di questi concetti sono stati recepiti nella nostra Costituzione con le modifiche ambientali del 2021. Questi principi sono anche utile riferimento per la nostra co-progettazione nel riuso degli immobili pubblici.

Quando nel 2015 le Nazioni Unite approvano l'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile il quadro politico è cambiato e il ruolo dei grandi gruppi sociali ed economici e degli enti locali ridimensionato, non si parla di una Agenda 2030 locale e della partecipazione come elemento costitutivo del processo della sua redazione, indirettamente però possiamo trovare riferimenti al ruolo delle città e indirettamente a quello delle Istituzioni che le governano. Oggi i 17 obiettivi e i 169 target della Agenda 2030 devono costituire un riferimento anche nella Co-progettazione del riuso degli immobili pubblici. In particolare ci potrebbe interessare l'obiettivo 11 – **Rendere le città e gli insediamenti umani, sicuri, duraturi, e sostenibili.**

Per **Partecipazione** potremmo intendere le modalità di **relazione tra istituzioni e collettività che comporta la possibilità per i cittadini, in forma singola o associata di contribuire al processo decisionale e all'attività programmatica della pubblica amministrazione secondo vari livelli di intensità e ruoli diversi.**

Il fatto che il documento internazionale non contempli una agenda 2030 locale, non lo vieta nemmeno, ASviS (Alleanza per lo Sviluppo Sostenibile) invita esplicitamente a territorializzare le Ag2030.

8. Sussidiarietà

Il più importante riferimento giuridico nel nostro ordinamento in materia di partecipazione è dato dalla introduzione nella nostra Costituzione nel 2001 del principio di **Sussidiarietà** (art 118 titolo V) dove si legge “Le funzioni amministrative sono attribuite ai Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato sulla base dei **principi di Sussidiarietà (orizzontale e verticale), Differenziazione e Adeguatezza.**

Stato,, Comuni **favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di Sussidiarietà.** Questi principi non sono poi stati adeguatamente regolamentati, ma sono parte costitutiva del nostro ordinamento.

Troviamo a volte la possibilità, soprattutto in Urbanistica, di consentire ai cittadini di fare osservazioni agli strumenti adottati, non si tratta di una vera forma di partecipazione, lo strumento urbanistico è stato redatto in forma indipendente dalla Pubblica Amministrazione e poi depositato per verificare se sono stati lesi diritti o offesi particolari interessi, non si invitano così i cittadini ad occuparsi degli interessi collettivi, ma solo dei loro particolari interessi, si è però ugualmente diffusa l'abitudine di fare osservazioni anche di carattere generale, ma ormai è tardi, la decisione politica è presa e difficilmente si torna indietro. In alcuni settori sono state introdotte forme soprattutto di sussidiarietà verticale come nel caso dei partenariati o delle conferenze dei servizi. Si è regolamentata la co-progettazione con il terzo settore per coinvolgerlo in funzione dell'affidamento di servizi sociali, ma si tratta di casi particolari e disomogenei. Non mancano neanche Regioni che hanno tentato di introdurre il principio della partecipazione nei processi decisionali relativi ad alcuni strumenti di pianificazione, ma sparuti, 3 o 4 in tutto, frammentari e non disciplinano la sussidiarietà orizzontale.

9. I pilastri della co-progettazione

A questo punto dovrei scrivere di come si organizza la co-progettazione di riuso degli immobili pubblici e quali sono i suoi pilastri. Chi deve prendere l'iniziativa, di quanto sono significativi i rappresentanti della società civile e istituzionale invitata a partecipare, di come assicurare che i partecipanti siano correttamente informati di quello di cui si parla, del modello partecipativo da adottare tra i tanti ormai sperimentati, sapendo che uno si presterà meglio di altri a quella particolare situazione, quale è il ruolo del facilitatore professionale, quale sia il ruolo del promotore del processo, della sua autorevolezza, rappresentatività e garanzia sul recepimento delle proposte condivise, del ruolo degli esperti e dei futuri professionisti che elaboreranno il progetto definitivo, dei tempi, che dovranno essere predeterminati, e delle fasi, dei costi, ecc., ma questi aspetti non ne costituiscono le fondamenta, i pilastri culturali. I pilastri stanno nel contesto, nella storia, nei riferimenti fondamentali giuridici, morali, politico istituzionali sia internazionali che locali, richiamati in questa breve trattazione. Il manuale costruiamolo noi, diverso di volta in volta, impariamo dall'esperienza e dagli errori, ma **la strada della co-progettazione è quella giusta**, non importa di quanto sia lontano o vicino, nel nostro caso, la

proprietà dell'immobile pubblico da valorizzare, rispetto ai cittadini che lo potranno-vorranno utilizzare, forse concorrere a realizzare, ma solo di come vorremo tener conto delle loro opinioni e dei loro bisogni. Il tempo impiegato non è mai perso, è solo guadagnato se visto complessivamente nei tempi dello sviluppo del processo. **Il valore del bene pubblico è sempre superiore al suo mero valore economico-patrimoniale, non sprechiamolo, la partecipazione dei cittadini ci aiuterà a farlo.**



UNIONE EUROPEA
Fondo Sociale Europeo
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale



*Agenzia per la
Coesione Territoriale*



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



**GOVERNANCE
E CAPACITÀ
ISTITUZIONALE
2014-2020**

Atelier di sperimentazione Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Work Package 2 – Webinar 3 – 29.9.2022

**Tecniche di marketing e condivisione progettuale con le comunità locali: efficaci strategie per la
valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**

**I key pillars della pianificazione e progettazione
partecipata per un coerente riuso degli immobili
pubblici nel quadro dei nuovi paradigmi culturali e
socio-economici-ambientali**

a cura di Eriuccio Nora
già direttore del Coordinamento Ag21L Italiane



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento per gli
Affari Regionali
e le Autonomie**



Premessa: per garantire il successo al processo di Co-progettazione è fondamentale condividere preliminarmente **Contesto, Presupposti, Cornice.**

Presupposti-Principi costituzionali e morali:

Costituzione 1947 art 42 «La proprietà è pubblica o privata. La proprietà privata è riconosciuta e garantita dalla legge che ne determina ...i limiti allo scopo di assicurarne la **funzione sociale** ...»

Costituzione 2021 art 41 « l'iniziativa economica privata è libera. Non può svolgersi in contrasto con l'utilità sociale, o in modo da arrecare danno alla sicurezza, alla libertà, alla dignità umana, alla **salute**, all'**ambiente**»

Enciclica «Fratelli tutti» 2020 di Papa Francesco punti 118,119,120 «riproporre la **funzione sociale della proprietà** »

Enciclica «Laudato Sì» 2015 di Papa Francesco punto 140 « quando si parla di uso sostenibile bisogna sempre introdurre una considerazione sulla **capacità di rigenerazione** di ogni **ecosistema** nei suoi diversi aspetti»

Contesto culturale – *Spesso, ma non sempre, l'immobile pubblico è anche un bene comune. Sta all'Autorità competente deciderne la natura.*

Beni comuni = Comm. ministeriale Rodotà 2007 Proposta di legge: **Cose che esprimono utilità funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali nonché al libero sviluppo della persona...in ogni caso deve essere garantita la loro funzione collettiva , nei limiti fissati dalla legge.** (*dimensione culturale e sociale*)

Comitato Rodotà ha proposto nel 2020 un disegno di legge di iniziativa popolare, raccolto le firme e consegnata al Parlamento per l'introduzione dei **beni comuni come categoria giuridica nel nostro Codice Civile.** (*dimensione giuridica*)

Elinor Ostrom premio Nobel economia 2009. Elabora una **teoria economica basata sull'uso sostenibile dei beni comuni** (*dimensione economica*)

I beni comuni prescindono dal titolo di proprietà.

Le tre dimensioni della concertazione preventiva:

Co-pianificazione = attività di concertazione integrata territoriale e urbanistica nel rispetto del principio di sussidiarietà

Co-programmazione = attività di concertazione multilivello e multisettoriale per la redazione di programmi e piani di azione socio-economica-ambientale

Co-progettazione = attività di concertazione multi stakeholder per la redazione di progetti di opere pubbliche, compreso quindi il riuso di immobili pubblici (obiettivi specifici qualitativi e quantitativi, destinazione d'uso, priorità, caratteristiche dimensionali e di sostenibilità, impatto ambientale e sociale, ruolo potenziale dei co-attori nella realizzazione, gestione, monitoraggio del progetto).

No progettazione esecutiva che deve essere lasciata agli esperti e professionisti del settore, che parteciperanno da pari e terranno conto negli elaborati progettuali delle conclusioni del percorso partecipativo.

IMPARIAMO dalle CRISI, dagli ERRORI, dall'ESPERIENZA e dalla NATURA

Nuovi paradigmi socio-economici ambientali derivanti da:

Crisi climatica

Crisi sanitaria da pandemia da coronavirus

Crisi di guerra

Crisi ecologica e ambientale

Crisi economica e sociale

Crisi democratica e istituzionale

A volte le cause della crisi stanno nello stesso modello di sviluppo che le ha prodotte che occorre quindi modificare e correggere anche dal basso attraverso la co-progettazione del riuso di immobili pubblici

Contesto: impariamo dalla crisi sanitaria prodotta dalla Pandemia da Coronavirus
I riusi degli spazi e beni pubblici durante la Pandemia sono risultati preziosi

La pandemia ha costretto a ripensare il disegno e le funzioni di spazi pubblici attraverso la rigenerazione urbana temporanea finalizzata ad intervenire su alcuni aspetti specifici del vivere urbano. Es: rendere maggiormente fruibili spazi pubblici per il commercio di prossimità, per imprese culturali, per la prevenzione sanitaria, per la vita quotidiana.

Anche gli edifici privati sia nella parte condominiale che in quella individuale sono spesso risultati inadeguati ai bisogni di distanziamento o conforto durante la pandemia.

Questo insegnamento dovrà rimanere anche nel disegno e uso degli spazi pubblici e privati del futuro, a prescindere dai condizionamenti contingenti della pandemia.

Parole e concetti chiave di contesto di cui tener conto:

- Città sostenibili
- La città pubblica e resiliente vive di spazi pubblici . Serve la disponibilità di spazi fisici spesso ricavabili da complessi edilizi pubblici per politiche sociali (*la casa per tutti, salute, ecc.*), ecologiche (*parchi, verde urbano, corridoi ecologici, ecc.*), climatiche (*sicurezza idrogeologica, de-sigillazione, albedo, ecc.*).
- Resilienza = capacità di un sistema urbano di resistere agli stress dei cambiamenti (*crisi*) attraverso la propria attitudine all' adattamento (*No alla riduzione-privatizzazione degli spazi pubblici della città e del territorio che ne riducono la resilienza*)
- Rigenerazione e Rinascimento urbano e territoriale attraverso la Pianificazione urbanistica e territoriale
- Riconversione (*meglio di transizione*) ecologica della città , dell'economia, della società, della politica
- Suolo-Bloccare il consumo di suolo a fini insediativi e regolare la speculazione edilizia
- Ecosistema, demografia, paesaggio, cambiamenti climatici, giustizia sociale e ambientale, cultura dello scarto, pace, migrazioni di popoli, pandemie, occupazione, sviluppo sostenibile, mobilità, ecc.

Carta dello spazio pubblico (Biennale SP 2013)

Definizione: ogni luogo di proprietà pubblica o di uso pubblico accessibile e fruibile a tutti gratuitamente o senza scopi di lucro. Gli spazi pubblici sono elementi chiave del benessere individuale e sociale, luoghi di vita collettiva delle comunità, espressione della diversità del loro comune patrimonio culturale e naturale e fondamento della loro identità, in linea con la Convenzione europea sul Paesaggio

Agenda 21 (ONU 1992) approvata a Rio de Janeiro nella Conferenza per Ambiente e Sviluppo prevedeva al cap. 128 le **Agende locali 21** e invitava le Autorità locali ad avviare un **processo di consultazione e costruzione del consenso tra le parti sociali, al fine di attuare un Piano di azione locale per la sostenibilità urbana** da realizzarsi entro il 2000. (*la partecipazione è carattere costitutivo dell'agenda*)

Convenzione di Arhus (ONU 1998) = Per tutelare il diritto di ogni persona, nelle generazioni presenti e future, a vivere in un ambiente atto ad assicurare la sua salute e benessere, ciascuna Parte garantisce il **diritto da accesso alle informazioni, di partecipazione del pubblico ai processi decisionali** e di accesso alla **giustizia in materia ambientale**

Agenda 2030 (ONU 2015) **per lo sviluppo sostenibile**. Prevede un programma di azioni per raggiungere 17 obiettivi e 169 target entro il 2030 per lo sviluppo sostenibile (*si parla di partenariati, ma non di partecipazione come carattere costitutivo dell'agenda*)

ASVIS-Alleanza per lo Sviluppo Sostenibile invita esplicitamente alla **territorializzazione delle Ag2030** ed il Min. Ambiente ha finanziato Agende 2030 regionali e di città metropolitane.

Sussidiarietà, principio previsto dalla nostra **Costituzione 2001** all'art 118 Tit. quinto: Le funzioni amministrative sono attribuite ai Comuni..., Provincia, Città metropolitane, Regioni, Stato sulla base dei **principi di Sussidiarietà (orizzontale e verticale), differenziazione e adeguatezza**. Stato..., Comuni favoriscono **l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà**.

l'UE promuove i PPP Partenariati Pubblico Privati

Alcune Regioni hanno legiferato in materia di Partecipazione soprattutto in rapporto a Piani di governo del territorio

Partecipazione civica = modalità di relazione tra istituzioni e collettività che comporta la possibilità per i cittadini, in forma singola o associata, di contribuire al processo decisionale e all'attività programmatica della pubblica amministrazione secondo vari livelli di intensità e ruoli diversi

Partecipazione nell'ambito delle relazioni pubbliche col **terzo settore**

Definizione: la co-progettazione viene individuata dal legislatore come strumento ordinario di esercizio dell'azione amministrativa attraverso la quale si realizzano forme di collaborazione pubblico privato in previsione di coinvolgimento del terzo settore nella gestione di servizi sociali.

Valorizzazione = messa in valore. Raramente la messa in valore monetario-patrimoniale dell'immobile pubblico coincide con la massima utilità per la comunità locale.

Es: il diritto alla casa per la popolazione meno abbiente ed i giovani passa per politiche di edilizia sociale e pubblica con case a basso prezzo di affitto o compravendita. La disponibilità di un immobile pubblico, non a costi di mercato, faciliterebbe il raggiungimento di questo obiettivo politico generale di carattere sociale.

Fondamentale per i proprietari dei beni pubblici costruire percorsi di sussidiarietà con gli enti locali per **concertare**, sulla base di linee di indirizzo nazionali ed europei, **il migliore uso dei beni immobiliari**.

Il proprietario dell'immobile diventa partner o promotore del **processo di co-progettazione sulla base del principio di sussidiarietà** verticale e poi eventualmente con stakeholder locali di quella orizzontale sulla base delle scelte di pianificazione urbanistica locale e programmatica nazionale vigente

3 tipi di Partecipazione: **Informativa**, di **Consultazione**, di **Partecipaz. Attiva**

Esistono numerose **metodologie** per la gestione di un processo di coinvolgimento dei cittadini sperimentati in Italia ed in Europa: giuria dei cittadini, sondaggio deliberativo, dibattito pubblico, town meeting, open space technology, forum partecipativo, ecc.

Importante individuare correttamente la metodologia in rapporto ai fini, alla partnership, ai tempi, ai finanziamenti disponibili. E' utile avvalersi di esperti **facilitatori** di processi partecipativi. Anche i **progettisti** professionali dovranno partecipare, da pari, al processo partecipativo con le loro conoscenze tecniche e giuridiche.

I partner del processo di co-progettazione vanno scelti in rapporto alla loro ruolo, rappresentatività, competenza, creatività, eventuale disponibilità a diventare partner nella fase di realizzazione del progetto. (Amministratore* locali, ricercatore*, associazioni di cittadini*, ordini professionali, rappresentanti di imprese, sindacati, istituti di credito, rappresentanti delle proprietà, ecc.)

Per finire:

Non un manuale con esempi e buone pratiche di come si realizza una Co-progettazione di riuso di un immobile pubblico, ma tanti riferimenti ai contesti (parte conoscitiva ed evolutiva), tanti presupposti giuridico-istituzionali, culturali e metodologici che insieme definiscono la cornice in cui muoversi. Se bene si è impostato il processo partecipativo, condividendolo, ci si troverà a metà dell'opera. Importantissimo anche comporre una partnership veramente rappresentativa. Tutto sarà più facile, minori saranno i conflitti e il tempo impiegato non sarà tempo perso, ma guadagnato se si conta l'intero percorso del processo di realizzazione del progetto.

La co-progettazione sarà un ottimo metodo per co-progettare con successo il riuso di immobili pubblici e ancora di più in presenza dei nuovi paradigmi culturali, e socio-economico-ambientali dovuti alle crisi ormai divenute non più congiunturali, ma strutturali.

Grazie dell'attenzione.

Carta dello Spazio Pubblico:

http://www.biennalespaziopubblico.it/wp-content/uploads/2016/12/CARTA_SPAZIO_PUBBLICO.pdf

Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile

<https://www.agenziacoesione.gov.it/comunicazione/agenda-2030-per-lo-sviluppo-sostenibile/>

Alleanza Italiana per lo Sviluppo Sostenibile

<https://asvis.it/>

Capitolo 3

Ruolo delle vetrine Real Estate nella promozione del patrimonio pubblico all'estero

Capitolo 3 “Ruolo delle vetrine Real Estate nella promozione del patrimonio pubblico all'estero”

Ruolo delle vetrine Real Estate nella promozione del patrimonio pubblico all'estero

Stefano Nigro

1. Il ruolo delle vetrine Real Estate nel marketing internazionale

Le vetrine Real Estate sono uno strumento virtuale attraverso cui poter favorire, in forma semplice e trasparente, l'interazione tra la domanda di investimenti italiani e esteri e le opportunità di investimento immobiliare qualificate da selezionare nel patrimonio pubblico italiano che siano tra le più rilevanti in termini di localizzazione, tipologia e dimensione.

I portali virtuali propongono opportunità di investimento diversificate. Le vetrine risultano uno strumento vincente nel marketing internazionale proprio perché agevolano il confronto di vari stakeholders – pubblici e privati – espressi dal territorio di riferimento di ogni operazione di sviluppo immobiliare.

Le vetrine, come strumento di promozione del patrimonio pubblico all'estero, si pongono

come obiettivi:

1. promuovere in modo strutturato immobili e aree per attrarre investimenti sul territorio;
2. comunicare in modo efficace le opportunità di investimento anche a operatori che non conoscono il territorio e le procedure di dismissione italiane;
3. favorire un sinergico ed integrato rapporto di cooperazione tra sistema istituzionale e mondo imprenditoriale;
4. potenziare l'immagine dei territori e del Paese come luoghi ricchi di opportunità;
5. attrarre attività e imprese estere sul territorio italiano;
6. illustrare in maniera chiara e approfondita al sistema privato le procedure per ledissioni degli immobili pubblici.

Nella relazione si analizzano tre diversi modelli sviluppati da Agenzie nazionali e regionali che rappresentano delle best practice a livello nazionale.

2. Un esempio nazionale: la vetrina “Invest in Italy Real Estate” di ICE-Agenzia

L'ICE-Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane

opera in quanto soggetto incaricato di promuovere l'attrazione degli investimenti esteri in Italia.

A livello nazionale, in collaborazione con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e Agenzia del Demanio ICE-Agenzia ha realizzato una vetrina dedicata alla presentazione di offerte di investimento in immobili pubblici, di società partecipate pubbliche o partecipate pubblico-privato, destinate ad operatori italiani ed esteri. Il progetto, realizzato nel quadro delle iniziative previste dal decreto "Sblocca Italia", è finalizzato a favorire le opportunità di investimento estero nel settore immobiliare in Italia attraverso la presentazione di offerte immobiliari attualmente di proprietà di enti pubblici, a partecipazione pubblica e pubblico-privata.

Gli immobili sono proposti in vendita o in concessione a lungo termine. Le procedure di dismissione, indicate sulla scheda di ciascun immobile presente nel sito, prevedono la cosiddetta "trattativa privata" o l'assegnazione tramite bando pubblico.

2.1 Presentazione della vetrina

La Vetrina ICE – Invest in Italy Real Estate è raggiungibile al seguente indirizzo:

www.investinitalyrealestate.com.

Il sito si compone di due macrocategorie:

- a) Immobili con un piano di ristrutturazione in essere, come, ad esempio, edifici storici adatti a essere trasformati in uffici di prestigio o hotel di charme;
- b) Operazioni di sviluppo immobiliare, ossia immobili da trasformare o in nuda proprietà la cui valorizzazione può essere indirizzata verso le soluzioni più adeguate e sostenibili.

All'interno del sito, nella sezione "[Bandi aperti](#)", è possibile selezionare gli immobili disponibili per bandi di gara attualmente aperti. Sono attualmente presenti oltre 20 immobili, selezionabili attraverso una categorizzazione suddivisa per i seguenti criteri:

- a) Regione

- b) Provincia
- c) SLP totale
- d) Tipologie immobile: aree in trasformazione, ville, castello, faro/torre, terreno, caserma, edificio cielo/terra, appartamento, edificio storico, area edificabile
- e) Funzioni ammesse: RSA/senior housing, SPA/benessere, sport/tempo libero/eventi, student house, residenziale, direzionale, commerciale, logistico/produttivo, turistico ricettivo, parcheggio
- f) Profilo di rischio: core, core plus, value added, opportunistic
- g) Stato manutentivo: demolizione e nuova costruzione, buono-mediocre, mediocre-da valorizzare, mediocre, ottimo, buono, da valorizzare
- h) Proprietà: Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale pubblica del Comune di Roma, Banca d'Italia, Consiglio Nazionale del Notariato, Farmacap, FS Sistemi Urbani (Gruppo FS Italiane), INAIL, Rete Aste Notarili, Stato Italiano-Agenzia del Demanio, Stato Italiano-Ministero della Difesa

Selezionando un immobile è possibile verificarne il descrittivo analitico, il territorio, i dettagli della superficie e i dati catastali (questi ultimi disponibili attraverso la registrazione al sito). Ogni immobile può essere aggiunto ad una sezione di preferiti e scaricare un pdf riepilogativo.

La sezione "[Newsroom](#)", aggiornata costantemente da ICE-Agenzia in collaborazione con i principali partner proprietari degli immobili sopra menzionati, permette di prendere visione di tutti gli aggiornamenti circa la pubblicazione di nuovi bandi pubblici e le relative comunicazioni per le procedure di accesso.

Infine, all'interno della sezione "[Vademecum](#)" è possibile recepire informazioni circa l'acquisizione dell'immobile, con le procedure per la realizzazione di un investimento immobiliare di proprietà pubblica; la valorizzazione dell'immobile, con le procedure autorizzative per trasformare o riqualificare l'immobile acquisito; la messa a reddito dell'immobile, con procedure autorizzative delle attività che si intendono svolgere nell'immobile acquisito.

2.2 I dati quantitativi

All'interno della vetrina immobiliare sono attualmente presenti 374 immobili liberi, inutilizzati e cedibili. Tali immobili sono proposti in vendita, affitto o concessione agli investitori privati. Gli attuali proprietari sono circa 100, tra cui è possibile identificare 2 enti centrali come Agenzia del Demanio e Ministero della Difesa, 1 società di gestione del risparmio come Invimit Sgr S.p.A., circa 50 Comuni, circa 10 Province e circa 10 Regioni. La vetrina mostra immobili localizzati in 20 Regioni e 104 Province.¹

2.3 La promozione della vetrina all'estero

Nell'ambito delle iniziative di promozione della vetrina Invest in Italy Real Estate si evidenziano nello specifico due attività promozionali che hanno permesso di mettere in risalto la vetrina ICE di Invest in Italy Real Estate a livello internazionale.

In questo quadro operativo rientra la partecipazione ICE al MIPIM-*Le Marché International des Professionnels de L'immobilier*, che si tiene con cadenza annuale a Cannes, presso il Palais des Festivals. L'evento rappresenta un'importante occasione per incontri di carattere internazionale per i principali operatori del settore *real estate*. La partecipazione al MIPIM risponde da sempre alla necessità di ripresentare e rafforzare l'immagine dell'Italia sulla scena internazionale del mercato immobiliare, dopo lo stallo causato dalle misure restrittive imposte per il contenimento della pandemia. La presenza congiunta di Regioni, Enti territoriali e Partner nazionali ha permesso un coinvolgimento diretto e la realizzazione di una sinergia di team volta alla promozione delle eccellenze immobiliari presenti sul territorio italiano.

La partecipazione dell'Agenzia ICE all'evento rientra nel quadro del programma *Invest in Italy*, realizzato in collaborazione con Invitalia, l'Ufficio Promozione Investimenti, unitamente all'Ufficio ICE di Parigi e al suo Desk Attrazione Investimenti Esteri. Per l'edizione di marzo 2022 ICE ha previsto una partecipazione digitale e in presenza per otto soggetti italiani: Agenzia del Demanio, FS Sistemi Urbani srl, Investimenti Immobiliari Italiani – Invimit SGR spa, Agenzia Lavoro e Sviluppo Impresa Friuli-Venezia Giulia, Comune di Genova, Liguria International Scpa,

¹ Elaborazioni risultanti da www.investitaly.com

Regione Lombardia, Regione Toscana, ANCE Associazione Nazionale Costruttori Edili, Confindustria Assoimmobiliare.

Sempre nell'ambito delle iniziative di promozione della vetrina Invest in Italy Real Estate sono state realizzate delle attività di comunicazione sui canali LinkedIn e Twitter attraverso l'ideazione di una campagna social specifica, ideata per promuovere le opportunità di investimento nel settore Real estate. La campagna ha visto la collaborazione di FS Sistemi Urbani per la condivisione del materiale informativo e dei contenuti grafici relativi agli immobili presentati

3. Un esempio regionale: il programma "AttrACT" promosso da Regione Lombardia, in collaborazione con Unioncamere Lombardia e Promositalia

Nel marzo 2017 Regione Lombardia, in collaborazione con Unioncamere Lombardia e Promos Italia, ha dato avvio al Programma AttrACT ("Accordi per l'Attrattività") con l'apertura della prima manifestazione d'interesse e l'obiettivo di costruire un ambiente favorevole per l'attrazione degli investimenti in Lombardia creando un "contesto chiaro", con tempi e riferimenti certi per contribuire a migliorare il rapporto tra P.A. e investitore, anche grazie alla creazione di una nuova piattaforma online www.attractlombardy.it in cui mappare opportunità insediative greenfield e brownfield (terreni ed immobili) pubbliche e private sui territori.

La piattaforma di mappatura viene promossa attraverso vari strumenti della Regione, di Unioncamere e di Promos Italia. Tra questi, riveste particolare importanza, il sito di Invest in Lombardy-Promos Italia dove la piattaforma AttrACT ha un banner e una sezione dedicate sulla homepage.

Gli obiettivi del programma AttrACT sono i seguenti:

- a) valorizzare l'offerta territoriale dei comuni lombardi, quali motori dell'economia regionale;
- b) promuovere le opportunità di investimento lombarde sia in Italia sia all'estero

attraverso la piattaforma online www.investinlombardy.com;

- c) creare di percorsi di aggregazione dei principali stakeholder del territorio attraverso il consolidamento del sistema di relazioni in grado di armonizzare l'intervento di tutti i protagonisti a livello locale.

3.1 Il coinvolgimento dei Comuni

Il programma AttrACT è rivolto ai Comuni lombardi interessati a promuovere un cambiamento culturale nel rapporto tra Pubblica amministrazione e investitore, creando così una community di Comuni proattivi sul tema dell'attrazione degli investimenti.

Con il [decreto n. 3505 del 29 marzo 2017](#) la Regione Lombardia ha stanziato 7 milioni di euro da destinare a 70 Comuni lombardi che individueranno, sul proprio territorio, opportunità insediative con cui assumere impegni in termini di semplificazione, di incentivazione economica e fiscale e di promozione delle opportunità localizzative e che sottoscriveranno accordi per l'attrattività.

Gli accordi per l'attrattività:



I Comuni sottoscrittori degli accordi otterranno un contributo a fondo perduto erogato nella misura dell'80% delle spese sostenute, fino al massimo di euro 100.000,00 per ognuno.

Le risorse saranno assegnate secondo la seguente ripartizione:

- a) 70% per interventi in capitale;
- b) 30% per interventi in corrente.

L'erogazione è prevista in due tranches:

- a) 40% a seguito della presentazione di un programma di attuazione (consisterà nell'esplicitazione degli impegni e nella progettazione degli interventi per l'attrattività del Comune e nella definizione di un piano finanziario dentro il quadro delle spese ammissibili previste) e della sottoscrizione dell'Accordo per l'Attrattività;
- b) 60% al completamento delle spese ammesse, previa relazione e rendicontazione conclusiva dell'intervento.

Oltre al contributo a fondo perduto che spetta ai Comuni che sottoscrivono gli accordi, la Regione garantisce anche servizi di assistenza qualificata per affiancare i Comuni nella realizzazione degli impegni e nella promozione delle opportunità insediative e servizi di monitoraggio degli Accordi per valutarne replicabilità e ampliamento.

D'altro canto, i Comuni si impegnano nel portare avanti azioni di semplificazione dei permessi delle procedure di pagamento, azioni di incentivazione economica e fiscale e azioni di promozione delle opportunità insediative e assistenza qualificata.²

3.2 I risultati ottenuti

Sono stati ammessi al programma 56 Comuni, per un totale di 12 province rappresentate. Le opportunità localizzative per nuovi insediamenti produttivi inizialmente individuate nel 2017 erano 113, 37 delle quali di proprietà pubblica. Oggi sono cresciute a 123.

Si stima che tra il 2018 e il 2022 sono state 400 le imprese interessate a sviluppare progetti imprenditoriali in Lombardia. Gli investitori provengono da diverse aree del mondo: Usa, Francia, Germania, Regno Unito e Asia (in particolare Giappone, Corea e India). Le 20 aziende assistite dal team regionale che hanno finalizzato l'apertura in Lombardia hanno portato

² Fonte: Regione Lombardia, [L'attrazione degli investimenti per la crescita dell'economia lombarda](#), settembre 2017

investimenti per 128 milioni di euro e un impatto occupazionale di oltre 860 persone.³

Gli ottimi risultati della piattaforma hanno incentivato la Giunta Regionale ad approvare una seconda *Manifestazione di interesse per la mappatura di opportunità insediative e di investimento in Lombardia* nel 2020 e poi una terza nel 2021,⁴ attualmente aperta, rivolta a tutti i comuni lombardi interessati a proporre opportunità insediative nel proprio territorio.

Le candidature possono essere presentate a Unioncamere Lombardia, soggetto attuatore della manifestazione di interesse, dal 6 settembre 2021 al 31 marzo 2023, esclusivamente in modalità telematica utilizzando l'applicativo Servizi online di Unioncamere Lombardia all'indirizzo servizionline.lom.camcom.it/front-rol/, selezionando l'opzione "AVVISO ATTRAZIONE INVESTIMENTI. Mappatura di opportunità insediative e di investimento in Lombardia", previa registrazione all'applicativo medesimo.

Possono presentare una o più candidature i seguenti enti:

- a) Comuni (singoli o in aggregazione)
- b) Unioni di Comuni
- c) Comunità Montane
- d) Province e Città Metropolitana di Milano.

Comuni (singoli o in aggregazione), Unioni di Comuni e Comunità Montane possono candidare opportunità di proprietà pubblica e/o privata, mentre Province e Città metropolitana di Milano possono candidare solo opportunità che rientrano nel proprio patrimonio.

4. Un altro esempio regionale: il database delle opportunità localizzative gestito da CEIPiemonte su incarico di Regione Piemonte e la collaborazione con il Comune di Torino (piattaforma "Open for Business")

4.1 Presentazione del caso studio

Il Centro Estero per l'Internazionalizzazione del Piemonte (CEIPiemonte) gestisce "Invest in Torino Piemonte", il progetto per l'attrazione di investimenti e risorse qualificate che si

³ Fonte: dati emersi nel corso dell'evento 'Invest in Lombardy Forum', maggio 2022.

⁴ Con [delibera n. 5007 del 5 luglio 2021](#).

prefigge di accrescere il grado di internazionalizzazione della regione e di potenziarne lo sviluppo economico. CEIPiemonte garantisce assistenza completa alle aziende estere ed estere accompagnandole in tutte le fasi del progetto di investimento e insediamento in Piemonte ed affianca le imprese estere e le multinazionali già presenti in Piemonte per ampliare la loro crescita sul territorio.

Con l'obiettivo di un sinergico ed integrato rapporto di cooperazione tra sistema istituzionale e mondo imprenditoriale e al fine di migliorare l'attrattività e la competitività del territorio piemontese, Confindustria Piemonte e CEIPiemonte hanno collaborato per la realizzazione della "Mappatura delle aree industriali dismesse e libere per l'attrazione di investimenti sul territorio piemontese".

Per conoscere il contesto industriale e le opportunità localizzative in Piemonte, CEIPiemonte mette a disposizione una vetrina Real Estate regionale, disponibile direttamente dal sito del CEIPiemonte. L'obiettivo comune del progetto è quello di migliorare l'attrattività e la competitività del territorio piemontese, redigendo un Catalogo di offerta attrattiva per nuovi investimenti. Tutti i dati rappresentati sono verificati con gli enti territoriali competenti.

All'interno del sito è possibile esplorare le opportunità immobiliari della regione selezionando tra progetti *greenfield* e *brownfield*, filtrando i risultati per dimensione, nome area, destinazione d'uso e la provincia.

In aggiunta a questo database sulle opportunità localizzative in Piemonte, il Comune di Torino ha commissionato a CEIPiemonte la progettazione della vetrina "[Torino Open for Business](#)" per la raccolta e la promozione dell'offerta immobiliare localizzata nel Comune di Torino. Un progetto strategico della Città di Torino in cui vengono presentate le opportunità di sviluppo ed investimento attraverso le tre vocazioni più significative della città: Città dell'Industria, Innovazione e Ricerca; Città Universitaria; Città Turistica. Anche in questo caso, il portale web permette all'interessato di selezionare l'opportunità localizzativa attraverso tre filtri: nome dell'area, tema (Industry, Innovation and Research; Tourism; University), tipologia (greenfield; brownfield; existing building) e metratura. Infine, la vetrina tende a valorizzare alcune informazioni principali sulla città in funzione di attrazione investimenti, come ad esempio il numero dei residenti (882.000 nel Comune e 2,3 milioni nell'area metropolitana), la posizione di quinta città italiana come destinazione turistica e la presenza di siti di alto richiamo turistico

(15 residenze reali patrimonio mondiale dell'UNESCO, 85 musei e 25 teatri nell'area metropolitana).

4.2 Promozione all'estero

Nell'ambito della promozione all'estero dell'offerta immobiliare regionale, il Piemonte ha preso parte annualmente al MIPIM (*Le Marché International des Professionnels de L'immobilier*) di Cannes, manifestazione in cui sviluppatori e operatori internazionali possono trovare opportunità di business e di investimento nel campo immobiliare. are opportunità di business e di investimento. La partecipazione del Piemonte è organizzata da CEIPiemonte per conto della Regione Piemonte e della Città di Torino.

Il Piemonte presenta un ricco portafoglio di immobili da riqualificare - con un'attenzione particolare alle trasformazioni urbane - e aziende di prim'ordine attive nel settore edilizio. Nell'edizione 2022 (15-18 marzo), presso lo stand regionale, è stato possibile incontrare istituzioni locali e operatori del settore immobiliare insieme alle aziende private aderenti a "Cleantech & Green Building", il Progetto Integrato di Filiera (PIF) promosso dalla Regione Piemonte, finanziato dal FESR - Fondo Europeo di Sviluppo Regionale e gestito dall'Agencia del Piemonte. 15 aziende best-in-class del progetto hanno messo in mostra il loro know-how e le soluzioni avanzate del Piemonte. Tali aziende sono attive in tutte le fasi della filiera e garantiscono lo sviluppo e la realizzazione di progetti chiavi in mano nell'ambito dell'ingegneria, dell'architettura e del design, dell'edilizia sostenibile, delle tecnologie innovative, dei prodotti e dei materiali, dei componenti edilizi di alto livello. Il Piemonte prenderà parte anche all'edizione 2023 di MIPIM (14-17 marzo).



UNIONE EUROPEA
Fondo Sociale Europeo
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale



*Agenzia per la
Coesione Territoriale*



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



**GOVERNANCE
E CAPACITÀ
ISTITUZIONALE
2014-2020**

Atelier di sperimentazione Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Work Package 2 – Webinar 3

**Tecniche di marketing e condivisione progettuale con le comunità locali: efficaci strategie per la
valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**

Stefano Nigro
Direttore Generale Ceipiemonte

Ruolo delle Vetrine Real Estate nella promozione del patrimonio pubblico all'estero

29 settembre 2022



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento per gli
Affari Regionali
e le Autonomie**

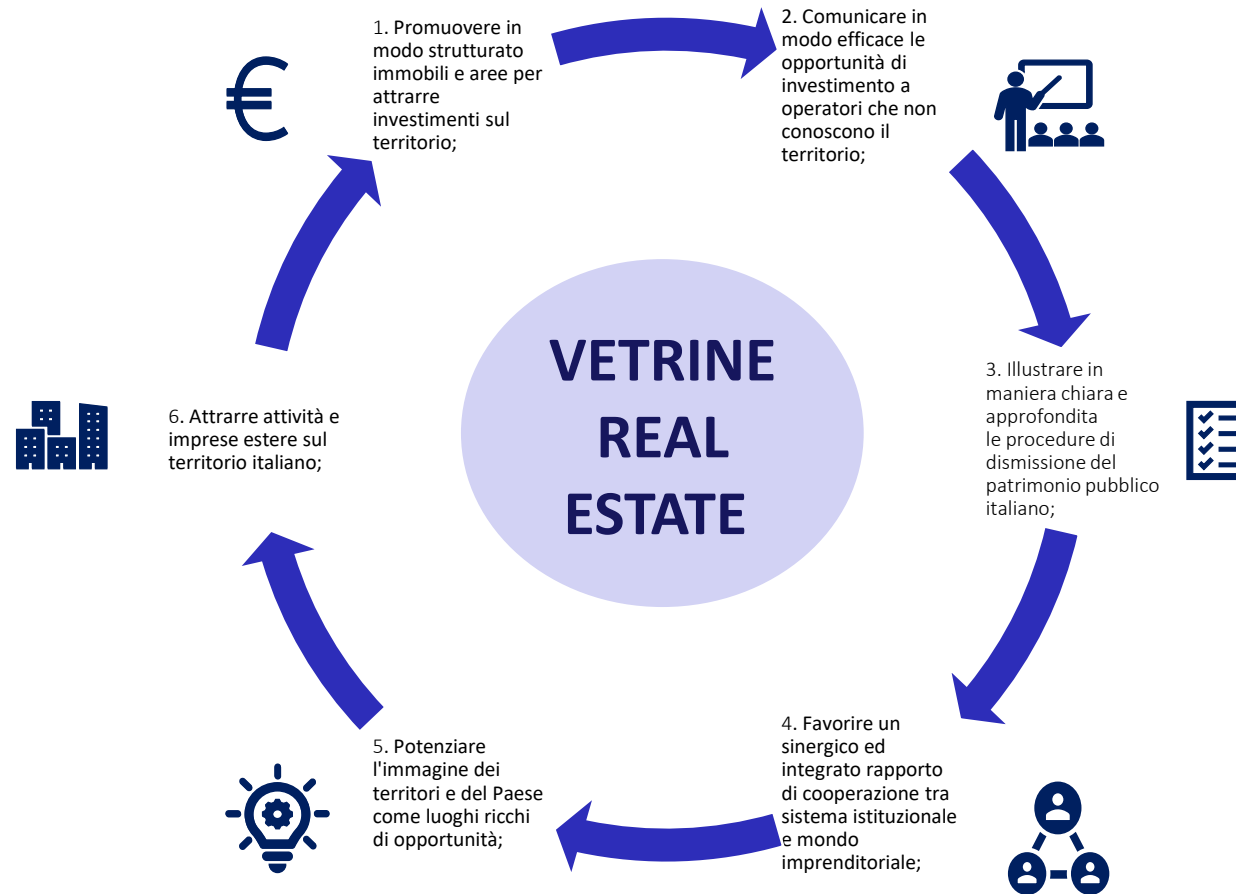


ITALIAE
Nuove formule organizzative per i territori



AGENZIA DEL DEMANIO

LE VETRINE REAL ESTATE COME STRUMENTO DI MARKETING INTERNAZIONALE



VETRINA ICE "ITALY REAL ESTATE"

INVEST IN ITALY REAL ESTATE

<<Investinitalyrealestate.com>> è un portale dedicato alla presentazione di **offerte di investimento in immobili pubblici**, di società partecipate pubbliche o partecipate pubblico-privato, destinate ad operatori italiani ed esteri.

E' uno strumento virtuale attraverso cui poter favorire, in forma semplice e trasparente, l'interazione tra la domanda di investimenti professionali e le opportunità di investimento immobiliare qualificate che sono state selezionate nel patrimonio pubblico italiano tra le più rilevanti in termini di localizzazione, tipologia e dimensione



VETRINA ICE "ITALY REAL ESTATE" LE SEZIONI DEL SITO

INVEST IN ITALY REAL ESTATE

CHI SIAMO CERCA IMMOBILI BANDI APERTI NEWSROOM

Home > Bandi

REGIONI PROVINCIA SLP TOTALE TIPOLOGIE IMMOBILE FUNZIONI AMMESSE PROFILO DI RISCHIO STATO MANUTEN

1 - 20 di 22 immobili disponibili Ordina per: Da A → Z Visualizzazione:

BANDO APERTO
Il complesso immobiliare si compone di un albergo con al suo interno cucina, reception, sale varie, monolocali, bar, discoteca al piano terra, camere di diversa tipologia al piano primo, secondo e terzo. Vi è inoltre (...)
TIPOLOGIE IMMOBILE: Edificio cielo/terra
FUNZIONI AMMESSE: Residenziale, Sport, tempo libero, eventi, Turistico ricettivo
CITTÀ: Gizzaria

BANDO APERTO
Il complesso immobiliare si compone di quattro torri (quattro Immobili cielo/terra), ciascuna articolata su 8 piani.
TIPOLOGIE IMMOBILE: Terreno, Edificio cielo/terra
FUNZIONI AMMESSE: Residenziale, Turistico ricettivo
CITTÀ: Perugia

AGGIUNGI AI PREFERITI
DETTAGLI

INVEST IN ITALY REAL ESTATE

CHI SIAMO CERCA IMMOBILI BANDI APERTI NEWSROOM VADMECUM CONTATTI

Home > Newsroom

NEWSROOM

Da A TUTTE LE CATEGORIE Parola chiave CERCA

Pubblicato: 11 Luglio 2022
RIGENERAZIONE URBANA: NUOVI BANDI DI CONCESSIONE DELL'AGENZIA DEL DEMANIO PER IL RECUPERO E IL RIUSO DEGLI IMMOBILI PUBBLICI
Arrivano le prime aggiudicazioni dei bandi chiusi lo scorso maggio: variegati e di qualità...
» Novità

Pubblicato: 25 Maggio 2022
RIGENERAZIONE URBANA: CHIUSI I PRIMI BANDI DI CONCESSIONE PER IL RECUPERO E IL RIUSO DEGLI IMMOBILI PUBBLICI

Pubblicato: 14 Gennaio 2022
PUBBLICATO IL BANDO DI GARA PER LA VENDITA DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE A RAGUSA
23/12/2021 È stato pubblicato da FS Sistemi

Pubblicato: 14 Gennaio 2022
FS SISTEMI URBANI LANCIA UNA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA REDAZIONE DI UN MASTERPLAN DI RIGENERAZIONE E SVILUPPO DELLE

INVEST IN ITALY REAL ESTATE

Cerca nel Vademecum Cerca

Vademecum Public Real Estate

Acquisizione dell'immobile
Procedure per la realizzazione di un investimento immobiliare di proprietà pubblica

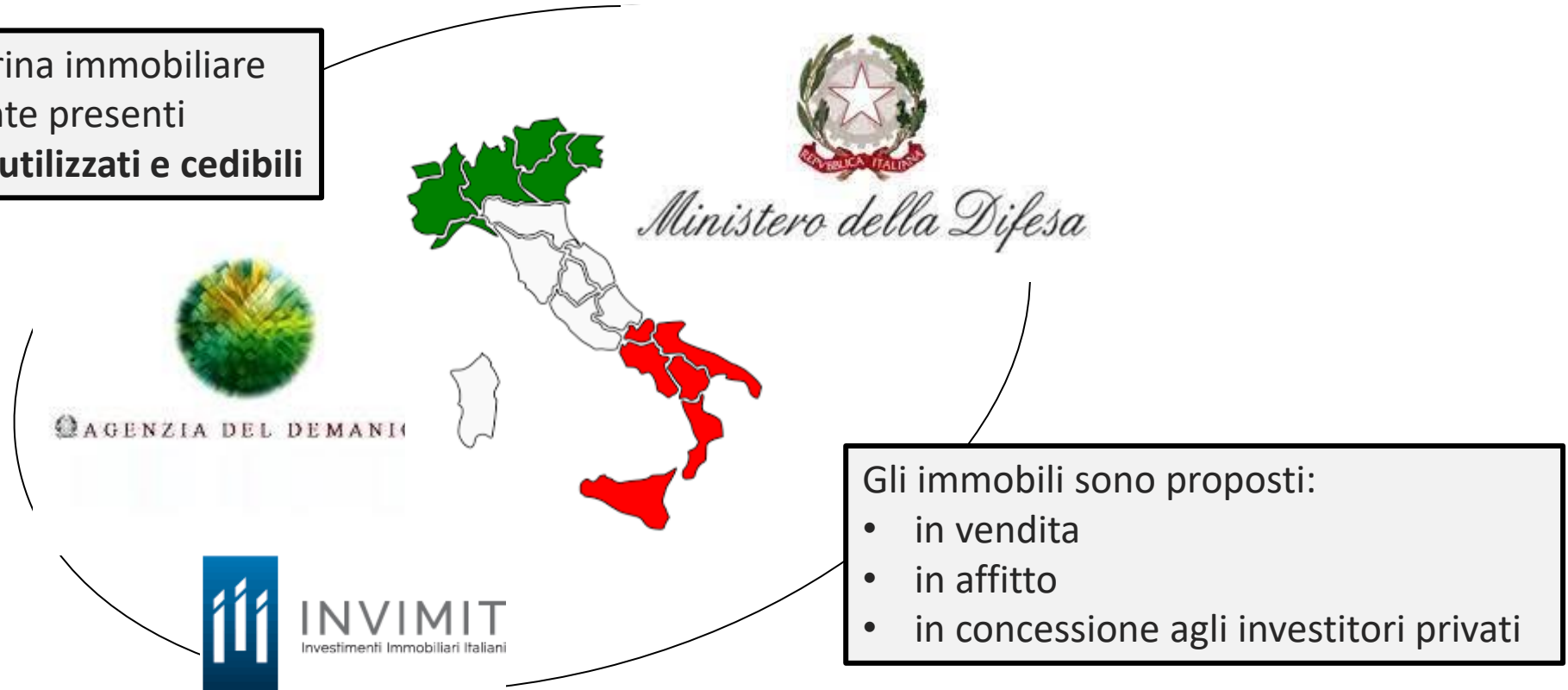
Valorizzazione dell'immobile
Procedure autorizzative per trasformare o riqualificare l'immobile acquisito

Messa a reddito dell'immobile
Procedure autorizzative delle attività che si intendono svolgere nell'immobile acquisito

VETRINA ICE "ITALY REAL ESTATE"

I DATI QUANTITATIVI

All'interno della vetrina immobiliare
sono attualmente presenti
374 immobili liberi, inutilizzati e cedibili



Gli immobili sono proposti:

- in vendita
- in affitto
- in concessione agli investitori privati

VETRINA ICE "ITALY REAL ESTATE" PROMOZIONE ALL'ESTERO

Partecipazione a MIPIM 2022

The banner features a collection of logos for various Italian regions and agencies. At the top, it includes 'INVEST IN ITALY', 'ITA ITALIAN TRADE AGENCY', 'Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale', 'Ministero dello Sviluppo Economico', 'INVITALIA', and 'beIT'. Below this, logos for 'REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA', 'Agenzia Lavoro & Sviluppo Impresa', 'COMUNE DI BIELLA', 'THE OCEAN RACE', 'VA', 'INVIMIT', and 'SISTEMI URBANI GRUPPO FERROVIE DELLO STATO ITALIANE' are displayed. Further down, logos for 'Regione Lombardia', 'invest in tuscany', 'Regione Toscana', 'SCIENZA DEL DEMANIO', 'ANCE ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI', 'REGIONE PIEMONTE', and 'Invest in Emilia-Romagna' are shown. At the bottom, the text reads 'INVEST IN ITALY THE BEST REAL ESTATE OPPORTUNITIES IN THE ITALIAN MARKET MIPIM 2022 CANNES 15-18 MARCH, 2022'.

The screenshot shows two social media posts from 'ITA - Invest in Italy'. The top post is from LinkedIn, featuring a map of Italy with the text 'INVEST IN ITALY' and 'ITA ITALIAN TRADE AGENCY'. The bottom post is from Twitter, showing a tweet about a tender for a new Metropolitan Railway Service (SM) stop in Prati di Caprara, with a photo of a railway track and the text 'REAL ESTATE Tender open until Sept 20th 2022 BOLOGNA'.

Campagna Social su LinkedIn e Twitter

IL PROGRAMMA DI REGIONE LOMBARDIA: "AttrACT"

OBIETTIVI



AttrACT è un programma di riqualificazione e promozione del territorio, nato nel 2017 e promosso da **Regione Lombardia**, in collaborazione con **Unioncamere Lombardia** e **Promos Italia**.

OBIETTIVI

- 1. Valorizzare l'offerta territoriale** dei comuni lombardi, quali motori dell'economia regionale
- 2. Promuovere le opportunità di investimento** lombarde sia in Italia sia all'estero promuovere le opportunità di investimento lombarde sia in Italia sia all'estero attraverso la piattaforma online www.investinlombardy.com;
- 3. Creare percorsi di aggregazione** dei principali stakeholder del territorio attraverso il consolidamento del sistema di relazioni in grado di armonizzare l'intervento di tutti i protagonisti a livello locale

Fonte: Regione Lombardia, *L'attrazione degli investimenti per la crescita dell'economia lombarda*, settembre 2017

IL PROGRAMMA DI REGIONE LOMBARDIA: "AttrACT" LA VETRINA

investinlombardy.com

The screenshot displays the 'invest in Lombardy' website interface. At the top, there are logos for Regione Lombardia, unione camere di commercio, and the website name. A search bar is present with the text 'Cerca per comune o provincia'. On the left, a filter sidebar is visible with the following options:

- PUBBLICA** (highlighted with a red arrow)
- Greenfield** (selected) and **Brownfield** (unselected)
- Superficie territoriale: 0 - 590.000 (with a slider and 'Hide' button)
- SLP totale: 0 - 440.000 (with a slider and 'Hide' button)
- Tipo di proprietà:
 - Privata
 - Pubblica** (circled in red)
- Segmento di riferimento:
 - Industriale/artigianale
 - Direzionale/uffici
 - Logistico

At the bottom of the filter sidebar are buttons for 'Annulla' and 'Applica filtri'. The main content area shows two property listings:

- Greenfield** (12,540 m²): Dalmine - BG, Pubblica. Tipologia di investimento: vendita.
- Greenfield** (15,500 m²): Vigevano - PV, Pubblica. Tipologia di investimento: Vendita.

On the right, a map of Lombardy is shown with 120 results marked by colored pins (red, green, blue). The map includes a search bar and navigation controls. At the bottom of the page, there is a copyright notice: '2022 © Copyright Attract tutti i diritti riservati - C.F. 80050050154 - Piazza Città di Lombardia 1 - 20124 Milano | Privacy | Note legali | Accessibilità | Cookie policy'.

Fonte: <https://www.investinlombardy.com/it/location-scouting>

IL PROGRAMMA DI REGIONE LOMBARDIA: "AttrACT" COINVOLGIMENTO DEI COMUNI*: ACCORDI DI ATTRATTIVITA'



*I Comuni sottoscrittori degli accordi otterranno un contributo a fondo perduto erogato nella misura **dell'80% delle spese sostenute**, fino al **massimo di euro 100.000,00 per ognuno**.

Fonte: Regione Lombardia, L'attrazione degli investimenti per la crescita dell'economia lombarda, settembre 2017

IL PROGRAMMA DI REGIONE LOMBARDIA: "AttrACT"

COINVOLGIMENTO DEI COMUNI: IMPEGNI DI REGIONE LOMBARDIA E COMUNI

Il **Comuni** si impegnano ad attuare misure volte a:

- ridurre la **burocrazia**
- diminuire gli **oneri** a carico delle imprese
- mettere a disposizione gli **strumenti di supporto** per facilitare il dialogo con le imprese
- individuare delle **opportunità insediative** da proporre a possibili investitori

La **Regione Lombardia** si impegna a garantire:

- **tutor esterno** che aiuti il Comune a **dialogare sia con le imprese** già presenti sul territorio, sia con i potenziali investitori
- un'**azione di promozione** delle opportunità localizzative individuate
- un **team dedicato di supporto** composto da membri di Regione Lombardia, Unioncamere Lombardia e Promos
- un supporto al Comune nel **coordinamento della rete territoriale**
- **strumenti amministrativi** per la raccolta dei dati relativi alle aree localizzative

Fonte: Regione Lombardia, *L'attrazione degli investimenti per la crescita dell'economia lombarda*, settembre 2017

IL PROGRAMMA DI REGIONE LOMBARDIA: "AttrACT" RISULTATI RAGGIUNTI

123
opportunità
localizzative

55
Comuni
coinvolti



128 mln
di investimenti sul territorio
lombardo



400
Investitori esteri interessati a
sviluppare progetti
imprenditoriali in Lombardia



impatto occupazionale di
oltre 860
persone

Fonte: dati emersi nel corso dell'evento 'Invest in Lombardy Forum', maggio 2022.

DIALOGO CON LE REGIONI PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO GLI STRUMENTI DI CEIPIEMONTE



Il Centro Estero per l'Internazionalizzazione del Piemonte (CEIPiemonte) gestisce “**Invest in Torino Piemonte**”, il progetto per l'attrazione di investimenti e risorse qualificate che si prefigge di accrescere il grado di internazionalizzazione della regione e di potenziarne lo sviluppo economico.

Tutte le opportunità del mercato immobiliare in Piemonte sono mappate all'interno di due strumenti:

- 1. Database delle opportunità localizzative in Piemonte**
- 2. Torino <<Open for Business>>**

DIALOGO CON LE REGIONI PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO IL DATABASE REGIONALE E "TORINO OPEN FOR BUSINESS"

Database Regionale

« OPEN for BUSINESS »

AREA LIBERA - GREENFIELD
 EDIFICIO ESISTENTE - BROWNFIELD

DIMENSIONE:

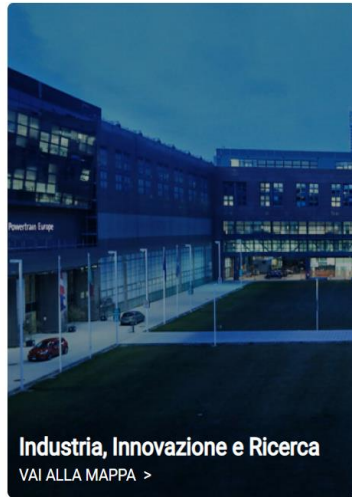
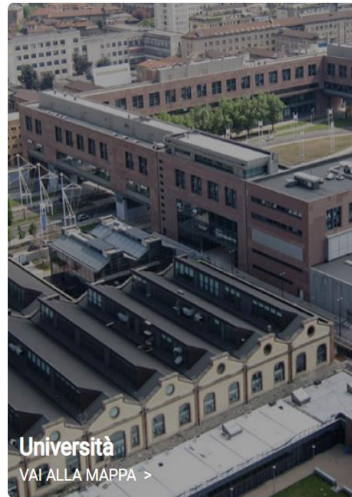
NOME AREA:

DESTINAZIONE D'USO:

PROVINCIA:

Cerca

TURISMO | UNIVERSITÀ | INDUSTRIA, INNOVAZIONE E RICERCA
 [IT](#) [EN](#)
[CONTATTI](#)



Vuoi conoscere il contesto industriale e le eccellenze del Piemonte?

- Università
- Centri di ricerca
- Poli di innovazione
- Piattaforme logistiche

Principali infrastrutture

- Aeroporti
- Rete autostradale
- Rete ferroviaria
- Stazioni ferroviarie
- Porti

Hai bisogno di Informazioni?

Per informazioni sulle trasformazioni urbane della Città di Torino, sulle opportunità di business e di investimento

CONTATTACI

DIALOGO CON LE REGIONI PER LA VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO

IL DATABASE REGIONALE E "TORINO OPEN FOR BUSINESS": LA PROMOZIONE ALL'ESTERO

CEIPIEMONTE A MIPIM 2022



Capitolo 4

Il coinvolgimento delle comunità locali e l'approccio al mercato: l'esperienza dell'Unione Romagna Faentina nei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Capitolo 4 - Il coinvolgimento delle comunità locali e l'approccio al mercato: l'esperienza dell'Unione Romagna Faentina nei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Il coinvolgimento delle comunità locali e l'approccio al mercato: l'esperienza dell'Unione Romagna Faentina nei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Cristina Randi

La relazione ha come oggetto la riorganizzazione degli assetti istituzionali e dei servizi come strumento per la valorizzazione e l'esame degli elementi da presidiare per favorire il coinvolgimento e la partecipazione. Questi elementi sono diversi a seconda delle diverse forme con cui può essere attivato il coinvolgimento delle comunità locali e del mercato. Possiamo distinguere fra:

1. Forme strutturate o formali: asta pubblica, trattativa privata, trattative dirette (ciò che si svolge secondo le tipiche forme «pubblicistiche»)
2. Forme destrutturate: i patti di collaborazione e i progetti di partecipazione.

Per quanto riguarda una possibile revisione degli assetti istituzionali che sia utile alla valorizzazione l'esperienza del conferimento delle funzioni di gestione amministrativa e contabile del patrimonio all'Unione della Romagna Faentina ne è un esempio.

Il Servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina nasce l'1/1/2018 dopo diversi mesi di studio i cui esiti sono confluiti nello studio di fattibilità approvato insieme ai documenti amministrativi da parte dei consigli comunali di tutti gli enti e dal consiglio dell'Unione.

Gli aspetti maggiormente critici della creazione di questo servizio unico sono stati:

- L'assenza di personale dedicato nei comuni più piccoli
- L'alto interesse politico della materia
- L'elevata interdisciplinarietà
- L'elevata procedimentalizzazione
- Il difficile equilibrio fra centralizzazione delle attività e necessità di vicinanza e conoscenza del territorio
- Il problema della dicotomia proprietà / gestione (da risolvere per l'operatività).

Al Servizio Patrimonio dell'Unione sono state conferite le competenze di gestione amministrativa e contabile del patrimonio e, in dettaglio, le attività inserite nel funzionigramma.

Alcune di queste attività sono fondamentali nell'ottica della valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti come ad esempio:

- l'istruttoria per l'approvazione e per l'attestazione di regolarità tecnico amministrativa dei contratti attivi e passivi di locazione/utilizzo di beni immobili e della gestione delle varie vicende contrattuali comprese le fasi extragiudiziali prodromiche all'eventuale contenzioso che possa instaurarsi in relazione all'utilizzo e/o al rilascio dei beni che ne formano oggetto;
- l'istruttoria preliminare alla alienazione degli immobili comunali e predisposizione degli atti di gara;
- la produzione diretta o dell'acquisizione da terzi della documentazione e degli atti a valenza amministrativa necessari al fine della sottoscrizione degli atti di compravendita;
- l'elaborazione, manutenzione, aggiornamento annuale e presidio dell'attuazione del Piano delle alienazioni immobiliari ex art. 58 della Legge n. 133/2008;

- la redazione, o l'acquisizione all'esterno dell'amministrazione, di perizie tecnico-estimative degli immobili che devono formare oggetto di contratti di locazione e di compravendita;
- le verifiche di interesse culturale.

Uno dei problemi fondamentali che occorre affrontare quanto si vuole attuare una gestione del patrimonio dei Comuni attraverso una Unione è l'impostazione dei rapporti giuridici fra gli enti coinvolti.

Nel caso della Romagna Faentina la questione è stata affrontata nell'ambito del «Progetto di riordino istituzionale del sistema Comuni-Unione» secondo sono stati definiti i seguenti principi guida:

- i beni demaniali non sono alienabili. I beni immobili patrimoniali dei Comuni aderenti all'Unione rimangono nel loro rispettivo ed esclusivo patrimonio (per scelta). La gestione dei beni demaniali e patrimoniali è delegata all'Unione (in forza di convenzione fra i Comuni e l'Unione), che opera in nome e per conto dei Comuni;
- tutti i contratti di carattere privatistico che conferiscano diritti personali di godimento a terzi (locazioni, comodati), ma anche le concessioni patrimoniali, rimangono di titolarità dei Comuni proprietari;
- nella sottoscrizione dei contratti, i Comuni proprietari sono rappresentati dal dirigente dell'Unione al quale afferiscono le attività di gestione del patrimonio, il quale interviene nel contratto "in nome e per conto del Comune".

In conseguenza alla classificazione e suddivisione di cui sopra sono state confermate le competenze deliberative in relazione alla tipologia degli atti secondo la ripartizione di seguito illustrata:

1. Delibere sottoposte all'approvazione dei diversi Consigli Comunali

- piani delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali (da deliberarsi come atto autonomo o all'interno del Dup, con i documenti di programmazione e bilancio);
- singole alienazioni e singoli acquisti;
- eventuali regolamenti in materia di gestione del patrimonio;
- altri atti inerenti alle disposizioni su immobili attribuiti alla competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 267/2000;

2. Delibere sottoposte all'approvazione delle diverse Giunte Comunali

- approvazione atti di disposizione del patrimonio che non siano attribuibili direttamente al Dirigente o alla competenza del Consiglio Comunale (a titolo esemplificativo, non esaustivo, affitti, convenzioni per utilizzo, servitù, concessioni patrimoniali, ...).

3. Atti gestionali (indipendentemente dalla collocazione delle entrate e delle spese su un determinato bilancio): sono assunti dal Dirigente del Settore Finanziario in quanto incaricato del Servizio Patrimonio come atti dell'Unione. Se necessario, a seguito del decreto di nomina predisposto ad inizio anno dal Presidente dell'Unione per l'attribuzione degli incarichi dirigenziali, i singoli Sindaci dovranno predisporre specifici decreti autorizzativi della capacità di contrarre per i beni di proprietà dei rispettivi comuni.

Dal punto di vista operativo gli atti di cui ai punti 1) e 2) sono elaborati sulle piattaforme degli ATTI DIGITALI dei singoli COMUNI, mentre gli atti di cui al punto 3) sono elaborati sulla piattaforma degli ATTI DIGITALI dell'UNIONE.

La disciplina dell'Unione sul tema delle valorizzazioni è contenuta in parte nel regolamento unico di contabilità e in parte del regolamento dei contratti.

Lo strumento principale di pianificazione strategica per la valorizzazione dei beni è rappresentato dal Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni patrimoniali.

Il Piano, redatto annualmente e approvato all'interno del documento di programmazione e modificabile in corso d'anno con variazione di Consiglio:

- È suddiviso nelle categorie terreni e fabbricati;
- Evidenzia numerosi dati fra cui le possibili forme di alienazione dove viene specificata anche la forma di valorizzazione non solo tramite asta, ma anche l'eventuale possibilità di ricorso alla trattativa privata o alla trattativa diretta con l'illustrazione delle motivazioni di tali scelte.

Alcuni fra gli elementi fondamentali che incidono sull'efficienza e sull'efficacia del processo di valorizzazione sono rappresentati:

- dalle professionalità interne su cui si può contare in un'ottica interdisciplinare (competenze patrimoniali, giuridico-legali, urbanistico-edilizie, manutentive, ecc..)
- dalle professionalità esterne da acquisire in sinergie con le professionalità interne per le attività più specialistiche o tecniche:
 - Perizie tecnico estimative
 - Aggiornamenti catastali e frazionamenti
 - Relazione tecnico integrate
 - Certificazioni energetiche per gli edifici
 - Supporto alla vendita (il caso della cessione delle Case Manfredi, le «vetrine nazionali», il sito dell'ente)
- dalla disponibilità di dati attraverso la regolare tenuta degli inventari e degli archivi:
 - fascicoli dei diversi immobili
 - documentazione progettuale
 - documentazione edilizia.

Questi elementi incidono sulla corretta valutazione:

- dei vincoli di diversa natura: architettonici, archeologici, paesaggistici, edilizi e urbanistici, ma anche d'uso o di destinazione, per esempio quando per un determinato bene è stato acquisito in passato un contributo per la ristrutturazione che ne imponga un certo utilizzo per un determinato tempo;
- della destinazione urbanistica del bene con riferimento alla destinazione in essere ma anche a quella che possa eventualmente essere attribuita per il futuro per una maggiore valorizzazione;
- della destinazione d'uso del bene (urbanistica, ma anche di fatto)
- della regolarità catastale ed edilizia da verificare con idonei sopralluoghi (meglio se congiunti fra i diversi settori interessati) e da certificare con il ricorso a professionalità esterne o a istruttorie immobiliari interne
- dello stato manutentivo e degli eventuali oneri di manutenzione da assegnare e di cui tenere conto per esempio in sede di stima



UNIONE EUROPEA
Fondo Sociale Europeo
Fondo Europeo di Sviluppo Regionale



*Agenzia per la
Coesione Territoriale*



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



Atelier di sperimentazione Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Work Package 2 – Webinar 3

Tecniche di marketing e condivisione progettuale con le comunità locali: efficaci strategie per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Cristina Randi

**« Il coinvolgimento delle comunità locali e l'approccio al mercato:
l'esperienza dell'Unione Romagna Faentina nei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico »**

29 settembre 2022



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento per gli
Affari Regionali
e le Autonomie**



AGENZIA DEL DEMANIO

Parleremo:

- della riorganizzazione degli assetti istituzionali e dei servizi come strumento per la valorizzazione: l'Unione ed il conferimento delle funzioni di gestione amministrativa e contabile del patrimonio
- degli elementi da presidiare per favorire il coinvolgimento e la partecipazione a seconda delle diverse forme di coinvolgimento delle comunità locali e del mercato:
 1. Forme strutturate / formali: asta pubblica, trattativa privata, trattative diretta (ciò che si svolge secondo le tipiche forme «pubblicistiche»)
 2. Forme destrutturate: i patti di collaborazione e i progetti di partecipazione

L'Unione della Romagna Faentina è costituita dai comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo di cui:

- 3 comuni montani e 3 comuni di pianura;
- 2 comuni sotto i 5 mila abitanti, 3 comuni fra 5 mila e 10 mila abitanti, 1 comune di circa 59 mila abitanti.

I 6 comuni sono ubicati lungo le vallate dei fiumi Senio e Lamone ed ortogonali alla via Emilia. La conformazione orografica determina lo sviluppo vincolato delle vie di comunicazione tra comuni, che confluiscono "naturalmente" sulla via Emilia.

Il territorio dell'Unione coincide con due particolari distretti locali:

- uno afferente alle condizioni di vita e di lavoro della popolazione (il Sistema Locale del Lavoro - SLL);
- uno relativo al mondo dei servizi alla persona (il Distretto Socio Sanitario – DSS).

Dall'1/1/2018 tutte le funzioni sono trasferite in Unione e tutto il personale è dipendente dell'Unione (circa 515 dipendenti organizzati su 10 settori)

Il Servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina nasce l'1/1/2018 con il conferimento delle funzioni attinenti la gestione amministrativa e contabile del patrimonio dopo diversi mesi di studio i cui esiti sono confluiti nello studio di fattibilità approvato insieme ai documenti amministrativi da parte dei consigli comunali di tutti gli enti e dal consiglio dell'Unione.

Gli aspetti maggiormente critici della creazione di questo servizio unico sono stati:

- L'assenza di personale dedicato nei comuni più piccoli
- L'alto interesse politico della materia
- L'elevata interdisciplinarietà
- L'elevata procedimentalizzazione
- Il difficile equilibrio fra centralizzazione delle attività e necessità di vicinanza e conoscenza del territorio
- Il problema della dicotomia proprietà / gestione (da risolvere per l'operatività)

Al Servizio Patrimonio dell'Unione sono state conferite le competenze di gestione amministrativa e contabile del patrimonio e, in dettaglio, le attività inserite nel funzionigramma.

Alcune sono fondamentali nell'ottica delle attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti come ad esempio:

- l'istruttoria per l'approvazione e per l'attestazione di regolarità tecnico amministrativa dei contratti attivi e passivi di locazione/utilizzo di beni immobili e della gestione delle varie vicende contrattuali comprese le fasi extragiudiziali prodromiche all'eventuale contenzioso che possa instaurarsi in relazione all'utilizzo e/o al rilascio dei beni che ne formano oggetto;
- l'istruttoria preliminare alla alienazione degli immobili comunali e predisposizione degli atti di gara;
- la produzione diretta o dell'acquisizione da terzi della documentazione e degli atti a valenza amministrativa necessari al fine della sottoscrizione degli atti di compravendita;
- l'elaborazione, manutenzione, aggiornamento annuale e presidio dell'attuazione del Piano delle alienazioni immobiliari ex art. 58 della Legge n. 133/2008;
- la redazione, o l'acquisizione all'esterno dell'amministrazione, di perizie tecnico-estimative degli immobili che devono formare oggetto di contratti di locazione e di compravendita;
- le verifiche di interesse culturale;

L'impostazione dei rapporti giuridici fra Unione e Comuni è definita nell'ambito del «Progetto di riordino istituzionale del sistema Comuni-Unione»* secondo i seguenti principi:

- i beni demaniali non sono alienabili. I beni immobili patrimoniali dei Comuni aderenti all'Unione rimangono nel loro rispettivo ed esclusivo patrimonio (per scelta). La gestione dei beni demaniali e patrimoniali è delegata all'Unione (in forza di convenzione fra i Comuni e l'Unione), che opera in nome e per conto dei Comuni;
- tutti i contratti di carattere privatistico che conferiscano diritti personali di godimento a terzi (locazioni, comodati), ma anche le concessioni patrimoniali, rimangono di titolarità dei Comuni proprietari;
- nella sottoscrizione dei contratti, i Comuni proprietari sono rappresentati dal dirigente dell'Unione al quale afferiscono le attività di gestione del patrimonio, il quale interviene nel contratto "in nome e per conto del Comune".

*elaborato con il supporto scientifico del Prof. Sabino Cassese

Competenze deliberative in relazione alla tipologia degli atti (stralcio studio di fattibilità conferimento della funzione di gestione del patrimonio)

1. Delibere dei diversi Consigli Comunali

- piani delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali (da deliberarsi come atto autonomo o all'interno del Dup, con i documenti di programmazione e bilancio);
- singole alienazioni e singoli acquisti;
- eventuali regolamenti in materia di gestione del patrimonio;
- altri atti inerenti le disposizioni su immobili attribuiti alla competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 267/2000;

2. Delibere delle diverse Giunte Comunali

- approvazione atti di disposizione del patrimonio che non siano attribuibili direttamente al Dirigente o alla competenza del Consiglio Comunale (a titolo esemplificativo, non esaustivo, affitti, convenzioni per utilizzo, servitù, concessioni patrimoniali, ...).

Competenze deliberative in relazione alla tipologia degli atti (stralcio studio di fattibilità conferimento della funzione di gestione del patrimonio)

3. Atti gestionali (indipendentemente dalla collocazione delle entrate e delle spese su un determinato bilancio): sono assunti dal Dirigente del Settore Finanziario in quanto incaricato del Servizio Patrimonio come atti dell'Unione. Se necessario, a seguito del decreto di nomina predisposto ad inizio anno dal Presidente dell'Unione per l'attribuzione degli incarichi dirigenziali, i singoli Sindaci dovranno predisporre specifici decreti autorizzativi della capacità di contrarre per i beni di proprietà dei rispettivi comuni.

Gli atti di cui alle lettere 1) e 2) sono elaborati sulle piattaforme degli ATTI DIGITALI dei singoli COMUNI.

Gli atti di cui alla lettera 3) sono elaborati sulla piattaforma degli ATTI DIGITALI dell'UNIONE.

La disciplina dell'Unione sul tema delle valorizzazioni è contenuta in parte nel regolamento unico di contabilità e in parte del regolamento dei contratti.

Lo strumento principale di pianificazione strategica per la valorizzazione dei beni è rappresentato dal Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni patrimoniali.

Il Piano, redatto annualmente e approvato all'interno del documento di programmazione, modificabile in corso d'anno con variazione di Consiglio:

- È suddiviso nelle categorie terreni e fabbricati;
- Evidenzia numerosi dati fra cui le possibili forme di alienazione dove viene specificata anche l'eventuale possibilità di una valorizzazione non solo tramite asta, ma anche la possibilità di ricorso alla trattativa privata o alla trattativa diretta con l'illustrazione delle motivazioni di tali scelte.

DENOMINAZIONE DI IDENTIFICAZIONE	RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA DEL BENE	DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE (*)	DESTINAZIONE URBANISTICA FINI DELL' INSERIMENTO NEL PIANO ALIENAZIONI (**)	ATTUALE USO O UTILIZZO	POSSIBILE FORMA DI VALORIZZAZIONE / CESSIONE	NOTE PER L'INQUADRAMENTO FISCALE (considerazioni circa titolo derivativo, categoria catastale, usi intervenuti, possibili destinazioni in relazione alla situazione urbanistica)	PRESUMIBILE VALORE DI MERCATO O VALORE DI STIMA DISPONIBILE		NOTE
TERRENI									
Area in Via Fornarina, Drei, Gentilini e Mattioli	prot. N. 69580 del 20.11.2017 e successiva relazione di revisione prot. n. 16605 in data 02.03.2021	Scheda di progetto U14	Conforme a quella attuale	INUTILIZZATO	ASTA PUBBLICA	da verificare	€ 791.860,00	€ 931.600,00	Per procedere in modo proficuo alla vendita si possono ipotizzare una o entrambe le seguenti leve: 1) si può ipotizzare una ulteriore riduzione del 15% del prezzo base dell' asta esperita a giugno 2021 a termini del' art 93 Reg Contab URF; 2) si può attivare una istruttoria urbanistica per la individuazione di più lotti vendibili singolarmente in modo da rendere la vendita più facile e più remunerativa nel complesso. Tuttavia questo percorso inevitabilmente allunga i tempi della vendita.

Alcuni fra gli elementi fondamentali che incidono sull'efficienza e l'efficacia del processo di valorizzazione sono rappresentati:

- dalle professionalità interne su cui si può contare in un'ottica interdisciplinare (competenze patrimoniali, giuridico-legali, urbanistico-edilizie, manutentive, ecc..)
- dalle professionalità esterne da acquisire in sinergie con le professionalità interne per le attività più specialistiche o tecniche:
 - Perizie tecnico estimative
 - Aggiornamenti catastali e frazionamenti
 - Relazione tecnico integrate
 - Certificazioni energetiche per gli edifici
 - Supporto alla vendita (il caso della cessione delle Case Manfredi, le «vetrine nazionali», il sito dell'ente)
- dalla disponibilità di dati attraverso la regolare tenuta degli inventari e degli archivi:
 - fascicoli dei diversi immobili
 - documentazione progettuale
 - documentazione edilizia.

Questi elementi incidono sulla corretta valutazione:

- dei vincoli di diversa natura: architettonici, archeologici, paesaggistici, edilizi e urbanistici, ma anche d'uso o di destinazione, per esempio quando per un determinato bene è stato acquisito in passato un contributo per la ristrutturazione che ne imponga un certo utilizzo per un determinato tempo;
- della destinazione urbanistica del bene con riferimento alla destinazione in essere ma anche a quella che possa eventualmente essere attribuita per il futuro per una maggiore valorizzazione;
- della destinazione d'uso del bene (urbanistica, ma anche di fatto)
- della regolarità catastale ed edilizia da verificare con idonei sopralluoghi (meglio se congiunti fra i diversi settori interessati) e da certificare con il ricorso a professionalità esterne o a istruttorie immobiliari interne
- dello stato manutentivo e degli eventuali oneri di manutenzione da assegnare e di cui tenere conto per esempio in sede di stima

Il Regolamento per la cittadinanza attiva ed i beni comuni dell'Unione della Romagna Faentina:

- disciplina le forme di collaborazione dei cittadini con l'amministrazione finalizzate alla cura dei beni comuni e alla realizzazione di attività solidaristiche;
- è finalizzato a realizzare interventi che vengono promossi dall'Unione con lo scopo di aumentare la coesione delle comunità locali e il capitale sociale del territorio;
- riconosce e valorizza il ruolo dei Quartieri e delle Frazioni, ove istituiti, come primi interlocutori in materia di partecipazione e cittadinanza attiva;
- si applica nei casi in cui l'intervento dei cittadini attivi o percorsi di partecipazione richiedano la collaborazione o rispondano alla sollecitazione dell'Unione della Romagna Faentina o – per suo tramite – di uno dei Comuni membri. Parimenti, l'intervento dei cittadini può scaturire da una iniziativa dei cittadini stessi.

Il Regolamento per la cittadinanza attiva ed i beni comuni dell'Unione della Romagna Faentina:

- prevede la definizione di concetti univoci per esempio di beni comuni e di cittadini attivi al fine di evitare equivoci e identificazioni non chiare;
- identifica i cittadini attivi come tutti quei soggetti, singoli, associati o comunque riuniti in formazioni sociali, anche di natura imprenditoriale o a vocazione sociale, che si attivano per la cura e rigenerazione dei beni comuni o per attività solidaristiche;
- codifica una serie di principi generali cui il concetto di cittadinanza attiva deve ispirarsi e su cui si deve basare la relazione con il pubblico (ad esempio i principi di fiducia reciproca, inclusività e apertura, informalità, autonomia civica, ecc..);
- Definisce il contenuto del patto di collaborazione quale strumento per l'attuazione della forma di partecipazione attiva;

Il Regolamento per la cittadinanza attiva ed i beni comuni dell'Unione della Romagna Faentina, in particolare sui beni immobili, specifica:

- che la collaborazione con i cittadini attivi può prevedere differenti livelli di intensità dell'intervento condiviso sugli spazi pubblici e sugli edifici, ed in particolare che essi possono assumere la forma della cura costante e continuativa, della gestione condivisa e della rigenerazione;
- che l'intervento su edifici e più in generale sugli immobili di proprietà dei Comuni aderenti all'Unione all'interno di patti di collaborazione deve avere il requisito della fruizione collettiva da parte della cittadinanza (e che quindi in questo ambito il consenso da parte dei Comuni per l'avvio della formulazione del patto di collaborazione deve essere preventivo);

Il Regolamento per la cittadinanza attiva ed i beni comuni dell'Unione della Romagna Faentina, in particolare sui beni immobili, specifica:

- che i cittadini attivi possono realizzare interventi, a carattere occasionale o continuativo, di cura o di gestione condivisa degli spazi pubblici e degli edifici individuati dall'amministrazione o proposti dai cittadini attivi

In tale caso l'intervento deve essere finalizzato a:

- a) integrare o migliorare gli standard manutentivi garantiti dall'Unione o migliorare la vivibilità e la qualità degli spazi;
- b) assicurare la fruibilità collettiva di spazi pubblici, risorse comuni o edifici non inseriti nei programmi di manutenzione.

- che i cittadini attivi possono realizzare interventi, tecnici o finanziari, di rigenerazione di spazi pubblici e di edifici.

Il Regolamento per la cittadinanza attiva ed i beni comuni dell'Unione della Romagna Faentina in concreto:

N. patti sottoscritti 55

N. patti attivi al 1 settembre 49

N. cittadini attivi coinvolti 425

N. cittadini attivi al 1 settembre 316

N. Servizi coinvolti 4 (Servizio Ambiente e manutenzione verde Faenza e decoro urbano; Servizio Coordinamento LL.PP. Castel Bolognese; Servizio Coordinamento LL.PP. Solarolo; Servizio Affari Istituzionali Faenza e Unione / Affari Generali Valle del Senio)

Identikit dei partecipanti: età media – genere (M o F): L'età media dei partecipanti è 60 anni. Per quanto riguarda il genere il 65 % sono uomini.

Orizzonti Comuni è un percorso partecipativo aperto e rivolto a tutta la comunità dei sei Comuni dell'Unione Romagna Faentina, realizzato nel corso del 2021 per coinvolgere i **cittadini, organizzati e non**, nell'elaborazione del nuovo [PUG - Piano Urbanistico Generale- Intercomunale](#), redatto ai sensi della LR 24/2017 (Legge Urbanistica Regionale).

Il percorso partecipativo si colloca nella fase iniziale di costruzione del nuovo strumento urbanistico, ossia nella **fase di studio e consultazione preliminare**.

Al fine di valorizzare le conoscenze degli abitanti, raccogliere idee e individuare i bisogni delle diverse comunità dell'Unione, cittadini e portatori di interesse sono stati chiamati a **contribuire con indicazioni e proposte** durante i numerosi **momenti di ascolto e confronto** (focus group, interviste, questionari online, laboratori territoriali e incontri pubblici) dedicati alla costruzione del Piano.

Chi vive, lavora o frequenta l'Unione, infatti, conosce bene le risorse e le potenzialità delle città e del territorio così come gli aspetti critici, i fabbisogni e le debolezze generali e locali.

Idee Ricostituenti è un percorso partecipativo co-finanziato dalla Regione Emilia-Romagna ai sensi della L.R. 15/2018. L'Unione della Romagna Faentina intende promuovere nell'anno 2021 una prima edizione sperimentale di bilancio partecipato per i Comuni aderenti, ed ha riscontrato l'interesse delle amministrazioni di Casola Valsenio, Castel Bolognese, Faenza, Riolo Terme e Solarolo ad avviare e sostenere tale percorso. **Il bilancio partecipato**, così come disciplinato dall'art. 20 del Regolamento degli istituti di partecipazione dell'Unione, è uno strumento di democrazia diretta attraverso il quale i cittadini partecipano alle decisioni che riguardano la destinazione delle risorse economiche degli enti, nelle aree in cui l'Unione e i Comuni hanno competenza diretta, **proponendo idee progettuali che saranno poi finanziate e realizzate dall'Unione stessa**. L'intero percorso ha l'obiettivo di responsabilizzare i cittadini nell'espressione dei loro bisogni, nonché a comprendere le esigenze dell'intera collettività condividendo metodi, finalità e obiettivi comuni.

Grazie per l'attenzione

- Regolamento di contabilità dell'Unione della Romagna Faentina
- Deliberazione n. 70 del 21/12/2018 - Approvazione regolamento per la cittadinanza attiva e i beni comuni
- Studio di fattibilità – Trasferimento funzioni in materia di gestione amministrativa e contabile del patrimonio immobiliare



UNIONE della
**ROMAGNA
FAENTINA**

Provincia di Ravenna

C.F./Part. Iva 02517640393

<http://www.romagnafaentina.it> – P.E.C. pec@cert.romagnafaentina.it



Comune
di Brisighella



Comune
di Casola Valsenio



Comune
di Castel Bolognese
Medaglia d'argento al merito civile



Comune
di Faenza
Premio Europa 1968



Comune
di Riolo Terme



Comune
di Solarolo
Medaglia d'argento al merito civile

Regolamento di contabilità dell'Unione della Romagna Faentina e dei Comuni di Brisighella Casola Valsenio Castel Bolognese Faenza Riolo Terme Solarolo

Faenza, settembre 2022

Allegato B_ 2022_Regolamento di contabilità Unione 2022_09.docx

(Versione finale)

TITOLO I. IL SERVIZIO ECONOMICO FINANZIARIO	6
Art. 1. Oggetto del Regolamento e ambito di applicazione	6
Art. 2. Organizzazione e struttura del servizio economico finanziario.....	6
Art. 3. Il Responsabile del servizio economico finanziario	6
Art. 4. Parere di regolarità contabile	7
Art. 5. Visto di copertura finanziaria	8
Art. 6. Competenze dei Dirigenti e dei Responsabili di servizio	8
TITOLO II. PIANIFICAZIONE - PROGRAMMAZIONE - PREVISIONE	10
Art. 7. La programmazione	10
Art. 8. La programmazione dell'Unione	10
Art. 9. Linee programmatiche di mandato	10
Art. 10. Il Documento Unico di Programmazione (DUP)	10
Art. 11. Il Documento Unico di Programmazione dell'Unione della Romagna Faentina	11
Art. 12. Lo schema del bilancio di previsione finanziario e i relativi allegati.....	12
Art. 13. Lo schema del bilancio di previsione finanziario dell'Unione e sua formazione.....	13
Art. 14. Il Piano esecutivo di gestione dell'Unione e dei Comuni.....	13
Art. 15. Processo di formazione del Piano esecutivo di gestione.....	15
Art. 16. Pareri sul Piano esecutivo di gestione	15
Art. 17. Verifica del permanere degli equilibri di bilancio e variazione di assestamento generale	16
Art. 18. Verifica dello stato di attuazione dei programmi	16
Art. 19. Utilizzo del fondo di riserva e del fondo rischi per spese potenziali	16
Art. 20. Le richieste di variazioni di bilancio	16
Art. 21. Organi competenti per le variazioni di bilancio.....	17
Art. 22. I provvedimenti dirigenziali di variazioni di bilancio e di PEG	18
Art. 23. Inammissibilità e improcedibilità delle proposte di deliberazione degli organi collegiali	18
TITOLO III. LA GESTIONE DEL BILANCIO	20
Art. 24. Le entrate.....	20
Art. 25. L'accertamento dell'entrata	20
Art. 26. La riscossione.....	20
Art. 27. Acquisizione di somme tramite casse interne	21
Art. 28. Rateizzazione delle entrate degli enti.....	21
Art. 29. L'impegno di spesa	22
Art. 30. La spesa di investimento	22
Art. 31. Impegni pluriennali.....	23

Art. 32. La liquidazione	23
Art. 33. L'ordinazione ed il pagamento	24
TITOLO IV. RICONOSCIMENTO LEGITTIMITÀ DEBITI FUORI BILANCIO (194 TUEL)	25
Art. 34. Riconoscimento legittimità debiti fuori bilancio	25
TITOLO V. EQUILIBRI DI BILANCIO	26
Art. 35. Controlli sugli equilibri finanziari.....	26
Art. 36. Segnalazioni Obbligatorie	26
TITOLO VI. LA RENDICONTAZIONE	27
Art. 37. Il Rendiconto della gestione	27
Art. 38. L'approvazione del Rendiconto della gestione.....	27
Art. 39. Il Rendiconto dell'Unione della Romagna Faentina.....	27
Art. 40. Il riaccertamento dei residui.....	27
TITOLO VII. BILANCIO CONSOLIDATO	29
Art. 41. Composizione e termini per l'approvazione.....	29
Art. 42. Individuazione e aggiornamento del gruppo amministrazione pubblica e dell'area di consolidamento	29
Art. 43. Predisposizione degli schemi.....	29
Art. 44. Approvazione degli schemi e del bilancio consolidato.....	30
TITOLO VIII. AGENTI CONTABILI E FUNZIONI DI ECONOMATO	31
Art. 45. Agenti contabili.....	31
Art. 46. La nomina degli Agenti contabili	31
Art. 47. Funzioni di economato	31
Art. 48. Fondi di economato.....	32
Art. 49. Pagamenti.....	33
Art. 50. La gestione degli agenti contabili interni.....	33
Art. 51. Disposizioni concernenti l'organizzazione delle attività dell'economato e degli agenti contabili interni e la presentazione dei conti giudiziali.....	33
TITOLO IX. ORGANO DI REVISIONE	34
Art. 52. Gli Organi di revisione per gli enti dell'Unione	34
Art. 53. Nomina e compenso.....	34
Art. 54. Funzioni dell'Organo di revisione	34
Art. 55. Funzione di collaborazione e di controllo e vigilanza	34
Art. 56. Pareri dell'Organo di revisione	34
Art. 57. Cessazione dalla carica	34
Art. 58. Funzionamento dell'Organo di revisione.....	35
Art. 59. Ulteriori precisazioni per il funzionamento dell'Organo di revisione unico.....	35

Art. 60. Affidamento del servizio di tesoreria	36
Art. 61. Attività connesse alla riscossione delle entrate	36
Art. 62. Attività connesse al pagamento delle spese	36
Art. 63. I depositi per spese contrattuali, d'asta e cauzionali	36
Art. 64. Verifiche di cassa	37
TITOLO XI. SISTEMA CONTABILE, RILEVAZIONI ECONOMICO PATRIMONIALI ED INVENTARI	38
Art. 65. Contabilità fiscale	38
Art. 66. Contabilità patrimoniale.....	38
Art. 67. Contabilità economica.....	38
Art. 68. Rilevazione, classificazione e valutazione dei beni.....	38
Art. 69. I beni dell'Unione e dei Comuni.....	39
Art. 70. Soggetti responsabili della formazione e tenuta degli inventari.....	39
Art. 71. Formazione dell'inventario.....	39
Art. 72. Tenuta e aggiornamento degli inventari	40
Art. 73. Beni non inventariabili.....	40
Art. 74. Universalità di beni	41
Art. 75. Passaggio dei beni demaniali al patrimonio disponibile	41
Art. 76. Mutamento di destinazione dei beni patrimoniali indisponibili	41
Art. 77. Lasciti e donazioni.....	41
TITOLO X. GESTIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	42
Art. 78. Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi.....	42
Art. 79. Beni del demanio comunale o regionale.....	42
Art. 80. Beni del patrimonio indisponibile destinati ai fini istituzionali	42
Art. 81. Beni del patrimonio disponibile.....	42
Art. 82. Concessione in uso dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili.....	42
Art. 83. Tutela dei diritti demaniali e patrimoniali.....	43
Art. 84. Modalità di rilascio delle concessioni	43
Art. 85. Canoni di concessione e canoni agevolati	43
Art. 86. Durata	44
Art. 87. Obblighi del concessionario.....	44
Art. 88. Decadenza	44
Art. 89. Garanzie cauzionali.....	44
Art. 90. Spese a carico del concessionario	44
Art. 91. Interventi migliorativi autorizzati su bene oggetto della concessione.....	44
Art. 92. Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali	45

Art. 93. Determinazione del valore ai fini dell'alienazione e dell'uso a terzi	45
Art. 94. Metodi di alienazione	46
Art. 95. Vendita diretta.....	46
Art. 96. Trattativa privata	46
Art. 97. Procedura di gara per la valorizzazione	46
Art. 98. Forme di pubblicità per le procedure di alienazione, concessione, affitto/locazione e similari, ad evidenza pubblica	47
Art. 99. Assegnazione di spazi del patrimonio immobiliare dei Comuni e dell'Unione ad associazioni, comitati ed enti senza fini di lucro	47
TITOLO XI. GESTIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO MOBILIARE E CONSEGNAIARI, DISCIPLINA DEL MAGAZZINO E GESTIONE DEGLI OGGETTI RINVENUTI	50
Art. 100. Automezzi	50
Art. 101. Materiali di consumo e di scorta e la gestione del magazzino	50
Art. 102. Consegnaari e affidatari dei beni e obbligo di resa del conto della gestione	50
Art. 103. Individuazione dei consegnaari e degli affidatari delle diverse tipologie di beni	50
Art. 104. Gestione oggetti rinvenuti: disposizioni generali	51
Art. 105. Gestione oggetti rinvenuti: pubblicazione del ritrovamento	51
Art. 106. Gestione oggetti rinvenuti: acquisto di proprietà della cosa ritrovata	51
Art. 107. Gestione oggetti rinvenuti: restituzione degli oggetti al proprietario	52
Art. 108. Gestione oggetti rinvenuti: oggetti divenuti di proprietà delle amministrazioni.....	52
Art. 109. Gestione oggetti rinvenuti: donazione ad enti ed associazioni benefiche.....	52
Art. 110. Ritrovamento di biciclette	52
Art. 111. Gestione oggetti rinvenuti: il rimborso delle spese di custodia	52
TITOLO XII. INVESTIMENTI E INDEBITAMENTO	53
Art. 112. Piano triennale delle opere pubbliche ed investimenti	53
Art. 113. Ricorso all'indebitamento.....	53
Art. 114. Il rilascio di fideiussioni da parte dell'ente	53
Art. 115. Gli investimenti e l'indebitamento fra Unione e Comuni.....	53
TITOLO XIII. IL SISTEMA INTEGRATO DEI CONTROLLI INTERNI	54
Art. 116. Il Sistema integrato dei controlli interni.....	54
TITOLO XIV. NORME FINALI	55
Art. 117. Rinvio	55
Art. 118. Entrata in vigore	55

Abstract – Titolo X

TITOLO X. GESTIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Art. 78. Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

I beni del patrimonio immobiliare di proprietà degli enti possono essere classificati come segue:

- beni del demanio comunale;
- beni del patrimonio indisponibile destinati ai fini istituzionali e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile;
- beni del patrimonio disponibile.

I beni di proprietà degli enti, classificati come riportato al precedente comma, sono classificati e rilevabili dall'inventario.

Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con il provvedimento di cui al precedente titolo, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Gli enti possono disporre, secondo le modalità di gestione dei beni di proprietà, anche dei beni di proprietà di terzi ricevuti in uso a vario titolo.

Art. 79. Beni del demanio comunale o regionale

I beni che appartengono a tale categoria sono destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività.

Tali beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa patrimoniale, regolata dagli articoli del presente titolo.

Art. 80. Beni del patrimonio indisponibile destinati ai fini istituzionali

I beni che appartengono a tale categoria sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso, di norma con atto di diritto pubblico e, in particolare, con la concessione amministrativa patrimoniale, regolata dagli articoli del presente titolo.

Art. 81. Beni del patrimonio disponibile

Appartengono a tale categoria i beni non destinati ai fini istituzionali posseduti dagli enti in regime di diritto privato. Tali beni possono essere dati in uso o ceduti a terzi tramite i contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile per la loro valorizzazione.

Tali beni possono essere inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali.

Strumenti di valorizzazione tipica possono essere l'alienazione, per i cespiti immobiliari dei quali le amministrazioni non ritengono di mantenere la proprietà, l'affitto e la locazione, il comodato.

Tali beni possono altresì essere dati in uso con convenzioni di durata temporanea in genere non superiore a 3 anni salvo particolari esigenze delle quali dovrà darsi motivata evidenza con specifico provvedimento della Giunta di riferimento.

Art. 82. Concessione in uso dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili

Possono essere oggetto di concessione i beni demaniali o patrimoniali indisponibili, classificati come tali nell'inventario ovvero ai sensi dell'articolo 822 e seguenti del Codice Civile, anche se non inventariati, appartenenti ai diversi enti o comunque rientranti nella disponibilità dei medesimi.

La concessione patrimoniale mantiene all'ente una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato

La disciplina delle concessioni di cui al presente titolo si applica alle sole concessioni di beni immobili come sopra individuati, diverse:

- dalle concessioni di suolo pubblico regolate dal Codice della strada e da apposito regolamento comunale;

- dalle concessioni di beni demaniali o patrimoniali indisponibili dati in uso a terzi per l'esercizio di servizi pubblici attinenti allo sport, alla cultura, ai servizi sociali, alla protezione civile e ai lavori pubblici;
- dalle concessioni di suolo pubblico o di beni patrimoniali indisponibili per le cosiddette "case dell'acqua".

Art. 83. Tutela dei diritti demaniali e patrimoniali

La concessione è revocabile in qualunque momento per esigenze di pubblico interesse, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

Art. 84. Modalità di rilascio delle concessioni

La concessione dell'utilizzo del bene demaniale o patrimoniale indisponibile non può in alcun caso confliggere con il perseguimento dell'interesse pubblico primario al quale il bene è destinato.

L'atto di concessione prevede:

- a) la durata della concessione;
- b) l'ammontare del canone concessorio;
- c) l'uso per il quale il bene viene concesso;
- d) le condizioni per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività alle quali è destinato;
- e) l'ammontare della cauzione che dovrà versare il concessionario.

L'ente procede alla concessione dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili, di norma, mediante procedura concorsuale di selezione anche ad evidenza pubblica, fatti salvi i casi in cui, la prevalenza dell'interesse pubblico da tutelare – di cui deve essere data adeguata evidenza – suggerisca l'utilizzo di strumenti alternativi.

Art. 85. Canoni di concessione e canoni agevolati

Il canone di concessione è determinato, di norma, con riferimento ai valori di mercato di immobili simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, usi. Tale valore è stabilito con apposita perizia da acquisire secondo le modalità organizzative definite nell'ambito dell'ente, del settore o del servizio.

I canoni sono soggetti ad indicizzazione annuale nella misura del 100% dell'indice ISTAT.

Nei casi in cui, per gli scopi sociali perseguiti dal concessionario, coincidenti con gli interessi pubblici dell'ente precisamente identificati nel caso concreto, l'ente stesso può disporre la concessione ad un canone di valore inferiore a quello di mercato. Il canone ridotto viene quantificato in misura pari al 50% del valore del canone annuo di mercato calcolato secondo gli elementi di cui al primo comma.

Possono essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti le seguenti categorie di associazioni ed enti:

- enti pubblici;
- associazioni, fondazioni e le altre istituzioni di carattere pubblico o privato senza fini di lucro;
- associazioni non riconosciute che siano dotate di un proprio statuto dal quale si evinca l'assenza di finalità lucrative.

Le agevolazioni di cui al presente articolo non si applicano ad enti od associazioni con fini di interesse proprio. Parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali o a gruppi di culto confessionali e non, in riferimento al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione.

I già menzionati soggetti, per essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:

- assistenza sociale e sociosanitaria;
- tutela dell'ambiente;
- protezione civile;
- educative o di promozione della persona;
- promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
- culturali o ricreative e del tempo libero;
- scientifiche.

Art. 86. Durata

La durata della concessione non può essere inferiore ad un anno né superiore a ventinove anni.

Art. 87. Obblighi del concessionario

Il concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi che possano alterare la qualità e consistenza, anche economica, e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.

Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità, per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'ente concedente che coinvolgano il bene concesso, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone se trattasi di canone di mercato.

Nessuna riduzione del medesimo sarà dovuta in caso di canone agevolato di cui all'art. 85 del presente regolamento.

Al concessionario è vietata la sub-concessione senza il consenso scritto dell'ente concedente pena l'immediata decadenza della concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo ogni maggior danno. Per particolari ed eccezionali circostanze, delle quali dovrà darsi evidenza negli atti deliberativi che approvano le concessioni, potrà prevedersi la subconcessione in ogni caso subordinandola al preventivo consenso scritto dell'ente concedente.

Il concessionario è tenuto altresì ad utilizzare il bene secondo le prescrizioni indicate nella concessione.

Il concessionario è tenuto a sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'ente.

Art. 88. Decadenza

Il contratto di concessione deve prevedere la clausola di decadenza, con obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, nei seguenti casi:

- mancato pagamento del canone oltre tre mesi dalla scadenza;
- mancato rispetto del divieto di sub-concessione;
- mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- esecuzione di lavori all'immobile non autorizzati e/ o privi dei necessari titoli abilitativi urbanistico edilizi.

È fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico come previsto dal precedente articolo.

Art. 89. Garanzie cauzionali

Il contratto di concessione deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario e dell'osservanza da parte di questi dell'obbligo di custodia e conservazione del bene concesso, una cauzione nella misura quantificata dai competenti uffici comunali.

La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.

Art. 90. Spese a carico del concessionario

Tutte le spese inerenti alla concessione ed al contratto di concessione e quelle a questi consequenziali, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, comprese le spese di copia, bollo, registro, istruttoria e per diritti di segreteria se dovuti.

Art. 91. Interventi migliorativi autorizzati su bene oggetto della concessione

Le spese relative ad interventi migliorativi preventivamente autorizzati, sostenute e realizzate dal concessionario, non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione.

Tuttavia, qualora vi siano ragioni d'urgenza per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria contrattualmente a carico dell'ente concedente rispetto ai quali risultino incompatibili i tempi di programmazione ed esecuzione delle opere pubbliche, l'ente stesso si riserva la facoltà di ammettere l'intervento sostitutivo del concessionario.

L'intervento sostitutivo deve, in ogni caso, essere preventivamente autorizzato in forma scritta. In tale sede saranno definite le modalità di esecuzione nonché l'eventuale importo ammesso a riconoscimento economico e le relative modalità. A tale fine il concessionario presenta la richiesta di autorizzazione allegando il progetto ed il quadro economico dell'intervento da cui risulti l'eventuale richiesta di rimborso totale o parziale.

Qualora l'intervento sostitutivo sia ammesso al rimborso l'esecuzione del medesimo assume la caratteristica di esecuzione di lavoro pubblico e l'esecutore sarà tenuto ad osservare la normativa concernente la progettazione e l'esecuzione delle opere pubbliche. L'approvazione del progetto da parte dell'ente tiene luogo del titolo edilizio, fatti salvi tutti i pareri degli enti terzi che devono essere acquisiti a carico del concessionario. L'importo effettivamente rimborsabile e le modalità di rimborso saranno determinati dall'ente con gli opportuni atti deliberativi e comunicati al terzo prima del rilascio dell'autorizzazione.

Qualora l'intervento sostitutivo sia svolto a totale carico del terzo il concessionario dovrà acquisire il titolo edilizio con presentazione della pratica al Settore Territorio.

Le eventuali opere costruite sul bene e le relative pertinenze sono acquisite al patrimonio dell'ente alla scadenza della concessione.

Eventuali interventi realizzati dal concessionario sul bene in mancanza di autorizzazione non danno diritto ad alcun compenso o rimborso.

In tali casi, l'Amministrazione concedente ha diritto di pretendere il ripristino dello status quo, con eliminazione delle opere realizzate abusivamente e con facoltà di provvedervi d'ufficio, a spese del concessionario, in caso di inerzia di questo.

Sono inoltre fatti salvi, in ogni caso, gli eventuali maggiori danni.

Art. 92. Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali

Ciascun ente approva il Piano delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008 mediante inserimento e approvazione nel DUP.

Il suddetto piano può essere modificato in corso d'anno:

- contestualmente alle modifiche del DUP;
- contestualmente ad operazioni di variazioni di bilancio;
- con autonoma specifica deliberazione del Consiglio dell'ente.

Il Piano, approvato e modificato come sopra indicato, costituisce atto fondamentale del Consiglio ai fini dell'art. 42, comma 2, lettera I), del D.Lgs. 267/2000 in quanto prevede, per ciascun immobile oggetto di alienazione o altra valorizzazione, l'indicazione:

- della precisa consistenza;
- della modalità di valorizzazione e/o alienazione;
- del prezzo (da esprimersi anche nella forma di intervallo di valori).

Gli atti di regolamentazione e programmazione urbanistica pluriennale possono disporre le modalità con cui l'approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. In assenza di tali disposizioni tali aspetti sono riservati alla disciplina urbanistica.

A seguito dell'approvazione del Piano delle alienazioni si avvia l'istruttoria per la vendita o la valorizzazione dei singoli beni, secondo le modalità indicate nel Piano medesimo.

L'inserimento di un bene immobile nel Piano delle alienazioni costituisce approvazione al fine dell'avvio del percorso di alienazione qualora questa sia specificamente evidenziata come forma di valorizzazione.

Art. 93. Determinazione del valore ai fini dell'alienazione e dell'uso a terzi

Il valore dell'immobile è determinato con riferimento ai valori di mercato di immobili simili per caratteristiche, ubicazione, destinazione, usi. Tale valore è stabilito con apposita perizia da acquisire secondo le modalità organizzative definite nell'ambito dell'ente, del settore o del servizio.

La perizia estimativa deve specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, le fonti di riferimento ed il potenziale mercato anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.

Al fine di identificare il miglior prezzo da porre a base di gara gli enti possono ricorrere a consultazioni pubbliche, anche tramite procedure telematiche, per l'individuazione del prezzo di mercato che renda possibile la vendita.

Nel caso in cui si constati una procedura di asta pubblica andata deserta, il valore di mercato posto a base d'asta potrà essere ridotto del 15% a seguito di proposta dei competenti servizi dell'ente, proposta alla quale esprima l'intenzione di aderire la Giunta Comunale con modifica del piano delle alienazioni limitatamente al valore da porre a base d'asta, se necessario. L'Amministrazione proprietaria può tuttavia decidere di non esperire l'asta al prezzo ribassato in considerazione delle condizioni e/o della congiuntura del mercato immobiliare locale e delle prospettive di interesse pubblico che dovessero evidenziarsi.

Il prezzo di stima si intende al netto degli oneri fiscali e delle spese connesse e conseguenti alla stipula mediante atto notarile, che sono comunque a carico dell'acquirente, così come, in ossequio ai principi di economicità, efficienza e celerità dell'azione amministrativa potrà valutarsi l'accollo all'acquirente delle spese tecniche (ad es. per la redazione di frazionamenti catastali, volture o altre pratiche necessarie per la formalizzazione dell'atto di vendita) e le spese contrattuali.

Art. 94. Metodi di alienazione

Si procede all'alienazione dei beni di proprietà comunale mediante la procedura del pubblico incanto, salvo i casi di vendita diretta e di trattativa privata di cui agli articoli che seguono.

È inoltre fatto salvo il procedimento di alienazione di immobili in deroga alle disposizioni generali in materia secondo quanto disposto dal Regolamento dei contratti.

Art. 95. Vendita diretta

È ammessa la vendita diretta, indipendente dal valore del bene, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, nei casi di:

- a) alienazione a favore di Enti pubblici;
- b) alienazione a favore di soggetti privati che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di rilevanza sociale.

Nell'ipotesi in cui le suddette condizioni ricorrano in capo a più soggetti si procederà in virtù dell'articolo seguente. Potrà inoltre procedersi eccezionalmente e motivatamente, ad alienazione senza previa procedura concorsuale secondo quanto disposto per la specifica fattispecie dal Regolamento dei contratti.

Art. 96. Trattativa privata

Il sistema della trattativa privata è adottato quando il pubblico incanto sia andato deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali.

Si può, altresì procedere alla vendita a trattativa privata quando il valore del bene sia inferiore a € 100.000,00 nei seguenti casi:

- a) immobili per i quali siano prevedibili e periziabili interventi manutentivi di ammontare rilevante in relazione al valore del bene;
- b) immobili a bassa redditività e/o la cui gestione sia particolarmente onerosa;
- c) alienazione a favore di coloro che sono titolari di diritti reali di godimento sull'immobile oggetto di alienazione;
- d) nel caso di cui all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Nell'ambito del procedimento di alienazione di immobili in deroga, secondo quanto disposto per la specifica fattispecie dal Regolamento dei contratti, è ammesso il ricorso alla procedura negoziata nei termini e con le modalità definite.

Art. 97. Procedura di gara per la valorizzazione

La gara si svolgerà secondo le modalità indicate nel bando di gara o nella lettera d'invito, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente in materia. È possibile ricorrere a forme di asta pubblica telematica

o alla gestione on-line delle medesime previa definizione della procedura di dettaglio con atto di Giunta dell'Unione.

Nel caso in cui si constati una procedura di asta pubblica andata deserta, il valore di mercato posto a base d'asta potrà essere ridotto del 15% a seguito di proposta dei competenti servizi dell'ente, proposta alla quale esprima l'intenzione di aderire la Giunta Comunale con modifica del piano delle alienazioni limitatamente al valore da porre a base d'asta, se necessario. L'Amministrazione proprietaria può tuttavia decidere di non esperire l'asta al prezzo ribassato in considerazione delle condizioni e/o della congiuntura del mercato immobiliare locale e delle prospettive di interesse pubblico che dovessero evidenziarsi.

Art. 98. Forme di pubblicità per le procedure di alienazione, concessione, affitto/locazione e similari, ad evidenza pubblica

Nel caso di ricorso alle procedure di cui al presente titolo, è data ampia pubblicità secondo le disposizioni legislative vigenti e mediante i canali ritenuti più idonei, in funzione delle caratteristiche dei beni da alienare, al fine di raggiungere la più ampia cerchia di potenziali acquirenti.

Relativamente alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, da effettuarsi qualora sia necessaria ed opportuna ai fini della effettiva conoscibilità della gara, tenuto conto delle ulteriori forme di pubblicità attuate dall'ente interessato, si procede alla pubblicazione di un estratto dell'avviso di asta pubblica. Tale estratto dovrà essere redatto in modo da rendere edotti i potenziali acquirenti delle modalità e delle forme attraverso le quali acquisire tutte le notizie di dettaglio circa il pubblico incanto.

La trattativa privata è condotta in modo che tutti i potenziali acquirenti siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si procede con le forme di pubblicità o di informazione ritenute più adeguate.

Tenuto conto delle forme di pubblicità comunque da effettuare ai sensi del comma 1, non si procederà alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale per i bandi di gara aventi come oggetto la locazione o le forme di messa a disposizione di immobili pubblici similari e per i bandi di gara aventi come oggetto l'alienazione di immobili pubblici di valore inferiore ad € 50.000,00, al fine di preservare la necessaria economicità dell'azione amministrativa.

Art. 99. Assegnazione di spazi del patrimonio immobiliare dei Comuni e dell'Unione ad associazioni, comitati ed enti senza fini di lucro

È possibile l'assegnazione di spazi di proprietà degli enti, o ad essi in uso, ad associazioni, comitati ed enti senza fini di lucro per realizzare la valorizzazione e il sostegno delle libere forme associative, in funzione dello sviluppo culturale, sociale e civile delle comunità locali.

L'assegnazione è concessa ai soggetti di cui al precedente comma che operano nei seguenti settori di intervento:

- attività rivolte all'attuazione dei principi della pace, del pluralismo delle culture e della solidarietà fra i popoli;
- ricerca e promozione culturale, etica e spirituale;
- tutela dei diritti dei consumatori ed utenti;
- cultura, tutela e valorizzazione del patrimonio storico, artistico, bibliografico, monumentale, tutela e valorizzazione delle tradizioni locali;
- attività scientifiche;
- interventi a favore della condizione giovanile;
- attività ricreative e del tempo libero;
- attività educative e formative;
- sport, attività motorie, educazione alla salute;
- attività rivolte alla tutela, valorizzazione e alla conoscenza dei valori ambientali e dei beni naturali; protezione degli animali;
- sviluppo delle vocazioni economiche e turistiche;
- attività umanitarie; volontariato sociale;

- impegno civile, tutela e promozione dei diritti umani e delle persone, sviluppo della personalità umana, in tutte le sue espressioni ed alla rimozione degli ostacoli che impediscono l'attuazione dei principi di libertà, di uguaglianza, di pari dignità sociale e di pari opportunità, favorendo l'esercizio del diritto alla salute, alla tutela sociale, all'istruzione, alla cultura, alla formazione nonché alla valorizzazione delle attitudini e delle capacità professionali;
- tutela della salute, promozione delle forme di aiuto e di integrazione per situazioni di emarginazione sociale e tutela dei portatori di handicap;
- promozione e produzione di attività teatrali, artistiche, musicali e cinematografiche;
- conseguimento di altri scopi di promozione sociale.

Per le finalità ed i soggetti di cui sopra le amministrazioni possono dare in uso tutte le tipologie di beni di proprietà, e non solo, salvo che le amministrazioni stesse, o la legge, non li assegnino esclusivamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'ente.

Sono esclusi dall'assegnazione dei locali e degli spazi di cui al presente articolo:

- Partiti politici, organizzazioni sindacali, patronati, associazioni dei datori di lavoro;
- Associazioni ricreative aziendali, ad esclusione di quella dei dipendenti dell'Unione;
- Associazioni professionali e di categoria a tutela di interessi economici settoriali o associazioni che perseguono finalità non compatibili con il pubblico interesse;
- Associazioni che hanno come finalità la tutela esclusiva di interessi economici degli associati;
- Associazioni comunque denominate che dispongono limitazioni con riferimento alle condizioni economiche e discriminazioni di qualsiasi natura in relazione all'ammissione degli associati o che prevedono il diritto di trasferimento, a qualsiasi titolo, della quota associativa o che, infine, collegano, in qualsiasi forma, la partecipazione sociale alla titolarità di azioni o quote di natura patrimoniale;
- Associazioni che si trovino nella condizione di morosità;
- Circoli ricreativo-culturali con attività di somministrazione di bevande e alimenti, ad esclusione dei circoli di aggregazione per anziani e per giovani, e dei centri di aggregazione per portatori di handicap.

L'assegnazione di spazi di cui al presente articolo può avvenire nella forma di:

- concessione patrimoniale;
- comodato;
- convenzione;
- locazione.

I locali e gli spazi sono assegnati mediante una delle forme contrattuali di cui al precedente comma, per un periodo non superiore a 6 anni, fatto salvo quanto previsto di seguito.

Le amministrazioni hanno facoltà di rinnovare o non rinnovare l'assegnazione. La rinnovazione dell'assegnazione è subordinata alla verifica del permanere del possesso dei requisiti soggettivi ed oggettivi di cui ai precedenti commi del presente articolo.

L'assegnazione può essere disposta per un periodo di durata superiore a 6 anni quando l'assegnatario:

- si obbliga a realizzare importanti lavori di manutenzione straordinaria agli immobili ricevuti in uso;
- si obbliga ad organizzare, gestire, mettere a disposizione del pubblico servizi di rilevante interesse sociale, culturale, formativo e aggregativo, con convenzione che ne definisce le modalità di utilizzo.

L'assegnazione di locali e spazi comunali è subordinata al pagamento del corrispettivo d'uso anticipato, aggiornato annualmente al 100% dell'indice ISTAT, e del corrispettivo per le spese di esercizio.

Il corrispettivo da corrispondere è determinato con riferimento ai valori di mercato di immobili similari per caratteristiche, ubicazione, destinazione, usi. Tale valore è stabilito con apposita perizia da acquisire secondo le modalità organizzative definite nell'ambito dell'ente, del settore o del servizio. La perizia estimativa deve specificare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile e le fonti di riferimento.

Fermo restando l'obbligo di corrispondere per intero gli oneri per spese di esercizio, l'importo del corrispettivo d'uso può essere parametrato dall'ente concedente sulla base dei seguenti elementi:

- nel caso di soggetti operanti nei settori riconosciuti dalle amministrazioni di interesse generale, quali ad esempio il settore ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo, sociale, si applica un abbattimento sul valore di mercato pari al 50%;
- nel caso sussista, oltre alle suddette condizioni, un uso collettivo degli spazi, inteso come utilizzo dello spazio fra più soggetti autorizzati aventi i requisiti di cui al presente articolo, si applica un ulteriore abbattimento sul corrispettivo pari al 10%.

L'assegnatario è tenuto a custodire lo spazio e i beni ricevuti in uso con la diligenza del "buon padre di famiglia", e a restituirli nelle condizioni in cui li ha ricevuti, fatto salvo il normale deperimento d'uso.

L'assegnatario è inoltre responsabile verso l'amministrazione dei danni, da chiunque cagionati, agli spazi e ai beni concessi in uso e si assume l'obbligo del ripristino e/o della refusione del danno.

Il contratto di utilizzo dell'immobile assegnato deve prevedere a carico dell'assegnatario:

- l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
- il pagamento delle utenze e delle spese di gestione;
- la stipulazione dell'assicurazione contro i danni a terzi, persone, cose e/o animali, ove terzi sono da considerarsi anche le amministrazioni;
- la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

L'assegnatario, al momento della sottoscrizione dell'atto, è tenuto a presentare idonea garanzia cauzionale, corrispondente ai tre dodicesimi del canone annuo, con un importo minimo di € 300,00.

Le Giunte comunali possono disciplinare, nel quadro regolamentare definito dal presente articolo:

- elementi di dettaglio delle prescrizioni di cui sopra;
- requisiti per l'accesso al beneficio della riduzione – fino all'azzeramento - del pagamento delle utenze, delle spese di gestione e della cauzione;
- aspetti operativi per l'accesso all'assegnazione e criteri di priorità;
- modalità per la verifica dei requisiti;
- facoltà di recesso da parte delle amministrazioni.

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DELL'UNIONE

Deliberazione n. 70 del 21/12/2018

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA CITTADINANZA ATTIVA E I BENI COMUNI

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **ventuno** del mese di **dicembre** alle ore **18:30**, nella sala consiliare del Comune di Faenza si è riunito, nei modi e nei termini di legge, in prima convocazione, in sessione ordinaria, seduta pubblica, il Consiglio dell'Unione.

Risultano presenti i signori Consiglieri

BARONCINI SUSANNA	Assente
BARTOLI MARINA	Presente
BERTI CHIARA	Assente (G)
BOSI NICCOLÒ	Presente
BRICCOLANI STEFANO	Presente
BURBASSI GIAMPAOLO	Presente
CASADIO ORIANO	Assente
CAVINA DANILO	Presente
CAVINA PAOLO	Presente
CELOTTI PAOLA	Presente
CERICOLA TIZIANO	Presente
CIMATTI MARA	Assente (G)
DEGLI ESPOSTI FEDERICA	Presente
LAGHI DARIO	Assente (G)
MALPEZZI GIOVANNI	Presente
MARTINEZ MARIA LUISA	Presente
MERLINI FRANCESCA	Presente
MINARDI VINCENZO	Assente
MIRRI FILIPPO	Assente (G)
MORINI GIOVANNI	Presente
NECKI EDWARD JAN	Presente
NICOLARDI ALFONSO	Presente
PALLI ANDREA	Presente
UNIBOSI MARCO	Presente

PRESENTI N. 17

ASSENTI N. 7

Sono presenti i seguenti Assessori esterni al Consiglio:

ANCONELLI FABIO
ISEPPI NICOLA
MELUZZI DANIELE

Presiede il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO dell'Unione della Romagna Faentina, Dott.ssa MARIA LUISA MARTINEZ.

Assiste alla seduta il SEGRETARIO Dott.ssa FIORINI ROBERTA.

La seduta, riconosciuta valida per la presenza del prescritto numero legale, è aperta per la trattazione degli argomenti iscritti all'ordine del giorno.

Vengono designati scrutatori i Consiglieri:
Bartoli Marina, Bosi Niccolò, Palli Andrea.

Successivamente il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO sottopone per l'approvazione quanto segue:

APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA CITTADINANZA ATTIVA E I BENI COMUNI.

IL CONSIGLIO DELL'UNIONE

Normativa:

- Costituzione della Repubblica Italiana, art. 118, quarto comma, che introduce il principio di sussidiarietà orizzontale;
- D.Lgs. 267/2000 (Testo Unico degli Enti Locali), art. 42, in relazione alle attribuzioni dei Consigli Comunali;
- Statuto dell'Unione della Romagna Faentina, art. 54, in relazione ai principi generali degli istituti di partecipazione, che riconosce come l'Unione favorisca e promuova la partecipazione ai servizi di interesse collettivo dei cittadini singoli e associati e in particolare delle associazioni del volontariato.

Precedenti:

- Premesso che il richiamato art. 118 della Costituzione riconosce la legittimazione dei cittadini nell'intraprendere autonome iniziative per il perseguimento di finalità di interesse generale e affida alle istituzioni il compito di promuovere e favorire tali iniziative. Si riscontra inoltre una crescente sensibilità tanto a livello nazionale, quanto a livello regionale verso i temi della partecipazione dai cittadini, da intendere sia come maggiore influenza e coinvolgimento nei processi decisionali degli enti pubblici, sia come possibilità di attivare percorsi di cittadinanza attiva.
- Premesso altresì che a sostegno della partecipazione si è espresso il Consiglio dell'Unione della Romagna Faentina attraverso la propria deliberazione n. 45 del 28 settembre 2018, che ha approvato una mozione avente ad oggetto "Introduzione strumenti di partecipazione e democrazia diretta".
- Dato atto che, con la deliberazione della Giunta dell'Unione n. 86 del 25 maggio 2017 avente ad oggetto "Approvazione candidatura progetto "Patto di governance collaborativa - per uno sviluppo partecipato dell'Unione della Romagna Faentina", l'Unione della Romagna Faentina ha approvato il percorso di processo partecipativo "Fermenti". Tale percorso si è avviato formalmente a dicembre 2017 e si è concluso a

maggio 2018 con l'approvazione da parte della Giunta dell'Unione del documento di proposta partecipata (DocPP - deliberazione n. 122 del 21 giugno 2018), indicante le principali risultanze del percorso e contenente una serie di impegni per l'ente. Tale delibera nell'allegato C definisce un gruppo di lavoro intersettoriale con un referente per ciascuno dei settori dell'ente e stabilisce di approvare un regolamento con focus principale cittadinanza attiva e cura dei beni comuni entro il 31 dicembre 2018.

Motivo del provvedimento:

Rilevato che nell'Unione della Romagna Faentina si sono consolidate varie esperienze di azione diretta da parte di associazioni, comitati e singoli cittadini attivi per prendersi cura di beni comuni, alcune delle quali descritte negli allegati del DocPP del percorso partecipativo "Fermenti".

Tenuto conto che per attuare il principio di sussidiarietà e dare seguito alle risultanze del percorso partecipativo "Fermenti" è necessario un insieme organico e coerente di disposizioni regolamentari orientate a valorizzare l'azione diretta dei cittadini, dando certezze circa le modalità e le condizioni del ruolo svolto dal soggetto pubblico, nonché volte a realizzare forme di collaborazione sostenibili, stabili e di lungo termine tra il soggetto pubblico e i cittadini attivi.

Considerato che l'ambito principale di attuazione di tale regolamento è costituito dall'instaurazione di diverse modalità di collaborazione, più o meno strutturate, in materia di beni comuni, materiali e immateriali, funzionali al benessere della comunità locale, per le quali si ritiene necessaria una maggiore valorizzazione.

Preso atto che:

- il Servizio Affari Istituzionali ha elaborato una proposta di regolamento sulla base del modello affermatosi a livello nazionale come "regolamento per l'amministrazione condivisa dei beni comuni", adottato per primo dal Comune di Bologna nel 2014 e successivamente approvato da oltre 170 altri Comuni italiani. Tale proposta ha tenuto conto delle specificità di un'Unione di Comuni e dell'esistenza di organismi consultivi decentrati ad oggi presenti nei Comuni di Faenza (Quartieri) e Riolo Terme (Frazioni);
- che fra i mesi di settembre e novembre 2018 si sono svolti tre incontri di approfondimento fra i membri del Tavolo di Negoziazione del percorso "Fermenti", allargato ai capigruppo consiliari dei sei Comuni aderenti all'Unione della Romagna Faentina e a qualsiasi cittadino interessato, sotto il coordinamento dell'assessore dell'Unione e dell'assessore comunale di Faenza competenti per materia. Tali incontri, denominati cabina di regia della partecipazione, hanno visto un progressivo arricchimento del regolamento, per giungere a fine novembre 2018 ad una versione definitiva da trasmettere ai competenti organi istituzionali.

Ritenuto pertanto di approvare il Regolamento per la cittadinanza attiva e i beni comuni, riportato nel documento in allegato, per costituire uno strumento di relazione di carattere generale in materia di collaborazione tra cittadini attivi ed amministrazione per la cura dei beni comuni e la predisposizione di attività solidaristiche nel territorio dell'Unione della Romagna Faentina;

Ritenuto altresì di approvare un modello di proposta di collaborazione e un modello di patto di collaborazione al fine di agevolare l'attività dei membri del gruppo di lavoro intersettoriale nella definizione e attivazione degli accordi con i cittadini attivi;

Dato atto che la proposta di delibera sarà sottoposta al parere della commissione competente;

Dato atto che il controllo di regolarità amministrativa e contabile di cui agli articoli 49 e 147/bis del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, è esercitato con la sottoscrizione digitale del presente atto e dei pareri e visti che lo compongono;

Uditi i relatori ed il successivo dibattito, riportati nel verbale di discussione in aula al quale si fa rinvio, il Presidente pone in votazione l'approvazione della delibera;

All'unanimità dei voti espressi in forma palese dai 17 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

1. di approvare il Regolamento per la cittadinanza attiva e i beni comuni dell'Unione della Romagna Faentina, allegato alla presente deliberazione al fine di costituirne parte integrante e sostanziale (**allegato A**);

2. di definire un modello per la proposta di collaborazione e per il successivo patto di collaborazione, indicante in particolare i contenuti minimi che devono essere presenti nella documentazione formale (**allegato B**);

3. di prevedere che, in considerazione del carattere fortemente innovativo e dei necessari adeguamenti di natura organizzativa e gestionale, il regolamento sia attuato in via sperimentale per l'anno 2019 relativamente ai patti di collaborazione afferenti al Settore Lavori Pubblici;

4. di dare atto che ai sensi dell'art. 28 del regolamento in oggetto le disposizioni saranno sottoposte a un processo di valutazione dopo tre anni dall'entrata in vigore;

5. di dare atto che il presente atto deliberativo non necessita di copertura finanziaria e non ha riflessi diretti economico – finanziari sul bilancio dell'ente.

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.

**IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
MARTINEZ MARIA LUISA**

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

**IL SEGRETARIO
FIORINI ROBERTA**

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D. Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

REGOLAMENTO PER LA CITTADINANZA ATTIVA E I BENI COMUNI

CAPO I – Oggetto e finalità del Regolamento

Art. 1 - Finalità, oggetto ed ambito di applicazione

1. Il presente regolamento, in armonia con le previsioni della Costituzione e dello Statuto dell'Unione, disciplina le forme di collaborazione dei cittadini con l'amministrazione finalizzate alla cura dei beni comuni e alla realizzazione di attività solidaristiche, dando in particolare attuazione agli artt. 118, 114 comma 2 e 117 comma 6 della Costituzione. Tali interventi vengono promossi dall'Unione con la finalità di aumentare la coesione delle comunità locali e il capitale sociale del territorio.

2. Il regolamento riconosce e valorizza il ruolo dei Quartieri e delle Frazioni, ove istituiti, come primi interlocutori in materia di partecipazione e cittadinanza attiva.

3. Le disposizioni si applicano nei casi in cui l'intervento dei cittadini attivi o percorsi di partecipazione richiedano la collaborazione o rispondano alla sollecitazione dell'Unione della Romagna Faentina o – per suo tramite – di uno dei Comuni membri. Parimenti, l'intervento dei cittadini può scaturire da una iniziativa dei cittadini stessi.

CAPO II - Disposizioni generali

Art. 2 - Definizioni

1. Ai fini delle presenti disposizioni si intendono per:

a) Beni comuni

a 1) **Beni pubblici**: i beni, materiali e immateriali, che i cittadini e l'Amministrazione, anche attraverso procedure partecipative e deliberative, riconoscono essere funzionali al benessere individuale e collettivo, attivandosi di conseguenza nei loro confronti ai sensi dell'art. 118 ultimo comma Costituzione, per condividere la responsabilità della loro cura o rigenerazione al fine di migliorarne la fruizione collettiva.

a 2) **Risorse comuni** L'insieme delle risorse, materiali e immateriali (non ricomprese nella definizione *beni pubblici* e comunque non direttamente riconducibili all'Unione o alle Amministrazioni) utilizzate da più individui e che possono essere considerate patrimonio collettivo dell'umanità. Il loro uso da parte di singoli utilizzatori ha potenzialmente l'effetto di ridurre i benefici che gli altri possono ottenere dall'uso della risorsa stessa (servizi ecosistemici).

b) **Unione o Amministrazione**: l'Unione della Romagna Faentina nelle sue diverse articolazioni istituzionali e organizzative.

c) **Cittadini attivi**: tutti i soggetti, singoli, associati o comunque riuniti in formazioni sociali, anche di natura imprenditoriale o a vocazione sociale, che si attivano per la cura e rigenerazione dei beni comuni o per attività solidaristiche ai sensi del presente regolamento.

d) **Proposta di collaborazione**: la manifestazione di interesse, formulata dai cittadini attivi, volta a proporre interventi di cura o rigenerazione dei beni pubblici o attività

solidaristiche. La proposta può essere spontanea oppure formulata in risposta ad una sollecitazione dell'Unione o dei Comuni membri.

e) **Patto di collaborazione:** il patto attraverso il quale l'Unione e cittadini attivi definiscono l'ambito degli interventi di cura o rigenerazione dei beni comuni oppure attività solidaristiche.

f) **Interventi di cura:** interventi volti alla protezione, conservazione ed alla manutenzione ordinaria dei beni comuni per garantire e migliorare la loro fruibilità e qualità.

g) **Gestione condivisa:** interventi di cura dei beni comuni svolta congiuntamente dai cittadini attivi e dall'amministrazione con carattere di continuità e di inclusività.

h) **Interventi di rigenerazione:** interventi di recupero straordinario, trasformazione ed innovazione dei beni comuni partecipi, tramite metodi di coprogettazione, di processi sociali, economici, tecnologici ed ambientali, ampi e integrati, che complessivamente incidono sul miglioramento della qualità della vita nella città.

i) **Spazi pubblici:** aree verdi, piazze, strade, marciapiedi e altri spazi pubblici o aperti al pubblico, di proprietà pubblica o assoggettati ad uso pubblico. Per apertura al pubblico si intende la libera ed aperta fruizione senza ostacoli di natura tecnica ed economica.

l) **Attività solidaristiche:** interventi portati avanti dai cittadini attivi in ambito educativo, ricreativo, socio-assistenziale (in particolare a favore di utenti deboli come anziani fragili o non autosufficienti; persone con disabilità; persone in condizione di povertà, disagio ed emarginazione; rifugiati o richiedenti asilo ed altri) e di tutela e valorizzazione dei diritti. Sono altresì da considerarsi attività solidaristiche gli interventi di conservazione dei beni paesaggistici e degli ecosistemi.

Art. 3 - Principi generali

1. La collaborazione tra cittadini e amministrazione e si ispira ai seguenti valori e principi

generali:

a) **Fiducia reciproca:** ferme restando le prerogative pubbliche in materia di vigilanza, programmazione e verifica, l'Amministrazione e i cittadini attivi improntano i loro rapporti alla fiducia reciproca e presuppongono che la rispettiva volontà di collaborazione sia orientata al perseguimento di finalità di interesse generale.

b) **Pubblicità e trasparenza:** l'amministrazione garantisce la massima conoscibilità delle opportunità di collaborazione, delle proposte pervenute, delle forme di sostegno assegnate, delle decisioni assunte, dei risultati ottenuti e delle valutazioni effettuate. Riconosce nella trasparenza lo strumento principale per assicurare l'imparzialità nei rapporti con i cittadini attivi e la verificabilità delle azioni svolte e dei risultati ottenuti.

c) **Responsabilità:** l'amministrazione valorizza la responsabilità, propria e dei cittadini, quale elemento centrale nella relazione con i cittadini, nonché quale presupposto necessario affinché la collaborazione risulti effettivamente orientata alla produzione di risultati utili e misurabili.

d) **Inclusività e apertura:** gli interventi di cura e rigenerazione dei beni comuni devono essere organizzati in modo da consentire che in qualsiasi momento altri cittadini interessati possano aggregarsi alle attività. La definizione del patto di collaborazione avviene attraverso il coinvolgimento diretto degli organi istituzionali dei Comuni, dei Quartieri e delle Frazioni sul cui territorio ricade la proposta di intervento.

e) **Efficacia**: l'amministrazione, nell'esercizio della discrezionalità nelle decisioni che assume, verifica che la collaborazione con i cittadini attivi non ingeneri oneri superiori ai benefici e non determini conseguenze negative sugli equilibri ambientali.

f) **Proporzionalità**: l'amministrazione commisura alle effettive esigenze di tutela degli interessi pubblici coinvolti gli adempimenti amministrativi, le garanzie e gli standard di qualità richiesti per la proposta, l'istruttoria e lo svolgimento degli interventi di collaborazione.

g) **Adeguatezza, flessibilità e differenziazione**: le forme di collaborazione tra cittadini attivi e amministrazione sono adeguate alle esigenze di cura e rigenerazione dei beni comuni e vengono differenziate a seconda del tipo o della natura del bene comune urbano e delle persone al cui benessere esso è funzionale. L'Unione della Romagna Faentina garantisce un'organizzazione della gestione condivisa più flessibile in relazione alle specificità territoriali e dimensionali dei Comuni aderenti.

h) **Informalità**: l'amministrazione richiede che la relazione con i cittadini avvenga nel rispetto di specifiche formalità solo quando ciò è previsto dalla legge. Nei restanti casi assicura flessibilità e semplicità nella relazione, purché sia possibile garantire il rispetto dell'etica pubblica, così come declinata dal codice di comportamento dei dipendenti pubblici e dei principi di imparzialità, buon andamento, trasparenza e certezza.

i) **Autonomia civica**: l'amministrazione riconosce l'autonoma iniziativa dei cittadini e predispone tutte le misure necessarie a garantirne l'esercizio effettivo.

l) **Complementarietà**: Le attività solidaristiche promosse dal presente regolamento si connotano sempre come integrative e non sostitutive dei servizi di competenza dell'amministrazione. L'attività dei cittadini attivi non è in alcun modo subordinata, ma si esplica, secondo le modalità determinate dal patto, in un rapporto di collaborazione con il personale dipendente dell'Unione.

m) **Gratuità**: gli interventi promossi dal presente regolamento sono gratuiti e non possono in alcun modo prefigurare un rapporto di dipendenza o dar luogo a un diritto di precedenza, di preferenza o ad agevolazioni nei concorsi banditi dall'Unione, né ad alcun tipo di diritto non previsto espressamente dal presente regolamento o da leggi vigenti. L'attività dei singoli cittadini attivi non può essere retribuita in alcun modo nemmeno dai beneficiari diretti.

n) **Prossimità e territorialità**: l'Unione della Romagna Faentina riconosce nelle comunità locali i soggetti da privilegiare per la definizione di patti di collaborazione per la cura dei beni comuni e per le attività solidaristiche. Ai Quartieri e alle Frazioni, ove istituiti, è garantito ampio coinvolgimento nelle fasi di definizione e di monitoraggio dei Patti di collaborazione.

Art. 4 - I cittadini attivi

1. Gli interventi di cura e di rigenerazione dei beni comuni e le attività solidaristiche, intesi quali concrete manifestazioni della partecipazione alla vita della comunità e strumento per il pieno sviluppo della persona umana, sono aperti a tutti i residenti maggiorenni, senza necessità di ulteriore titolo di legittimazione.

2. I cittadini attivi possono svolgere interventi di cura e di rigenerazione dei beni comuni ed attività solidaristiche come singoli o attraverso le formazioni sociali in cui svolgono la propria attività, stabilmente organizzate o meno.

3. Nel caso in cui i cittadini si attivino attraverso formazioni sociali, le persone che sottoscrivono i patti di collaborazione di cui all'art. 5 del presente regolamento

rappresentano, nei rapporti con l'Unione, la formazione sociale che assume l'impegno di svolgere gli interventi definiti.

4. I patti di collaborazione di cui all'art. 5 del presente regolamento riconoscono e valorizzano gli interessi, anche privati, di cui sono portatori i cittadini attivi in quanto contribuiscono al perseguimento dell'interesse generale.

5. Gli interventi di cura e rigenerazione dei beni comuni e le attività solidaristiche possono costituire progetti di servizio civile in cui l'Unione o i Comuni membri possono impiegare i giovani a tal fine selezionati secondo modalità concordate con i cittadini.

6. Attraverso la sottoscrizione del patto il cittadino si impegna a:

a) svolgere le attività previste e concordate nel progetto di impegno esclusivamente per fini di partecipazione attiva alla vita della comunità e solidarietà, in forma gratuita, senza alcun carattere di prestazione lavorativa dipendente o professionale;

b) a rinunciare a ogni forma di compenso che potrebbe essere offerto da terzi;

c) a operare nel rispetto dell'ente, dell'ambiente e delle persone a favore delle quali è rivolta l'attività, nonché della loro privacy, con particolare riguardo alle loro opinioni in campo politico, etico, religioso e alle condizioni sociali e sanitarie.

Art. 5 - Patto di collaborazione

1. Il patto di collaborazione è lo strumento con cui Unione e cittadini attivi concordano tutto ciò che è necessario ai fini della realizzazione degli interventi di cura dei beni comuni e delle attività solidaristiche.

2. Il contenuto del patto varia in relazione al grado di complessità degli interventi concordati e della durata della collaborazione. Il patto, avuto riguardo alle specifiche necessità di regolazione che la collaborazione presenta, definisce in particolare:

a) gli obiettivi che la collaborazione persegue;

b) la durata della collaborazione, le cause di sospensione o di conclusione anticipata della stessa;

c) le modalità di collaborazione, il ruolo ed i reciproci impegni dei soggetti coinvolti, i requisiti ed i limiti di intervento;

d) le eventuali modalità di fruizione collettiva dei beni comuni oggetto del patto;

e) le conseguenze di eventuali danni occorsi a persone o cose in occasione o a causa degli interventi di cura e rigenerazione, la necessità e le caratteristiche delle coperture assicurative e l'assunzione di responsabilità secondo quanto previsto dagli artt. 26 e 27 del presente regolamento, nonché le misure utili ad eliminare o ridurre le interferenze con altre attività;

f) le garanzie a copertura di eventuali danni arrecati all'Unione in conseguenza della mancata, parziale o difforme realizzazione degli interventi concordati;

g) le forme di sostegno messe a disposizione dall'Unione, modulate in relazione al valore aggiunto che la collaborazione è potenzialmente in grado di generare;

h) le misure di pubblicità del patto, le modalità di documentazione delle azioni realizzate, di monitoraggio periodico dell'andamento, di rendicontazione delle risorse utilizzate e di misurazione dei risultati prodotti dalla collaborazione fra cittadini e amministrazione;

i) l'affiancamento del personale dell'Unione nei confronti dei cittadini, la vigilanza

sull'andamento della collaborazione, la gestione delle controversie che possano insorgere durante la collaborazione stessa e l'irrogazione delle sanzioni per inosservanza del presente regolamento o delle clausole del patto;

l) le cause di esclusione di singoli cittadini per inosservanza del presente regolamento o delle clausole del patto, gli assetti conseguenti alla conclusione della collaborazione, quali la titolarità delle opere realizzate, i diritti riservati agli autori delle opere dell'ingegno, la riconsegna dei beni, e ogni altro effetto rilevante.

3. La collaborazione tra cittadini attivi e amministrazione si estrinseca nell'adozione di atti amministrativi di natura non autoritativa.

Art. 6 - Il ruolo degli organi istituzionali dei Comuni e dei Quartieri

1. L'Unione promuove il coinvolgimento degli organi istituzionali dei Comuni, sia in ordine alla definizione dei beni comuni da recuperare e valorizzare tramite il contributo dei cittadini attivi, sia in ordine alla definizione del patto di collaborazione e del suo monitoraggio in fase di svolgimento.

2. L'Unione promuove nelle stesse modalità il coinvolgimento degli organismi consultivi di Quartiere e dei Comitati di Frazione (organismi di partecipazione e cittadinanza attiva, nonché espressione dei cittadini che hanno nel quartiere il proprio centro di interessi, ai sensi dei regolamenti approvati con deliberazione del Consiglio Comunale di Faenza n. 55/2016 e del Consiglio Comunale di Riolo Terme n. 40/2013) quale scelta strategica per la diffusione ed il radicamento delle pratiche di collaborazione nelle azioni di cura dei beni comuni e nelle attività solidaristiche.

Art. 7 - Interventi sugli spazi pubblici, sulle risorse comuni e sugli edifici

1. La collaborazione con i cittadini attivi può prevedere differenti livelli di intensità dell'intervento condiviso sugli spazi pubblici e sugli edifici, ed in particolare: la cura costante e continuativa, la gestione condivisa e la rigenerazione.

2. L'intervento su edifici e più in generale sugli immobili di proprietà dei Comuni aderenti all'Unione all'interno di patti di collaborazione deve avere il requisito della fruizione collettiva da parte della cittadinanza. In questo ambito il consenso da parte dei Comuni per l'avvio della formulazione del patto di collaborazione deve essere preventivo.

3. I cittadini attivi possono realizzare interventi, a carattere occasionale o continuativo, di cura o di gestione condivisa degli spazi pubblici e degli edifici individuati dall'amministrazione o proposti dai cittadini attivi. L'intervento è finalizzato a:

a) integrare o migliorare gli standard manutentivi garantiti dall'Unione o migliorare la vivibilità e la qualità degli spazi;

b) assicurare la fruibilità collettiva di spazi pubblici, risorse comuni o edifici non inseriti nei programmi di manutenzione.

3. Possono altresì realizzare interventi, tecnici o finanziari, di rigenerazione di spazi pubblici e di edifici.

CAPO III - Disposizioni di carattere procedurale

Art. 8 - Disposizioni generali

1. La funzione di gestione della collaborazione con i cittadini attivi è prevista, nell'ambito dello schema organizzativo dell'Unione, quale funzione istituzionale dell'ente ai sensi dell'art. 118 ultimo comma Costituzione. L'organizzazione di tale funzione deve essere tale da garantire la massima prossimità al territorio dei soggetti deputati alla relazione con il cittadino, il massimo coordinamento con gli organi di indirizzo politico-amministrativo ed il carattere trasversale del suo esercizio.

2. Al fine di semplificare la relazione con i cittadini attivi, l'Unione individua, nel rispetto di quanto previsto al precedente comma 1, la struttura deputata al coordinamento delle proposte di collaborazione. Tale struttura provvede direttamente all'attivazione dei settori interessati, costituendo per il proponente il primo interlocutore nel rapporto con l'amministrazione.

3. Al fine di garantire che gli interventi dei cittadini attivi avvengano in armonia con l'insieme degli interessi pubblici e privati coinvolti, le proposte di collaborazione devono ricevere il consenso dell'Unione e del Comune sul cui territorio ricade la proposta di intervento. Il consenso dell'Unione e del Comune è manifestato e disciplinato nel patto di collaborazione.

4. L'eventuale consenso e/o la disponibilità di Enti o Autorità terzi verrà richiesto a cura dell'Unione o dei Comuni.

5. Nel caso in cui vi siano più proposte di collaborazione riguardanti un medesimo bene comune, tra loro non integrabili, la scelta della proposta da sottoscrivere viene effettuata mediante procedure di tipo partecipativo.

Art. 9 - Proposte di collaborazione

1. La gestione delle proposte di collaborazione prevede che l'istanza sia presentata in forma scritta direttamente dai cittadini oppure dagli organismi consultivi di Quartiere o dai Comitati di Frazione, negli ambiti previsti dal presente regolamento. La struttura deputata al coordinamento dei patti collaborativi inoltra la proposta di collaborazione al settore competente in materia, che la prende in carico e provvede a comunicare ai proponenti il tempo necessario alla conclusione dell'iter istruttorio in relazione alla complessità dell'intervento ed alla completezza degli elementi conoscitivi forniti.

2. Sono disposte adeguate forme di pubblicità della proposta di collaborazione, al fine di acquisire, da parte di tutti i soggetti interessati, entro i termini indicati, osservazioni utili alla valutazione degli interessi coinvolti o a far emergere gli eventuali effetti pregiudizievoli della proposta stessa, oppure ulteriori contributi o apporti.

3. Il settore competente sottopone la proposta di collaborazione alla valutazione tecnica degli uffici e dei gestori dei servizi pubblici coinvolti. Nel caso in cui la proposta sia stata presentata direttamente dai cittadini alla struttura dell'Unione senza previo coinvolgimento degli organi istituzionali dei Comuni, dei Quartieri o delle Frazioni, questa provvede a portarla a conoscenza di tali organismi, i quali potranno far pervenire le proprie valutazioni circa l'opportunità della proposta stessa in relazione alle proprie linee di programmazione delle attività.

4. Il settore competente predispone, sulla base delle valutazioni tecniche e di opportunità acquisite, gli atti necessari a rendere operativa la collaborazione e li comunica alla struttura deputata al coordinamento.

5. Qualora il settore competente ritenga che non sussistano le condizioni tecniche o di opportunità per procedere lo comunica al richiedente, alla struttura deputata al coordinamento e al Quartiere o alla Frazione competente, illustrandone le motivazioni e ne informa gli uffici e le istanze politiche eventualmente coinvolti nell'istruttoria.

6. La proposta di collaborazione che determini modifiche sostanziali allo stato dei luoghi o alla destinazione d'uso degli spazi pubblici è sottoposta al vaglio preliminare della Giunta del Comune sul cui territorio ricade la proposta di intervento.

7. In caso di esito favorevole dell'istruttoria, l'iter amministrativo si conclude con la sottoscrizione del patto di collaborazione da parte del cittadino attivo proponente. Il patto è sottoscritto per presa d'atto anche da parte del sindaco del Comune sul cui territorio ricade la proposta di intervento. Il patto collaborativo rientra tra le competenze gestionali del dirigente del settore competente.

8. I patti di collaborazione sottoscritti sono pubblicati su un'apposita sezione del sito istituzionale dell'Unione al fine di favorire la diffusione delle buone pratiche e la valutazione diffusa dei risultati ottenuti.

Art. 10 - Gestione condivisa di spazi pubblici o risorse comuni

1. Il patto di collaborazione può avere ad oggetto la gestione condivisa di uno spazio pubblico.

2. I cittadini attivi si prendono cura dello spazio, per un periodo predefinito, per realizzarvi tutti gli interventi e le attività indicate nel patto.

3. I cittadini attivi non possono realizzare attività o interventi che contrastino con la fruizione collettiva del bene.

Art. 11 - Interventi di rigenerazione di spazi pubblici o risorse comuni

1. Il patto di collaborazione può avere ad oggetto interventi di rigenerazione degli spazi pubblici o privati ad uso pubblico, da realizzare grazie a un contributo economico, totale o prevalente, dei cittadini attivi. In tal caso l'Unione valuta la proposta sotto il profilo tecnico e rilascia o acquisisce le autorizzazioni prescritte dalla normativa.

2. Le proposte di collaborazione che prefigurino interventi di rigenerazione dello spazio pubblico devono pervenire all'amministrazione corredate dalla documentazione atta a descrivere con chiarezza l'intervento che si intende realizzare. Devono in particolare essere presenti: relazione illustrativa, programma di manutenzione, tavole grafiche in scala adeguata della proposta progettuale, stima dei lavori da eseguirsi.

3. Il patto di collaborazione può prevedere che i cittadini attivi assumano in via diretta l'esecuzione degli interventi di rigenerazione.

4. Il patto di collaborazione può prevedere che l'amministrazione assuma l'esecuzione degli interventi di rigenerazione. In tal caso l'amministrazione individua gli operatori economici da consultare sulla base di procedure pubbliche, trasparenti, aperte e partecipate.

5. Resta ferma per i lavori eseguiti mediante interventi di rigenerazione la normativa vigente in materia di requisiti e qualità degli operatori economici, esecuzione e collaudo di opere pubbliche, ove applicabile.

6. Gli interventi di rigenerazione inerenti beni culturali e paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 sono preventivamente sottoposti alla Soprintendenza competente in relazione alla tipologia dell'intervento, al fine di ottenere le autorizzazioni, i nulla osta o gli atti di assenso comunque denominati previsti dalla normativa vigente, al fine di garantire che gli interventi siano compatibili con il carattere artistico o storico, l'aspetto e il decoro del bene. Le procedure relative alle predette autorizzazioni sono a carico dell'Unione.

Art. 12 - Attività solidaristiche

1. Il patto di collaborazione può avere ad oggetto la realizzazione di attività solidaristiche, da intendersi come interventi di utilità sociale nella comunità. L'Unione della Romagna Faentina riconosce e promuove la coesione sociale come un bene comune.

2. Le possibili attività di impegno dei cittadini coinvolti sono, a titolo esemplificativo:

a) affiancamento a persone fragili per attività di compagnia, accompagnamento e trasporto, preparazione pasti, riordino dell'abitazione, ritiro di ricette mediche e disbrigo di acquisti, ritiro documenti ed altro;

b) supporto nei centri di aggregazione giovanile, nei centri pomeridiani nei minori, sostegno nei compiti scolastici;

c) vigilanza davanti alle scuole per facilitare l'ingresso e l'uscita dei bambini di scuola e servizi di trasporto scolastico integrativo, anche in collaborazione con gli organi scolastici competenti.

d) supporto all'organizzazione e realizzazione di iniziative di carattere sociale, culturale, ludico e ricreativo.

CAPO IV – Formazione e forme di sostegno

Art. 13 - Finalità della formazione

1. L'Unione riconosce la formazione come strumento capace di orientare e sostenere le azioni necessarie a trasformare i bisogni che nascono dalla collaborazione tra cittadini e amministrazione in occasioni di cambiamento.

2. La formazione è rivolta sia ai cittadini attivi, sia ai dipendenti ed agli amministratori dell'Unione e dei Comuni, anche attraverso momenti congiunti.

3. L'Amministrazione mette a disposizione dei cittadini attivi le competenze dei propri dipendenti e fornitori, e favorisce l'incontro con le competenze presenti all'interno della comunità e liberamente offerte, per trasferire conoscenze e metodologie utili ad operare correttamente nella cura condivisa dei beni comuni.

4. La formazione rivolta ai cittadini attivi è finalizzata, prioritariamente, all'acquisizione delle seguenti competenze:

a) applicare le corrette tecniche di intervento nelle azioni di cura, pulizia e manutenzione;

b) acquisire conoscenze sul quadro normativo, sulla prevenzione dei rischi e sul corretto utilizzo dei dispositivi di protezione individuale;

c) documentare le attività svolte e rendicontare le forme di sostegno;

d) utilizzare consapevolmente le tecnologie, le piattaforme ed i media civici.

5. La formazione rivolta ai dipendenti e agli amministratori dell'Unione e dei Comuni è finalizzata, prioritariamente, all'acquisizione delle seguenti competenze:

a) conoscere e applicare le tecniche di facilitazione, mediazione e ascolto attivo;

b) conoscere e utilizzare gli approcci delle metodologie per la progettazione partecipata

e per creare e sviluppare comunità;

c) conoscere e utilizzare gli strumenti di comunicazione collaborativi, anche digitali.

Art. 14 - Il ruolo delle scuole

1. L'Unione promuove il coinvolgimento delle scuole di ogni ordine e grado quale scelta strategica per la diffusione ed il radicamento delle pratiche di collaborazione nelle azioni di cura e rigenerazione dei beni comuni e delle attività solidaristiche.

2. L'Unione collabora con le scuole per l'organizzazione di interventi formativi, teorici e pratici, sull'amministrazione condivisa dei beni comuni rivolti agli studenti e alle loro famiglie.

3. I patti di collaborazione con le scuole possono prevedere che l'impegno degli studenti in azioni di cura e rigenerazione dei beni comuni venga valutato ai fini della maturazione di crediti curricolari.

Art. 15 - Accesso agli spazi comunali

1. I cittadini attivi che ne facciano richiesta possono utilizzare temporaneamente spazi comunali per riunioni o attività di autofinanziamento, compatibilmente alla disponibilità e sulla base delle discipline contenute nei regolamenti adottati dai Comuni in materia.

Art. 16 - Materiali di consumo e dispositivi di protezione individuale

1. L'Unione fornisce i dispositivi di protezione individuale necessari per lo svolgimento delle attività e, nei limiti delle risorse disponibili, i beni strumentali ed i materiali di consumo.

2. Gli strumenti, le attrezzature ed i dispositivi vengono forniti in comodato d'uso e, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso, devono essere restituiti in buone condizioni al termine delle attività.

3. Il patto di collaborazione può prevedere la possibilità per il comodatario di cui al comma precedente di mettere temporaneamente i beni a disposizione di altri cittadini ed associazioni al fine di svolgere attività analoghe.

4. I cittadini attivi nello svolgimento delle attività di cura dei beni comuni possono utilizzare strumentazioni ed attrezzature proprie. Le modalità di utilizzo sono disciplinate nello specifico dal singolo patto di collaborazione.

5. L'Unione favorisce il riuso dei beni di cui al precedente comma 2.

Art. 17 - Affiancamento nella progettazione

1. Qualora la proposta di collaborazione abbia ad oggetto azioni di cura o di rigenerazione dei beni comuni che l'Unione ritenga di particolare interesse pubblico e le risorse che i cittadini attivi sono in grado di mobilitare appaiano adeguate, il patto di collaborazione può prevedere l'affiancamento dei dipendenti dell'Unione ai cittadini nell'attività di progettazione necessaria alla valutazione conclusiva e alla realizzazione della proposta.

Art. 18 - Risorse finanziarie a titolo di rimborso di costi sostenuti

1. L'Unione concorre, nei limiti delle risorse disponibili, alla copertura dei costi sostenuti

per lo svolgimento delle azioni di cura o di rigenerazione dei beni comuni.

2. Nel definire le forme di sostegno, l'amministrazione può riconoscere contributi di carattere finanziario solo e nella misura in cui le necessità cui gli stessi sono preordinati non siano affrontabili con sostegni in natura.

3. Non possono essere corrisposti, in via diretta o indiretta, compensi di qualsiasi natura ai cittadini che svolgono attività di cura condivisa dei beni comuni, a fronte delle attività prestate, che vengono svolte personalmente, spontaneamente e a titolo gratuito.

4. Il patto di collaborazione individua l'ammontare massimo del contributo comunale e le modalità di erogazione.

5. La liquidazione del contributo è subordinata alla rendicontazione delle attività svolte e dei costi sostenuti, da redigersi secondo quanto previsto dall'art. 25 del presente regolamento. Analoga rendicontazione va predisposta anche in relazione alla quota di contributo eventualmente anticipata all'atto della sottoscrizione del patto.

6. Possono essere rimborsati i costi relativi a:

a) acquisto o noleggio di materiali strumentali, beni di consumo e dispositivi di protezione individuale necessari per lo svolgimento delle attività;

b) polizze assicurative;

c) costi relativi a servizi necessari per l'organizzazione, il coordinamento e la formazione dei cittadini.

Art. 19 - Autofinanziamento

1. L'Unione agevola le iniziative dei cittadini volte a reperire fondi per le azioni di cura o rigenerazione dei beni comuni a condizione che sia garantita la massima trasparenza sulla destinazione delle risorse raccolte e sul loro puntuale utilizzo.

2. Il patto di collaborazione può prevedere:

a) la possibilità per i cittadini attivi di utilizzare, a condizioni agevolate, spazi comunali per l'organizzazione di iniziative di autofinanziamento;

b) la possibilità di veicolare l'immagine degli eventuali finanziatori coinvolti dai cittadini;

c) il supporto e l'avallo dell'Unione ad iniziative di raccolta diffusa di donazioni attraverso l'utilizzo delle piattaforme telematiche dedicate.

Art. 20 - Forme di riconoscimento per le azioni realizzate

1. Il patto di collaborazione, al fine di fornire visibilità alle azioni realizzate dai cittadini attivi nell'interesse generale, può prevedere e disciplinare forme di pubblicità quali, ad esempio, l'installazione di targhe informative, menzioni speciali, spazi dedicati negli strumenti informativi.

2. La visibilità concessa non può costituire in alcun modo una forma di corrispettivo delle azioni realizzate dai cittadini attivi, rappresentando una semplice manifestazione di riconoscimento pubblico dell'impegno dimostrato e uno strumento di stimolo alla diffusione delle pratiche di cura condivisa dei beni comuni.

3. L'Unione, al fine di promuovere la diffusione della collaborazione fra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni, può favorire il

riconoscimento di vantaggi offerti dai privati a favore dei cittadini attivi quali agevolazioni, sconti e simili.

Art. 21 - Agevolazioni amministrative

1. Il patto di collaborazione può prevedere facilitazioni di carattere procedurale in relazione agli adempimenti che i cittadini attivi devono sostenere per l'ottenimento dei permessi, comunque denominati, strumentali alle azioni di cura o di rigenerazione dei beni comuni, alle attività solidaristiche o alle iniziative di promozione e di autofinanziamento.

2. Le facilitazioni possono consistere, in particolare, nella riduzione dei tempi dell'istruttoria, nella semplificazione della documentazione necessaria o nella individuazione di modalità innovative per lo scambio di informazioni o documentazione tra i cittadini attivi e gli uffici dell'Unione.

CAPO V - Comunicazione, responsabilità e valutazione

Art. 22 - Comunicazione collaborativa

1. L'Unione, al fine di favorire il progressivo radicamento della collaborazione con i cittadini, utilizza tutti i canali di comunicazione a sua disposizione per informare sulle opportunità di partecipazione alla cura ed alla rigenerazione dei beni comuni.

2. Il rapporto di collaborazione mira in particolare a:

- a) consentire ai cittadini di migliorare le informazioni, arricchendole delle diverse esperienze a disposizione;
- b) favorire il consolidamento di reti di relazioni fra gruppi di cittadini, per promuovere lo scambio di esperienze e di strumenti;
- c) mappare i soggetti e le esperienze di cura e rigenerazione dei beni comuni, e le esperienze di attività solidaristiche, facilitando ai cittadini interessati l'individuazione delle situazioni per cui attivarsi.

Art. 23 - Rendicontazione, misurazione e valutazione delle attività di collaborazione

1. La documentazione delle attività svolte e la rendicontazione delle risorse impiegate rappresentano un importante strumento di comunicazione con i cittadini. Attraverso la corretta redazione e pubblicazione di tali documenti è possibile dare visibilità, garantire trasparenza ed effettuare una valutazione dell'efficacia dei risultati prodotti dall'impegno congiunto di cittadini ed amministrazione.

2. Le modalità di svolgimento dell'attività di documentazione e di rendicontazione vengono concordate nel patto di collaborazione.

3. La rendicontazione delle attività realizzate si attiene ai seguenti principi generali in materia:

- a) **chiarezza**: le informazioni contenute devono avere un livello di chiarezza, comprensibilità e accessibilità adeguato ai diversi soggetti a cui la rendicontazione è destinata;
- b) **comparabilità**: la tipologia di informazioni contenute e le modalità della loro

rappresentazione devono essere tali da consentire un agevole confronto sia temporale sia di comparazione con altre realtà con caratteristiche simili e di settore;

c) **periodicità**: le rendicontazioni devono essere redatte alla scadenza del patto di collaborazione, parallelamente alla rendicontazione contabile in senso stretto, ferma restando la possibilità di prevedere, nel patto di collaborazione, rendicontazioni intermedie;

d) **verificabilità**: i processi di raccolta e di elaborazione dei dati devono essere documentati in modo tale da poter essere oggetto di esame, verifica e revisione.

Gli elementi relativi alle singole aree di rendicontazione devono essere descritti in modo da fornire le informazioni quantitative e qualitative utili alla formulazione di un giudizio sull'operato svolto.

4. La rendicontazione deve contenere informazioni relative a:

a) obiettivi, indirizzi e priorità di intervento;

b) azioni e servizi resi;

c) risultati raggiunti;

d) risorse disponibili e utilizzate.

5. Nella redazione del documento finale i dati quantitativi devono essere esplicitati con l'aiuto di tabelle e grafici, accompagnati da spiegazioni che ne rendano chiara l'interpretazione.

6. L'Unione sollecita i cittadini ad utilizzare strumenti multimediali, fotografici e quant'altro possa corredare la rendicontazione rendendola di immediata lettura e agevolmente fruibile.

7. L'Unione si adopera per consentire un'efficace diffusione della rendicontazione, mettendo gli elaborati a disposizione di tutta la cittadinanza attraverso strumenti individuati coinvolgendo i cittadini, gli organi consultivi di Quartiere e i Comitati di Frazione, quali la pubblicazione sulla rete civica, l'organizzazione di conferenze stampa, convegni, eventi dedicati e ogni altra forma di comunicazione e diffusione dei risultati.

Art. 24 - Prevenzione dei rischi

1. Ai cittadini attivi devono essere fornite, sulla base delle valutazioni effettuate, informazioni sui rischi specifici esistenti negli ambienti in cui operano per la cura e la rigenerazione dei beni comuni e le attività solidaristiche e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate o da adottare.

2. I cittadini attivi sono tenuti ad utilizzare correttamente i dispositivi di protezione individuale che, sulla base della valutazione dei rischi, l'Unione ritiene adeguati ed a rispettare le prescrizioni contenute nei documenti di valutazione dei rischi.

3. Con riferimento agli interventi di cura o di rigenerazione a cui partecipano operativamente più cittadini attivi, va individuato un supervisore cui spetta la responsabilità di verificare il rispetto della previsione di cui al precedente comma 2 nonché delle modalità di intervento indicate nel patto di collaborazione.

4. Il patto di collaborazione disciplina le eventuali coperture assicurative dei privati contro gli infortuni e per la responsabilità civile verso terzi connessi allo svolgimento dell'attività di cura dei beni comuni, in conformità alle previsioni di legge e, in ogni caso, secondo criteri di adeguatezza alle specifiche caratteristiche dell'attività svolta.

5. L'Unione può favorire la copertura assicurativa dei cittadini attivi attraverso la stipula di convenzioni quadro con operatori del settore assicurativo che prevedano la possibilità di attivare le coperture su richiesta, a condizioni agevolate e con modalità flessibili e personalizzate.

Art. 25 - Disposizioni in materia di riparto delle responsabilità

1. I cittadini attivi che collaborano con l'amministrazione rispondono degli eventuali danni cagionati, per colpa o dolo, alle persone o cose nell'esercizio della propria attività. Il patto di collaborazione indica e disciplina in modo puntuale le responsabilità connesse ai compiti di cura dei beni comuni e le attività solidaristiche concordati tra l'amministrazione e i cittadini.

CAPO VI - Disposizioni finali e transitorie

Art. 26 - Disposizioni transitorie

1. Le esperienze di collaborazione già avviate alla data di entrata in vigore del regolamento, non formalizzate in convenzioni sottoscritte dall'Unione o da Comuni membri, potranno essere disciplinate dai patti di collaborazione, nel rispetto delle presenti disposizioni.

Art. 27 - Clausole interpretative

1. Allo scopo di agevolare la collaborazione tra amministrazione e cittadini e la partecipazione di quest'ultimi alle scelte inerenti all'azione amministrativa locale, le disposizioni del presente regolamento devono essere interpretate ed applicate nel senso più favorevole alla possibilità per i cittadini di concorrere alla cura ed alla rigenerazione dei beni comuni, alla messa in atto di attività solidaristiche e alla espressione di pareri e progettualità.

Art. 28 - Entrata in vigore e sperimentazione

1. Il presente regolamento entrerà in vigore decorsi quindici giorni dall'esecutività della delibera che lo approva.
2. Le previsioni del presente regolamento sono sottoposte ad un periodo di sperimentazione della durata di tre anni.
3. Durante il periodo di sperimentazione l'Unione verifica, con il coinvolgimento dei cittadini attivi, degli amministratori dei Comuni membri e degli organismi consultivi di Quartiere e dei Comitati di Frazione, l'attuazione del presente regolamento al fine di valutare la necessità di adottare interventi correttivi.
4. Restano ferme e distinte dalla materia oggetto del presente regolamento le previsioni regolamentari dell'Unione e dei Comuni membri che disciplinano l'erogazione dei benefici economici e strumentali a sostegno delle associazioni, in attuazione dell'art. 12 della legge 7 agosto 1990 n. 241.

INDICE

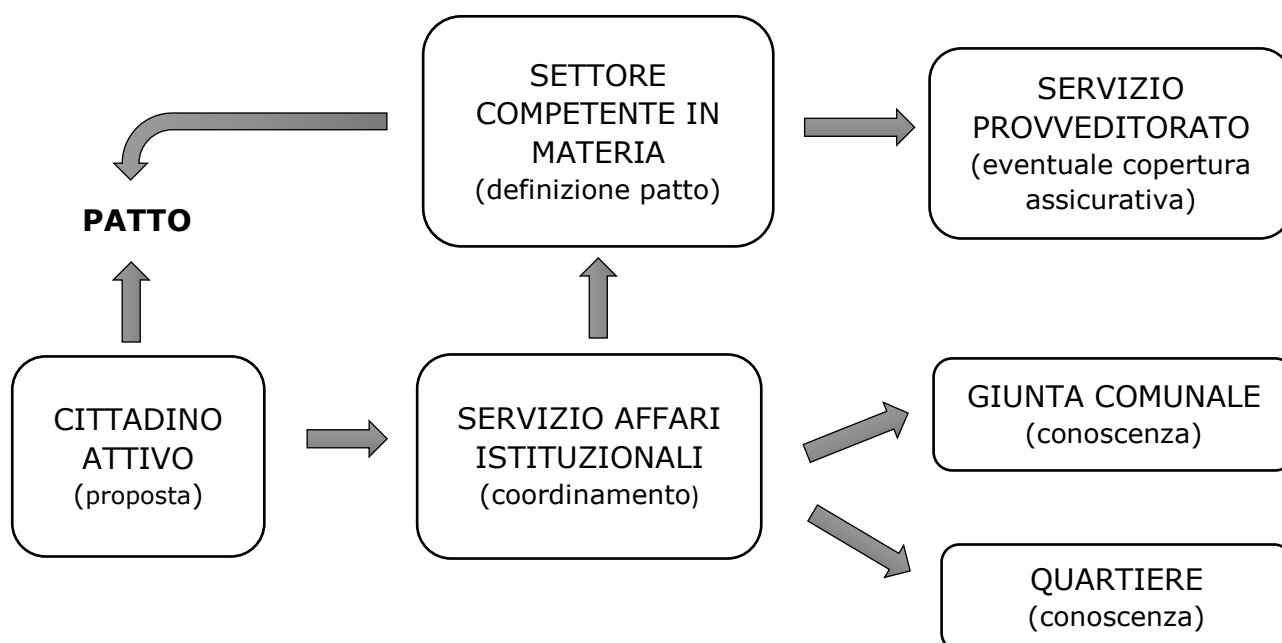
Art. 1 - Finalità, oggetto ed ambito di applicazione	1
Art. 2 - Definizioni.....	1
Art. 3 - Principi generali	2
Art. 4 - I cittadini attivi	3
Art. 5 - Patto di collaborazione	4
Art. 6 - Il ruolo degli organi istituzionali dei Comuni e dei Quartieri	5
Art. 7 - Interventi sugli spazi pubblici, sulle risorse comuni e sugli edifici	5
Art. 8 - Disposizioni generali	5
Art. 9 - Proposte di collaborazione.....	6
Art. 10 - Gestione condivisa di spazi pubblici o risorse comuni	7
Art. 11 - Interventi di rigenerazione di spazi pubblici o risorse comuni	7
Art. 12 - Attività solidaristiche	8
Art. 13 - Finalità della formazione	8
Art. 14 - Il ruolo delle scuole	9
Art. 15 - Accesso agli spazi comunali.....	9
Art. 16 - Materiali di consumo e dispositivi di protezione individuale	9
Art. 17 - Affiancamento nella progettazione.....	9
Art. 18 - Risorse finanziarie a titolo di rimborso di costi sostenuti.....	9
Art. 19 - Autofinanziamento	10
Art. 20 - Forme di riconoscimento per le azioni realizzate.....	10
Art. 21 - Agevolazioni amministrative	11
Art. 22 - Comunicazione collaborativa.....	11
Art. 23 - Rendicontazione, misurazione e valutazione delle attività di collaborazione	11
Art. 24 - Prevenzione dei rischi	12
Art. 25 - Disposizioni in materia di riparto delle responsabilità	13
Art. 26 - Disposizioni transitorie.....	13
Art. 27 - Clausole interpretative.....	13
Art. 28 - Entrata in vigore e sperimentazione	13

Il **modello per la proposta di collaborazione** è compilato direttamente dal cittadino attivo che intende presentare un nuovo intervento di cura dei beni comuni *oppure* da un organismo consultivo di Quartiere o comitato di Frazione, aldilà delle iniziative già in essere o di eventuali sollecitazioni da parte dell'Unione o dei Comuni aderenti.

Il modello è inviato dal cittadino stesso alla struttura deputata al coordinamento delle proposte di collaborazione, che provvede direttamente all'attivazione dei settori interessati, costituendo per il proponente il primo interlocutore nel rapporto con l'amministrazione (art. 8 del Regolamento). La proposta viene altresì trasmessa agli organi istituzionali dei Comuni, dei Quartieri o delle Frazioni, per la dovuta conoscenza (art.9).

Il **modello per il patto di collaborazione** deve definire obbligatoriamente i contenuti stabiliti dal Regolamento (art. 5), pur consentendo un margine di flessibilità in relazione al grado di complessità degli interventi concordati e della durata della collaborazione. Il patto è definito dal settore competente in materia, ed è sottoscritta dai cittadini attivi coinvolti, dal Sindaco del Comune su cui ricade la collaborazione (o da suo delegato) e dal dirigente competente.

Il flusso ordinario di una proposta di collaborazione può essere schematizzato come segue:



MODELLO PER LA PROPOSTA DI COLLABORAZIONE

Scheda guidata per il cittadino attivo

Bene comune oggetto della proposta:

- Bene pubblico materiale (giardino, parco, piazza, strada, muri, edificio, ...)
- Bene pubblico immateriale (attività solidaristiche in ambito sociale, educativo, culturale e ricreativo, ...)
- Risorsa comune (servizi ecosistemici)
- Altro (specificare)

Proponente:

- Cittadino singolo _____
- Cittadini associati _____
- Comitato di cittadini _____
- Associazione _____
- Impresa _____
- Altro (specificare) _____

Recapito telefonico: _____

Recapito mail: _____

Obiettivi e descrizione dell'intervento: (*finalità prevalente, destinatari, attività proposte, ...*)

Forme di sostegno eventualmente richieste:

(indicare quantità / durata nel tempo e altre informazioni utili)

- Formazione dei cittadini attivi
- Accesso a spazi comunali
- Beni strumentali e materiali di consumo
- Affiancamento nella progettazione
- Rimborso di costi sostenuti

Come è nata l'idea? Come il proponente è venuto a conoscenza del regolamento per i beni comuni e la cittadinanza attiva?

Eventuali osservazioni degli uffici:

Piazza Del Popolo, 31 - 48018 Faenza c.f. 90028320399 p.iva 02517640393 PEC: pec@cert.romagnafaentina.it

Responsabile dell'accettazione della proposta:

MODELLO PER IL PATTO DI COLLABORAZIONE

PATTO DI COLLABORAZIONE PER

TRA

L'Unione della Romagna Faentina, di seguito denominata "Unione", avente sede in Faenza, Piazza del Popolo 31, codice fiscale n. 90028320399, rappresentata ai fini del presente atto dal Dirigente del Settore

E

Il sig./ la sig.ra nato/a a....., il; residente a in, codice fiscale di seguito denominato "aderente"

NOTA: qualora vi siano più cittadini singoli o un cittadino rappresentante un Comitato è necessario individuare tale referente per l'Unione e indicare la composizione del gruppo in apposito elenco allegato (indicando nome, cognome, luogo e data di nascita, luogo di residenza)

PREMESSO

- che l'art. 118 comma 4 Cost. nel riconoscere il principio di sussidiarietà orizzontale, affida ai soggetti che costituiscono la Repubblica il compito di favorire l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale;
- che l'Unione della Romagna Faentina con delibera del Consiglio dell'Unione n. .../2018 ha altresì approvato apposito Regolamento che disciplina la collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura dei beni comuni e l'accesso a specifiche forme di sostegno;

SI DEFINISCE QUANTO SEGUE

1. OBIETTIVI E OGGETTO DELLA PROPOSTA

Il presente patto di collaborazione definisce e disciplina le modalità di collaborazione tra L'Unione e l'aderente per la realizzazione delle attività e degli interventi concordati in fase di coprogettazione.

In particolare, la collaborazione è finalizzata a

NOTA: contenuti dell'art. 5, lettera a).

2. MODALITA' DI COLLABORAZIONE

Le parti si impegnano a operare:

- a) in uno spirito di leale collaborazione per la migliore realizzazione delle attività;
- b) conformando la propria attività ai principi della sussidiarietà, efficienza, economicità, trasparenza e sicurezza;
- c) ispirando le proprie relazioni ai principi di fiducia reciproca, responsabilità, sostenibilità, proporzionalità, piena e tempestiva circolarità delle informazioni, valorizzando il pregio della partecipazione. In particolare, le parti si impegnano a

- scambiarsi tutte le informazioni utili per il proficuo svolgimento delle attività anche mediante il coinvolgimento di altri Settori e Servizi interni ed esterni all'amministrazione;
- d) svolgendo le attività indicate nel presente patto nel rispetto dei principi del Regolamento sui beni comuni e la cittadinanza attiva;
 - e)

L'aderente si impegna a comunicare all'Unione l'eventuale interesse di altri cittadini o soggetti, in forma singola o associata, alle attività indicate al punto 1. Eventuali ulteriori cittadini o soggetti che aderiranno alle attività verranno indicati in appositi elenchi allegati al presente documento, anche successivamente alla data di sottoscrizione dello stesso.

NOTA: contenuti dell'art. 5, lettere c) e i).

c) le modalità di collaborazione, il ruolo ed i reciproci impegni dei soggetti coinvolti, i requisiti ed i limiti di intervento;

i) l'affiancamento del personale dell'Unione nei confronti dei cittadini, la vigilanza sull'andamento della collaborazione, la gestione delle controversie che possano insorgere durante la collaborazione stessa e l'irrogazione delle sanzioni per inosservanza del presente regolamento o delle clausole del patto.

3. RENDICONTAZIONE, VALUTAZIONE E VIGILANZA

L'Unione si impegna a promuovere un'adeguata informazione alla cittadinanza sull'attività svolta dall'aderente nell'ambito della collaborazione sancita dal presente patto. L'Unione pertanto potrà rendere pubblici, nelle forme ritenute più opportune, i materiali eventualmente prodotti dal proponente in relazione alle attività previste nel presente patto. L'Unione si riserva la facoltà di effettuare le opportune valutazioni sulla realizzazione delle attività tramite eventuali sopralluoghi specifici.

NOTA: contenuti dell'art. 5, lettera h).

h) le misure di pubblicità del patto, le modalità di documentazione delle azioni realizzate, di monitoraggio periodico dell'andamento, di rendicontazione delle risorse utilizzate e di misurazione dei risultati prodotti dalla collaborazione fra cittadini e amministrazione.

4. FORME DI SOSTEGNO

Il Comune, anche con il supporto di personale qualificato, sostiene la realizzazione delle attività concordate attraverso:

(indicare nel dettaglio eventuali forme di sostegno)

- a)
- b)
- c)

NOTA: contenuti dell'art. 5, lettera f).

f) le garanzie a copertura di eventuali danni arrecati all'Unione in conseguenza della mancata, parziale o difforme realizzazione degli interventi concordati.

5. DURATA, SOSPENSIONE E REVOCA

La durata del presente patto di collaborazione è

L'aderente si impegna a dare immediata comunicazione di eventuali interruzioni o cessazioni delle attività che possano incidere su quanto concordato nel presente patto di collaborazione.

NOTA: contenuti dell'art. 5, lettera b).

b) la durata della collaborazione, le cause di sospensione o di conclusione anticipata della stessa.

6. RESPONSABILITA'

Le attività previste nell'ambito del presente patto di collaborazione verranno svolte sotto la responsabilità dell'aderente che si impegna a:

- a) sottoscrivere per accettazione ed a rispettare le indicazioni e le istruzioni fornite dall'Unione
- b)

NOTA: contenuti dell'art. 5, lettere e), f) e l).

e) le conseguenze di eventuali danni occorsi a persone o cose in occasione o a causa degli interventi di cura e rigenerazione, la necessità e le caratteristiche delle coperture assicurative e l'assunzione di responsabilità secondo quanto previsto dagli artt. 26 e 27 del presente regolamento, nonché le misure utili ad eliminare o ridurre le interferenze con altre attività;

f) le garanzie a copertura di eventuali danni arrecati all'Unione in conseguenza della mancata, parziale o difforme realizzazione degli interventi concordati;

l) le cause di esclusione di singoli cittadini per inosservanza del presente regolamento o delle clausole del patto, gli assetti conseguenti alla conclusione della collaborazione, quali la titolarità delle opere realizzate, i diritti riservati agli autori delle opere dell'ingegno, la riconsegna dei beni, e ogni altro effetto rilevante.

....., li.....

Per l'Unione della Romagna Faentina

Il Dirigente del Settore _____

L'aderente

Il Sig./ La Sig.ra _____

Per presa d'atto del patto di collaborazione, il Sindaco di

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Proposta n. 2018 / 6998
del SERVIZIO AFFARI ISTITUZIONALI FAENZA E URF*

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA CITTADINANZA ATTIVA E I BENI COMUNI

Dato atto che il Dirigente del Settore

richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benchè la funzione sia stata conferita.

con l'apposizione del parere di regolarità tecnica attesta l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento;

Per i fini previsti dall'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 04/12/2018

IL DIRIGENTE/RESPONSABILE DELEGATO
UNIBOSI PIERANGELO
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

VISTO DEL FUNZIONARIO

Proposta n. 2018 / 6998
del SERVIZIO AFFARI ISTITUZIONALI FAENZA E URF*

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA CITTADINANZA ATTIVA E I BENI COMUNI

Il Responsabile del Servizio

richiamati i commi 5 e 10 dell'art. 28 del del Regolamento generale di organizzazione degli uffici e dei servizi dell'Unione della Romagna Faentina che prevedono la competenza del personale dell'Unione ad intervenire sugli atti di cui il Comune sia ancora competente, benchè la funzione sia stata conferita.

con l'apposizione del visto di regolarità attesta l'assenza di qualsiasi interesse finanziario e economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento.

Visto di regolarità a conclusione del procedimento istruttorio svolto.

Lì, 04/12/2018

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
COMPETENTE
SALUCCI DENIS
(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)

Proposta n. 2018 / 6998
SERVIZIO AFFARI ISTITUZIONALI FAENZA E URF

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA CITTADINANZA ATTIVA E I BENI COMUNI

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Il Responsabile del Servizio economico-finanziario

- attestata, con la sottoscrizione del presente parere, l'assenza di qualsiasi interesse finanziario o economico o qualsiasi altro interesse personale diretto o indiretto con riferimento allo specifico oggetto del presente procedimento, ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. n. 62/2013;

- per i fini di cui all'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, considerato:

che l'atto è dotato di copertura finanziaria;

che l'atto non necessita di copertura finanziaria in quanto non comporta assunzione di spesa o diminuzione di entrata;

che l'atto comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente in merito ai quali si osserva che

.....

.....

esprime, sulla proposta di deliberazione in oggetto, parere *FAVOREVOLE* in ordine alla regolarità contabile.

Lì, 06/12/2018

IL DIRIGENTE DEL SETTORE FINANZIARIO
RANDI CRISTINA

(sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



Certificato di Pubblicazione

Deliberazione di Consiglio n. 70 del 21/12/2018

Oggetto: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA CITTADINANZA ATTIVA E I BENI COMUNI

Ai sensi per gli effetti di cui all'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267, copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi dal 27/12/2018 .

Li, 27/12/2018

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
NALDI EMANUELA
(sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



Certificato di esecutività

Deliberazione del Consiglio n. 70 del 21/12/2018

SERVIZIO AFFARI ISTITUZIONALI FAENZA E URF

Oggetto: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA CITTADINANZA ATTIVA E I BENI COMUNI

Si dichiara che la presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dall'inizio della pubblicazione all'albo pretorio on-line di questa Unione.

Li, 11/01/2019

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
FIORINI ROBERTA
(sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs, n. 82/2005 e s.m.i.)



Certificato di avvenuta pubblicazione

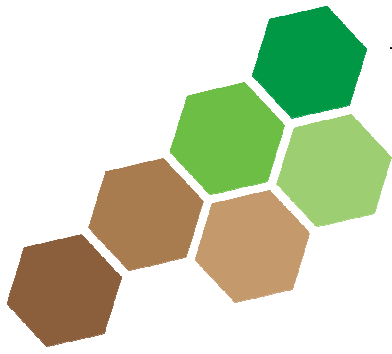
Deliberazione di Consiglio n. 70 del 21/12/2018

Oggetto: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER LA CITTADINANZA ATTIVA E I BENI COMUNI

Si dichiara l'avvenuta regolare pubblicazione della presente deliberazione all'albo pretorio on-line di questa Unione a partire dal 27/12/2018 per 15 giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267.

Li, 14/01/2019

L'INCARICATO DELLA PUBBLICAZIONE
NALDI EMANUELA
(sottoscritto digitalmente
ai sensi dell'art. 21 D.Lgs. n. 82/2005 e s.m.i.)



UNIONE della
**ROMAGNA
FAENTINA**

**TRASFERIMENTO
FUNZIONI IN MATERIA DI
GESTIONE AMMINISTRATIVA E
CONTABILE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

Studio di Fattibilità

Faenza, 1 dicembre 2017

Studio fattibilità *Patrimonio* vers_6 2017_12_1.doc

Gruppo di lavoro:

Giovanni Malpezzi

Claudia Zivieri

Vanessa Ghinassi

Natascia Gurioli

Carlotta Pesci

Paola Nanni

Cristina Randi

Premesse

Con il presente scritto si illustrano gli elementi fondamentali per la realizzazione del conferimento delle funzioni in materia di gestione amministrativa e contabile del patrimonio immobiliare da parte di tutti gli enti all'Unione.

Considerazioni iniziali: vincoli/opportunità

<i>Vincoli</i>	<i>Opportunità</i>
Mantenimento della proprietà dei beni immobili in capo ai singoli Enti e conseguenti considerazioni: - sui proventi (da affitto o da vendita) che devono continuare ad affluire ai singoli bilanci; - sulla titolarità dei contratti che devono continuare ad essere intestati ai singoli Enti; - sui valori del mercato immobiliare molto diversi tra i vari Comuni dell' Unione e necessità di conservare le rispettive tipicità/valorizzazioni.	
Assenza di regolamentazioni uniformi.	
Necessità di verificare la corretta ed uniforme applicazione delle leggi vigenti in materia, principalmente per quanto riguarda i vincoli derivanti dalla normativa in termini di "spending review".	
Frammentazione delle competenze in materia di gestione del patrimonio in capo a più uffici nei vari Comuni con conseguente disorganicità della gestione attuale.	
	Maggiori economie di scala nella gestione di attività amministrative.
	Servizio più professionale e maggiore cura nello studio della materia.
	Possibilità di promuovere una attività regolamentare in materia di gestione immobiliare patrimoniale assente negli altri Comuni.
	Possibilità di trasferire ad altre realtà le esperienze acquisite nella gestione patrimoniale al fine della maggiore razionalizzazione e per il miglior sfruttamento della risorsa immobiliare.

Al presente studio di fattibilità sono allegati diversi prospetti utili alla migliore comprensione delle funzioni, attività e prodotti tipici degli uffici addetti alla materia patrimoniale:

1. allegato 1 funzioni, attività e prodotti.

Analisi dello stato attuale dei servizi

Le attività di cui al presente studio di fattibilità sono gestite in modo diversificato dagli Enti dell'Unione:

- presso il Comune di Faenza è presente una struttura organizzativa denominata "Servizio Patrimonio". Il Servizio Patrimonio ante conferimento è collocato nell'ambito del Settore Finanziario. Questa collocazione venne attuata al fine di assicurare un maggior presidio delle problematiche di gestione contabile, un incremento della redditività del patrimonio, un recupero di risorse da destinare agli investimenti.

Si anticipa, fin da questa fase di trattazione dello studio di fattibilità, che si ritiene di confermare tale collocazione, oltre ai motivi esplicitati, anche:

- per la corretta applicazione della normativa contabile ai fini della redazione dell'inventario e del conto del patrimonio;
 - per la corretta gestione ai fini fiscali dei contratti aventi per oggetto gli immobili comunali;
 - per un costante monitoraggio contabile delle entrate patrimoniali;
- presso i Comuni di Brisighella, Casola Valsenio, Castelbolognese, Riolo Terme e Solarolo le competenze legate alla gestione amministrativa e contabile del patrimonio sono diversamente attribuite. In alcuni casi sono gestite presso gli uffici del Settore Lavori Pubblici, mentre in altri sono gestiti presso i servizi amministrativi come la Segreteria e la Ragioneria, in altri ancora le competenze sono gestite in parte nel primo modo ed in parte nel secondo. In alcuni enti le attività contrattuali più complesse come la predisposizione degli avvisi di asta pubblica sono seguite, o erano seguite, direttamente dal Segretario.

Di seguito si riporta la situazione del personale che, nei diversi enti, è addetto alla gestione amministrativo-contabile del patrimonio. I dati indicati sono frutto di colloqui intercorsi direttamente fra le persone cui sono attribuite oggi le competenze nella materia del presente studio, nei diversi Comuni¹.

Sede, nome e cognome, categoria e profilo, percentuale dedicata alla funzione

Sede di lavoro	Personale	Categoria e % di tempo lavoro dedicato
Brisighella	Riccardo Lo Cascio Carlo Pazzi	1 D2 amministrativo 5% 1 D2 tecnico 15% 1 C1 amministrativo 10%
Casola Valsenio	Wilmer Quadalti Naldi - Taroni Raffaella Biagi	1 D amministrativo 5% 1 D tecnico 15% 1 C amministrativo 25%
Castelbolognese	Monica Signani Felice Calzolaio	1 D3 amministrativo 5% 1 D3 tecnico 15%
Faenza	Paola Nanni Non coperto Vanessa Ghinassi Vittorio Maggi Elvis Paganelli Laura Fabozzi	1 DG3/PO 100% 1 D 100% C2 tecnico 100% C5 tecnico 100% C5 tecnico 100% C1 amministrativo 100%
Riolo Terme	Alfio Gentilini Antonella Caranese	1 D3 tecnico 10% 1 D3 amministrativo 5%

¹ Nei mesi di agosto, settembre e ottobre sono state svolte le interviste da parte dei colleghi del servizio patrimonio presso i diversi enti con le persone addette.

	Stefania Colella	1 C1 amministrativo 20%
Solarolo	Rita Randi Marco Marchini	1 D amministrativo 20% 1 D tecnico 5 - 10%
Unione	Alvaro Pederzoli (100%) Pierina Bentini (100%) Luca Catani (100%) Alessandro Poggiali (70%)	<i>Ad oggi l'Unione non possiede immobili di sua proprietà, ma gestisce immobili in base ad una convenzione fra la Regione Emilia Romagna e l'ex Comunità Montana. I contratti gestiti sono circa 30 (terreni, castagneti e fabbricati) concessi a terzi con vincolo di destinazione dei proventi alle opere di manutenzione. Queste attività fanno capo oggi al Servizio Politiche Forestali ed Ambientali / Settore Territorio.</i>

Tabella 1 - Dotazione di personale alla data odierna

Le competenze frammentate sommano complessivamente (come da percentuali dichiarate), per lo svolgimento delle attività attuali²:

- 1 D tecnico/amministrativo da 100 a 105%;
- 1 C amministrativo 55%.

Funzionigramma sintetico all'1/1/2017 (tratto dal funzionigramma del Servizio Patrimonio del Comune di Faenza)

Il servizio presidia lo svolgimento delle attività di gestione amministrativa e contabile, contrattuale e tecnico estimativa del patrimonio disponibile dell'ente lavorando in stretto contatto con gli uffici dei settori Legale e Lavori pubblici essendo l'attività in tale ambito caratterizzata da una elevata trasversalità.

In particolare si occupa:

- dell'istruttoria per la approvazione e per l'attestazione di regolarità tecnico amministrativa dei contratti attivi e passivi di locazione/utilizzo di beni immobili e della gestione delle varie vicende contrattuali comprese le fasi extragiudiziali prodromiche all'eventuale contenzioso che possa instaurarsi in relazione all'utilizzo e/o al rilascio dei beni che ne formano oggetto;
- della riscossione delle entrate derivanti dai contratti attivi e della ordinazione nonché liquidazione dei pagamenti da effettuarsi in relazione ai contratti passivi;
- della riscossione dei canoni di attingimento dalla Canala Canaletta;
- del riscontro dei pagamenti con conseguente emissione di solleciti di pagamento e costituzioni in mora nei casi di mancato pagamento;
- degli adempimenti fiscali inerenti i contratti in essere;
- del controllo circa gli adempimenti delle obbligazioni contrattuali in capo ai contraenti dei contratti in capo al servizio;
- dell'istruttoria preliminare alla alienazione degli immobili comunali e predisposizione degli atti di gara;
- dell'istruttoria preliminare all'acquisto di beni immobili comprese le acquisizioni immobiliari disposte per legge (a titolo esemplificativo sono casi di acquisizioni disposte per legge la devoluzione ai comuni del patrimonio abitativo di proprietà dell'Acer e gli immobili che saranno oggetto di prossima acquisizione ai sensi della normativa sul federalismo demaniale);
- della produzione diretta o dell'acquisizione da terzi della documentazione e degli atti a valenza amministrativa necessari al fine della sottoscrizione degli atti di compravendita;
- della elaborazione, manutenzione, aggiornamento annuale e presidio dell'attuazione del Piano delle alienazioni immobiliari ex art. 58 della Legge n. 133/2008;

² A seguito del conferimento si prevede di incrementare le attività effettuate per i diversi enti per cui il carico di lavoro si incrementa.

- della redazione di perizie tecnico-estimative degli immobili che devono formare oggetto di contratti di locazione e di compravendita, nonché di contratti relativi a servitù e acquisizione gratuita;
- della gestione ed aggiornamento annuale dei valori degli immobili (di proprietà comunale e di quelli di terzi ma in uso alla Amministrazione Comunale) ai fini assicurativi;
- dell'affidamento del servizio di vigilanza degli immobili comunali ed attività di controllo sull'espletamento del servizio da parte della ditta affidataria;
- di ricerche anche complesse inerenti i titoli costitutivi, modificativi ed estintivi della proprietà e/o di altri diritti reali sui beni immobili comunali;
- dell'affidamento di incarichi a tecnici esterni per la esecuzione di pratiche catastali ed energetiche inerenti gli immobili comunali;
- dell'attivazione e della gestione del procedimento di verifica dell'interesse culturale dei beni immobili comunali ai sensi del Codice dei beni culturali (D.Lgs. 42/2004) anche in collaborazione con i diversi servizi comunali di volta in volta interessati nonché della richiesta di autorizzazione alla alienazione per i beni immobili per i quali sia intervenuta la predetta verifica;
- della tenuta ed aggiornamento dell'inventario dei beni immobili comunali e produzione delle risultanze contabili necessarie alla redazione del Stato Patrimoniale e del Conto Economico;
- di attività di reporting per finalità conoscitive, decisionali, di controllo nonché con funzione propositiva al fine della razionalizzazione dell'utilizzo degli immobili e del perseguimento di maggior efficienza ed efficacia nello sfruttamento della risorsa immobiliare;
- della gestione del magazzino per il ricovero di beni mobili appartenenti a persone sfrattate;
- degli adempimenti imposti dalle norme di legge vigenti in relazione alla rendicontazione della consistenza e dell'uso dei beni immobili pubblici (a mero titolo esemplificativo "*Patrimonio della P.A. a valori di mercato*", ricognizione dei fabbisogni standard per gli elementi relativi agli immobili, redazione elenchi degli immobili di proprietà comunale ex art. 3 DPR 283/00, rilevazione annuale delle spese pubblicitarie, rilevazioni ai fini del conto annuale, ecc.);
- della contrattualizzazione di aree/locali da destinare alle installazioni di impianti per la telefonia mobile.

Mappatura delle attività di dettaglio delle strutture e indicatori

Per un quadro complessivo delle attività svolte dagli uffici in esame si rinvia alle tabelle allegate al presente studio di fattibilità (allegato 1).

Orario di lavoro d'ufficio

L'orario di lavoro in uso presso gli uffici interessati è quello dell'Unione. Non ci sono, quindi, problematiche particolari da segnalare in relazione a questo aspetto.

Orari di apertura al pubblico degli sportelli

Faenza Servizio Patrimonio	Tutti i giorni dalle 8,30 alle 13,00
Altri enti	Non avendo un ufficio autonomamente strutturato non c'è un orario di apertura al pubblico specifico.

Dotazioni informatiche hardware e software

Le dotazioni hardware sono interamente in carico all'Unione.

Il principale software "caratteristico" dell'attività è quello relativo alla gestione del patrimonio immobiliare dal punto di vista esclusivamente inventariale e contabile. Tutti gli Enti dell'Unione utilizzano lo stesso tipo di programma, denominato "Babylon", fornito dalla ditta Gies di San Marino.

E' in corso di installazione ed avvio, presso il Servizio Patrimonio di Faenza, il modulo ISHTAR per la gestione degli affitti attivi e passivi. Tale modulo è stato installato in modo da permettere la gestione multi-ente, comunque completamente da implementare.

Il Servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina

Definizione del perimetro delle attività

La gestione svolta dal Servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina si occupa, sinteticamente, delle seguenti categorie di immobili:

- patrimonio disponibile non strumentale e non utilizzato a fini istituzionali che può essere valorizzato attraverso destinazioni specifiche;
- patrimonio indisponibile per il quale, non essendo destinato a fini istituzionali, è intervenuto il passaggio a bene patrimoniale disponibile;
- beni demaniali che, a seguito di procedura di sdemanializzazione, abbiano perso la connotazione di destinazione all'uso pubblico/pubblica fruibilità.

Il Servizio Patrimonio dell'Unione non si occupa:

- ✓ degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (gestione Acer);
- ✓ degli impianti sportivi;
- ✓ degli immobili utilizzati con funzione meramente strumentale per lo svolgimento di una funzione istituzionale comunale (in ambito culturale, sportivo, sociale, ...);
- ✓ dei beni mobili la cui gestione è assegnata ad una diversa unità organizzativa;
- ✓ della definizione, approvazione, rendicontazione e controllo attinente l'attività di progettazione ed esecuzione dei lavori (comunque intesi) anche qualora l'esecuzione sia prevista nell'ambito di un rapporto contrattuale con un terzo che abbia ad oggetto l'uso di un immobile. In questo ultimo caso il Servizio Patrimonio interviene per gli aspetti amministrativi, giuridici e contrattuali e con funzioni di coordinamento dei diversi uffici coinvolti;
- ✓ degli aspetti legati alla manutenzione degli edifici, di qualunque tipo essa sia e attività similari;
- ✓ degli impianti tecnologici (ascensori, pozzi, cabine varie, allacciamenti utenze, etc.);
- ✓ delle procedure espropriative per pubblica utilità;
- ✓ delle concessioni di suolo pubblico;
- ✓ della gestione delle utenze comunali.

Il Servizio Patrimonio si potrà occupare di alcune attività di carattere amministrativo-contabile relativamente all'insieme degli immobili di proprietà degli enti tenendo conto delle criticità e delle tempistiche di cui di seguito:

Attività	Criticità / Tempistiche
Adempimenti fiscali inerenti i contratti in gestione (Iva e/o imposta di registro)	Si acquisirà servizio di supporto da società terza Si procederà per step come indicato nel presente studio
Redazione e aggiornamento annuale dell'inventario	Si acquisirà servizio di supporto da società terza per gli enti diversi da Faenza come di consueto
Aggiornamento annuale della banca dati denominata " <i>Patrimonio PA a valore di mercato</i> "	Si acquisirà servizio di supporto da società terza per gli enti diversi da Faenza come di consueto
Valutazione o rivalutazione dei beni ai fini assicurativi	Si procederà per step come indicato nel presente studio Si dovrà valutare le interferenze con la gestione delle assicurazioni ed, in particolare, dei broker

Stime e valutazioni. Svolgimento di operazioni catastali.

Per quanto concerne lo svolgimento dell'attività estimativa si prevede di procedere con la creazione di una rete di estimatori da individuarsi fra i dipendenti dell'Unione anche collocati o assegnati ad un determinato ambito territoriale e anche ad altri Settori/Servizi al fine di avere conoscenze adeguate dei mercati locali.

Nel seguito viene proposta una tabella che individua le unità di personale che si devono considerare facenti parte dell'organizzazione a rete:

<i>Ente</i>	<i>Personale</i>
<i>Brisighella</i>	Carlo Pazzi
<i>Casola Valsenio</i>	Naldi + Taroni
<i>Castel Bolognese</i>	Felice Calzolaio
<i>Faenza</i>	Vittorio Maggi, Elvis Paganelli, Vanessa Ghinassi + Giorgio Garavini per stime immobiliari "complesse"
<i>Riolo Terme</i>	Alfio Gentilini
<i>Solarolo</i>	Marco Marchini

Per quanto concerne le operazioni catastali il Servizio Patrimonio si occuperà di quelle necessarie, utili o opportune ai fini delle operazioni immobiliari di valorizzazione, mentre per le operazioni catastali da svolgere a conclusione di lavori o interventi appaltati dal Settore Lavori Pubblici dovrà procedere il medesimo.

Già a suo tempo il Comune di Faenza aveva valutato la possibilità di creare un gruppo di lavoro intersettoriale composto da tecnici da destinare alla esecuzione di operazioni catastali sugli immobili comunali. Sarebbe opportuno valutare nuovamente tale possibilità per gli innegabili vantaggi in termini economici e pratici che ne deriverebbero per gli enti (non dovendosi più ricorrere ad incarichi esterni) e la maggiore celerità/efficienza/efficacia amministrativa che ne conseguirebbe, fermo restando la necessità/opportunità di avvalersi di professionalità già formate in questo ambito e di sfruttare gli investimenti già effettuati.

Rapporti con la Soprintendenza

Nell'ambito di svolgimento di istruttorie patrimoniali, qualora sia necessario e/o opportuno rapportarsi con la Soprintendenza, si procederà come segue:

- contatti informali: - il Servizio Patrimonio è disponibile ad assistere i singoli Comuni nel corso di tali contatti, fatta salva la possibilità di agire direttamente;
- procedimenti formali on line che necessitano di specifico accreditamento dell'Ente di riferimento (ad esempio verifiche della sussistenza dell'interesse culturale): prima di procedere al concreto svolgimento delle operazioni occorrerà verificare e acquisire le necessarie autorizzazioni in capo all'Unione.

Collocazione organizzativa

Poiché si intende, anche in sede di conferimento delle attività in Unione, dare rilievo agli aspetti della valorizzazione patrimoniale e del recupero di una maggiore redditività per gli immobili pubblici non utilizzati a fini istituzionali, nonché per assicurare la corretta applicazione della normativa contabile e fiscale di riferimento, si conferma la collocazione del Servizio nell'ambito del Settore Finanziario.

Funzionigramma sintetico del Servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina dall'1/1/2018

A regime le funzioni svolte sono quelle di seguito indicate, per tutti gli Enti dell'Unione.

Il servizio presidia lo svolgimento delle attività di gestione amministrativa e contabile, contrattuale e tecnico estimativa del patrimonio disponibile dell'ente lavorando in stretto contatto con gli uffici dei settori Legale e Lavori pubblici essendo l'attività in tale ambito caratterizzata da una elevata trasversalità.

In particolare si occupa:

- dell'istruttoria per la approvazione e per l'attestazione di regolarità tecnico amministrativa dei contratti attivi e passivi di locazione/utilizzo di beni immobili e della gestione delle varie vicende contrattuali comprese le fasi extragiudiziali prodromiche all'eventuale contenzioso che possa instaurarsi in relazione all'utilizzo e/o al rilascio dei beni che ne formano oggetto;
- della riscossione delle entrate derivanti dai contratti attivi e della ordinazione nonché liquidazione dei pagamenti da effettuarsi in relazione ai contratti passivi;
- della riscossione dei canoni di attingimento dalla Canala Canaletta;
- del riscontro dei pagamenti con conseguente emissione di solleciti di pagamento e costituzioni in mora nei casi di mancato pagamento;
- degli adempimenti fiscali inerenti i contratti in essere;
- del controllo circa gli adempimenti delle obbligazioni contrattuali in capo ai contraenti dei contratti in capo al servizio;
- dell'istruttoria preliminare alla alienazione degli immobili comunali e predisposizione degli atti di gara;
- dell'istruttoria preliminare all'acquisto di beni immobili comprese le acquisizioni immobiliari disposte per legge (a titolo esemplificativo sono casi di acquisizioni disposte per legge la devoluzione ai comuni del patrimonio abitativo di proprietà dell'Acer e gli immobili che saranno oggetto di prossima acquisizione ai sensi della normativa sul federalismo demaniale);
- della produzione diretta o dell'acquisizione da terzi della documentazione e degli atti a valenza amministrativa necessari al fine della sottoscrizione degli atti di compravendita;
- della elaborazione, manutenzione, aggiornamento annuale e presidio dell'attuazione del Piano delle alienazioni immobiliari ex art. 58 della Legge n. 133/2008;
- della redazione di perizie tecnico-estimative degli immobili che devono formare oggetto di contratti di locazione e di compravendita, nonché di contratti relativi a servitù e acquisizione gratuita;
- della gestione ed aggiornamento annuale dei valori degli immobili (di proprietà comunale e di quelli di terzi ma in uso alla Amministrazione Comunale) ai fini assicurativi;
- dell'affidamento del servizio di vigilanza degli immobili comunali ed attività di controllo sull'espletamento del servizio da parte della ditta affidataria³;
- di ricerche anche complesse inerenti i titoli costitutivi, modificativi ed estintivi della proprietà e/o di altri diritti reali sui beni immobili comunali;
- dell'affidamento di incarichi a tecnici esterni per la esecuzione di pratiche catastali ed energetiche inerenti gli immobili comunali;
- dell'attivazione e della gestione del procedimento di verifica dell'interesse culturale dei beni immobili comunali ai sensi del Codice dei beni culturali (D.Lgs. 42/2004) anche in collaborazione con i diversi servizi comunali di volta in volta interessati nonché della richiesta di autorizzazione alla alienazione per i beni immobili per i quali sia intervenuta la predetta verifica;
- della tenuta ed aggiornamento dell'inventario dei beni immobili comunali;
- di attività di reporting per finalità conoscitive, decisionali, di controllo nonché con funzione propositiva al fine della razionalizzazione dell'utilizzo degli immobili e del perseguimento di maggior efficienza ed efficacia nello sfruttamento della risorsa immobiliare;
- della gestione del magazzino per il ricovero di beni mobili appartenenti a persone sfrattate;
- degli adempimenti imposti dalle norme di legge vigenti in relazione alla rendicontazione della consistenza e dell'uso dei beni immobili pubblici (a mero titolo esemplificativo "Patrimonio della P.A. a valori di mercato", ricognizione dei fabbisogni standard, redazione elenchi degli immobili di proprietà comunale ex art. 3 DPR 283/00, rilevazione annuale delle spese pubblicitarie, rilevazioni ai fini del conto annuale, ecc.);

³ Si auspica che il servizio di vigilanza degli immobili possa essere riassegnato ad una diversa unità organizzativa più coerente con le attività tipiche della stessa. Ad esempio tale unità organizzativa potrebbe essere individuata nella polizia municipale (per coerenza con quanto avviene in altri enti, per analogia con i temi della sicurezza e della vigilanza e per la operatività effettiva del servizio di teleallarme già oggi in molti casi collegato alla polizia municipale) oppure, in secondo ordine, nel nuovo servizio di provveditorato (per coerenza con la logica del servizio di interesse generale).

- della contrattualizzazione di aree/locali da destinare alle installazioni di impianti per la telefonia mobile;
- della gestione amministrativa del Centro Fieristico e Sala Congressi di Faenza."

Rapporti giuridici fra gli Enti e l'Unione circa gli immobili.

Si riporta un paragrafo tratto dal "PROGETTO DI RIORDINO ISTITUZIONALE DEL SISTEMA COMUNI-UNIONE. Principi, criteri e modelli procedurali per l'attribuzione delle competenze agli Organi dei Comuni e agli Organi dell'Unione. Edizione 2/CF/cf/18.9.2017 a seguito del parere del prof. Sabino Cassese espresso il 9.9.2017" redatto dal Dr. Facchini, coordinatore dell'Unione.

"6.1. Il caso particolare dei beni immobili strumentali alla gestione della funzione conferita

I beni demaniali non sono alienabili. I beni immobili patrimoniali dei Comuni aderenti all'Unione rimangono nel loro rispettivo ed esclusivo patrimonio (per scelta). La gestione dei beni demaniali e patrimoniali è delegata all'Unione (in forza di convenzione fra i Comuni e l'Unione), che opera in nome e per conto dei Comuni.

Tutti i contratti di carattere privatistico che conferiscano diritti personali di godimento a terzi (locazioni, comodati), ma anche le concessioni patrimoniali, rimangono di titolarità dei Comuni proprietari.

Nella sottoscrizione dei contratti, i Comuni proprietari sono rappresentati dal dirigente dell'Unione al quale afferiscono le attività di gestione del patrimonio, il quale interviene nel contratto "in nome e per conto del Comune".

Sorge però un problema per quei contratti di carattere pubblicistico, che hanno ad oggetto lo svolgimento - in immobili o aree di proprietà comunale - di attività nell'interesse della collettività (es. canile, scuola di musica, sedi per associazioni, parchi, piazze e vie, ecc.) e che vengono gestite dai diversi servizi dell'Unione. Si tratta di quei casi in cui l'immobile o l'area, anche demaniale, è strumentale alla gestione del servizio o all'esercizio della funzione conferita all'Unione. Ad esempio la concessione della sede alle associazioni che svolgono attività di supporto alla protezione civile (si tratta di locali di proprietà comunale, utilizzati per le finalità di una funzione conferita all'Unione).

Per risolvere questo problema, senza aggravio burocratico, evitando più contratti o contratti trilaterali, lo statuto dell'Unione e, specularmente, gli statuti dei Comuni dovrebbero stabilire che l'Unione, in quanto titolare della funzione disponga del bene che consente lo svolgimento della funzione, anche se esso rimane di proprietà del Comune. Questa messa a disposizione deve necessariamente avvenire con una "delega" una volta per tutte, non potendosi condizionare lo svolgimento della funzione a singoli atti di destinazione dei beni. Quindi, l'atto che dispone la "delega" deve essere di tipo statutario.

Lo statuto dell'Unione e gli statuti dei Comuni dovrebbero prevedere che: i beni immobili, demaniali e patrimoniali, strumentali all'esercizio delle funzioni conferite, sono concessi in uso all'Unione per tale esercizio di tali funzioni. Così anche per i beni mobili e le attrezzature.

Pertanto l'Unione, in forza della delega statutaria potrà stipulare contratti con terzi per l'uso e/o la concessione di beni mobili e immobili, strumentali all'esercizio delle funzioni conferite."

Personale della nuova struttura.

Il personale necessario al funzionamento della nuova struttura è riportato nella tabella che segue.

Servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina	Categoria	Tempo dedicato (%)	Da trasferire	Già Urf	Luogo prevalente di svolgimento dell'attività ad oggi	Note
Paola Nanni	DG3	100	X		FAENZA	

1 da assumere	D	100		X	FAENZA	Ex Galassi
1 da assumere	D	100		X	FAENZA	Potrebbe provenire dai servizi già in Urf che oggi si occupano anche di patrimonio
Vanessa Ghinassi	C 2	100	X		FAENZA	
Laura Fabozzi	C 1	100	X		FAENZA	
Vittorio Maggi	C 5	100	X		FAENZA	Pensione 03/2018 - vedi sotto
Elvis Paganelli	C 5	100	X		FAENZA	
1 da assumere	C	100		X	FAENZA	Potrebbe provenire dai servizi già in Urf che oggi si occupano anche di patrimonio

Considerazioni e criticità relativamente alla dotazione iniziale di personale:

1. alla data attuale la dotazione di personale del Servizio Patrimonio del Comune di Faenza non risulta completa in quanto non è assegnata l'unità di personale di categoria D che non è mai stata coperta a seguito delle dimissioni di Manuela Galassi. Questo crea una forte criticità già nel momento del preconferimento. Fino alla copertura del posto in argomento, nonché fino all'assegnazione del nuovo personale che dovrà essere individuato, le attività di cui al presente studio di fattibilità continueranno ad essere gestite come nella fase anteriore al conferimento dalle stesse persone che le avevano in carico;
2. dall'1/3/2018, il dipendente Vittorio Maggi, istruttore tecnico amministrativo sarà collocato a riposo per pensionamento e dovrà essere assicurata la sua sostituzione;
3. si segnala l'opportunità di assumere un D con competenze giuridiche per il presidio delle competenze che in tale ambito devono essere costantemente rese disponibili per lo svolgimento delle attività del servizio;
4. i tecnici e il Capo Servizio, per motivi connessi all'attività di servizio, svolgono sopralluoghi presso gli immobili situati nei diversi punti del territorio: occorre quindi chiarire quale sia il regime di tali trasferte se necessario.

Valutazioni circa la necessità di una fase transitoria

La previsione di una fase transitoria è necessaria nella considerazione di diversi aspetti che, almeno nel corso del 2018, dovranno essere chiariti:

1. completezza dell'assegnazione del personale;
2. frammentazione delle competenze e delle attività fra diverse persone nei diversi Comuni con necessità di prendere esatta cognizione dei procedimenti in corso e della relativa tempificazione;

3. completamento della fase di avvio del software di gestione degli affitti;
4. verifica della consistenza immobiliare costituente il patrimonio dei singoli Enti con specificazione di quanto forma oggetto di diritti a favore di terzi e delle conseguenti entrate patrimoniali;
5. esame e verifica della corretta applicazione della disciplina fiscale ai fini Iva e Imposta di registro in relazione alla gestione immobiliare;
6. verifica della corretta applicazione della normativa in materia di locazione e spending review;
7. modalità di gestione dei procedimenti;
8. verifica della necessità/opportunità di omogeneizzare le disposizioni regolamentari in materia di patrimonio;
9. verifica delle modalità di copertura assicurativa e problema della coesistenza di diversi broker.

Queste attività potranno essere affrontate una ad una per tutti gli enti oppure si potrà procedere esaminando, con riferimento ad un ente per volta, l'insieme delle stesse. La scelta su come operare è demandata al personale incaricato.

Si prevede che il personale addetto alle altre funzioni dovrà assicurare la massima collaborazione per permettere il passaggio dei dati, dei documenti e delle informazioni.

Le banche dati dell'inventario e degli affitti (attivi e passivi) saranno gestite dal Servizio Patrimonio dell'Unione, ma accessibili in modalità limitata alla lettura per tutti gli enti.

Modello organizzativo del nuovo assetto: responsabilità dei procedimenti, incaricati dell'istruttoria, flusso dei processi gestionali, aspetti generali dell'organizzazione del lavoro.

SETTORE FINANZIARIO

Servizio Programmazione e controllo

Servizio Contabilità

Presidio ...

Presidio ...

Servizio Tributi

Servizio Patrimonio

Competenze deliberative in relazione alla tipologia degli atti

- a) delibere dei diversi Consigli Comunali:
 1. piani delle alienazioni e valorizzazioni patrimoniali (da deliberarsi come atto autonomo o all'interno del Dup, con i documenti di programmazione e bilancio);
 2. singole alienazioni e singoli acquisti;
 3. eventuali regolamenti in materia di gestione del patrimonio;
 4. altri atti inerenti le disposizioni su immobili attribuiti alla competenza del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 267/2000;

- b) delibere delle diverse Giunte Comunali:
 1. approvazione atti di disposizione del patrimonio che non siano attribuibili direttamente al Dirigente o alla competenza del Consiglio Comunale (a titolo esemplificativo, non esaustivo, affitti, convenzioni per utilizzo, servitù, concessioni patrimoniali, ...).

Gli atti di cui alle lettere a) e b) sono elaborati sulle piattaforme degli ATTI DIGITALI dei singoli COMUNI.

c) atti gestionali (indipendentemente dalla collocazione delle entrate e delle spese su un determinato bilancio): sono assunti dal Dirigente del Settore Finanziario in quanto incaricato del Servizio Patrimonio. Se necessario, a seguito del decreto di nomina predisposto ad inizio anno dal Presidente dell'Unione per l'attribuzione degli incarichi dirigenziali, i singoli Sindaci dovranno predisporre specifici decreti autorizzativi della capacità di contrarre per i beni di proprietà dei rispettivi comuni.

Gli atti di cui alla lettera c) sono elaborati sulla piattaforma degli ATTI DIGITALI dell'UNIONE.

Nella fase transitoria, se sarà necessario provvedere alla predisposizione di atti relativi agli Enti diversi da Faenza, il singolo incaricato dell'istruttoria (come individuato a pag. 11 al primo punto 1.), ovunque sia la sede di lavoro, provvederà ad istruire la proposta di provvedimento da sottoporsi alla firma del Capo Servizio e del Dirigente di riferimento del Patrimonio.

Impatti sulla gestione del sistema degli atti digitali

Servizio Patrimonio dell'Unione della Romagna Faentina	Atti digitali Unione	Atti digitali singolo Ente
Paola Nanni	X	X
1 da assumere	X	X
1 da assumere	X	X
Vanessa Ghinassi	X	X
Laura Fabozzi	X	X
Vittorio Maggi	X	X
Elvis Paganelli	X	X
1 da assumere	X	X

Gli incaricati di istruttoria e i criteri per la loro individuazione

Se utile ed opportuno verranno individuati successivamente con atto del Dirigente.

Aspetti logistici

La sede principale del Servizio Patrimonio è, attualmente, presso l'immobile di proprietà della società Faventia Sales. Presso tali uffici è disponibile oggi una postazione di lavoro in quanto precedentemente in uso a personale non sostituito.

Si dovrà valutare la sistemazione dei locali in relazione al nuovo personale che dovrà essere acquisito e l'eventuale necessità di nuovi spazi. Qualora fosse necessario acquisire nuovi spazi per il personale a servizio dell'Unione, la Giunta dell'Unione stessa valuterà come procedere e come ripartire l'eventuale spesa emergente.

Per l'attuale sede del Servizio Patrimonio la spesa per l'affitto passivo sarà sostenuta dal Comune di Faenza, in quanto facente parte della spesa storica del medesimo ente, fino a diversa decisione che dovesse essere assunta in proposito dalla Giunta dell'Unione.

Aspetti informatici

Dotazione di software in uso:

Sistema di gestione protocollo e atti digitali: suite di gestione documentale di ADS (Agspr e Sfera)

Il sistema è già in uso presso tutti gli enti.

Dotazione di hardware in uso:

Dovranno essere adeguate le dotazioni in relazione al personale che sarà acquisito dal Servizio.

Aspetti amministrativi e contabili.

Contratti in essere

Tipologia	Unione	Ente
Contratto per l'uso della fotocopiatrice	Subentra l'Unione	
Contratto per la sorveglianza degli immobili	Valutare con la SUA: 1. quale sia la situazione dei diversi enti; 2. se sussistono le condizioni per una gara unificata; 3. il passaggio della competenza alla PM (come in alcuni enti dell'Unione) o ad altro servizio per il futuro (Provveditorato).	In attesa delle valutazioni gli eventuali contratti in essere rimangono intestati all'ente.
Contratti di acquisto e di vendita immobiliare o relativi alle costituzione, modificazione o estinzione di altri diritti reali		Rimangono intestati al singolo Ente.
Contratti attivi di locazione, affitti, concessioni, ecc... (comprese le garanzie cauzionali)		Rimangono intestati all'Ente proprietario del bene. I relativi proventi affluiscono ai bilanci degli Enti corrispondenti fatta salva la gestione da parte dell'ufficio unico.
Contratti passivi di locazione, affitti, concessioni, ecc... (comprese le garanzie cauzionali)		Rimangono intestati all'Ente che utilizza il bene anche se la funzione è trasferita salvo diversa decisione in merito da parte della Giunta dell'Unione. I relativi oneri per canoni locativi gravano sui bilanci degli Enti corrispondenti fatta salva la gestione da parte dell'ufficio unico.
Contratti diversi di assicurazione sugli immobili: incendio, garanzie accessorie e rischio locativo (di seguito si riporta l'elenco delle coperture assicurative in essere)		Rimangono intestati ai singoli Enti fino a diversa disposizione organizzativa che porti ad una gara unica.
Contratti per la valutazione degli immobili a fini assicurativi. Ad oggi: - per il Comune di Faenza il servizio è svolto gratuitamente		Rimangono intestati ai singoli Enti fino a diversa disposizione organizzativa (con riguardo anche all'eventuale individuazione di un broker

dal broker incaricato nell'ambito dello specifico contratto - per gli altri enti non sussiste		unico).
Contratto con il fornitore di software di gestione degli immobili	Per quanto non fosse già in Unione si dovrà prevedere il subentro.	
Contratti per l'acquisizione del servizio di elaborazione di pratiche catastali (in ambito di istruttorie patrimoniali)	Saranno intestati all'Unione con oneri a carico degli Enti che ne necessitano	
E' in essere una adesione all'associazione Unione Agricoltori da parte del Comune di Faenza per consulenze in materia di gestione dei fondi rustici (quota associativa € 332 all'anno)	Sarebbe opportuna l'associazione da parte dell'Unione in modo da poter estendere il servizio a tutti gli Enti.	

Riflessi sui bilanci degli enti (si utilizza come riferimento il bilancio del Servizio Patrimonio del Comune di Faenza)

Entrate

Tipologia di entrata	Trasferire in Unione	Mantenere in Ente
Affitti, trasferimenti attivi, proventi vari, rimborsi spese comunque connessi all'uso di immobili		X
Rimborsi per operazioni catastali connesse alle vendite		X

Spese (con riferimento alla tipologia di spesa individuata nelle tabelle allegate)

Tipologia di spesa	Trasferire in Unione		Mantenere in Ente
Carta, cancelleria, stampati (manifesti aste)	X	Attribuzione singola	
Spese condominiali			X
Fotocopiatrice	X	Ripartizione popolazione	
Prestazioni professionali: incarichi	X	Attribuzione specifica	
Pubblicazione bandi di gara	X	Attribuzione specifica	
Spese di fideiussione			X
Quote associative	X	Ripartizione pro quota	
Convenzione CNZ			Faenza
Affitti passivi, trasferimenti, rimborsi contrattualmente stabiliti			X
Imposta di registro			X
Consorzio di bonifica (escluse le tasse su strade pubbliche)			X
Spese connesse alla gestione del software di gestione dei beni immobili e relativa formazione	X	Ripartizione pro quota	

Risparmi e benefici derivanti dal conferimento

Di tipo organizzativo

- + maggiore uniformità nella gestione del patrimonio anche in termini di correttezza e imparzialità dell'azione amministrativa e in termini regolamentari
- + maggiore specializzazione e preparazione specifica frutto della individuazione di una struttura specificamente dedicata che nei Comuni di minori dimensioni non esiste e superamento della frammentazione della gestione patrimoniale
- + maggiore efficienza nella gestione dei contratti di affitto attivi e passivi frutto dell'attribuzione di competenze ad unità di personale specializzato e alla gestione unificata con specifico software di gestione
- + maggior presidio delle entrate patrimoniali grazie alla gestione informatizzata dei contratti e la presenza di personale dedicato a questa funzione specifica che cura anche le fasi del processo di riscossione
- + disponibilità di informazioni più tempestive circa le entrate e le uscite patrimoniali in grado di impattare sul bilancio

Di tipo economico

- + possibilità di risparmi in caso di affidamento di diversi incarichi di frazionamento/accatastamento in contemporanea per gli enti
- + recupero di una maggiore redditività degli immobili in termini di presidio dei processi di riscossione e di recupero crediti

Governance interna: ruolo degli Assessori dei Comuni e dei Sindaci nel rapporto con il Servizio

A seguito dell'approvazione da parte della Giunta dell'Unione di specifica deliberazione avente per oggetto "Approvazione delle conferenze degli Assessori" il ruolo di governance sui temi di cui al presente studio può ritenersi assunto dalla Conferenza in materia di bilancio e tributi il cui referente è il Presidente/Sindaco del Comune di Faenza.

Capitolo 5

Special Focus VPI aree sisma 2009-2016

Misura B2.2 del Programma unitario di intervento -
Interventi per le aree del terremoto del 2009 e 2016 del
Piano nazionale complementare al Piano nazionale di
ripresa e resilienza: “Contributi destinati a soggetti
pubblici per Accordi e Partenariati speciali pubblico-
privato per la valorizzazione del patrimonio culturale,
ambientale e pubblico”

Special Focus VPI aree sisma 2009-2016

Misura B2.2 del Programma unitario di intervento - Interventi per le aree del terremoto del 2009 e 2016 del Piano nazionale complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza

“Contributi destinati a soggetti pubblici per Accordi e Partenariati speciali pubblico-privato per la valorizzazione del patrimonio culturale, ambientale e pubblico”

Adriano Ferracuti

1. Premessa

Il presente documento costituisce uno strumento di consultazione utile per la partecipazione al Bando Misura B2.2 del Programma unitario di intervento - Interventi per le aree del terremoto del 2009 e 2016 del Piano nazionale complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza “Contributi destinati a soggetti pubblici per Accordi e Partenariati speciali pubblico-privato per la valorizzazione del patrimonio culturale, ambientale e pubblico”⁵.

Lo special focus si concentra sul Bando Misura B2.2 rivolto, in particolare, ad Unioni di comuni e altre forme tecniche di cooperazione sovracomunale per la presentazione di proposte progettuali aventi ad oggetto la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico nonché storico, culturale e ambientale nei territori inclusi nelle aree sisma 2009 -2016, nell’ambito di un partenariato pubblico-privato che includa la gestione degli asset. È un’occasione imperdibile per gli enti locali interessati che può contribuire seriamente ad una maggiore efficacia della politica di rilancio socio economico delle stesse aree.

Il bando è molto articolato e caratterizzato da complessità procedurali che richiedono massima attenzione ai proponenti. Lo stesso include una vasta parte descrittiva ed illustrativa non rintracciabile nei comuni bandi delle pubbliche amministrazioni. Tuttavia, la vastità contenutistica dello stesso può generare molteplici interpretazioni regolamentari e un approccio complesso all’elaborazione della proposta progettuale. Si consideri che le procedure attuative del partenariato pubblico privato devono essere formalizzate prima della presentazione della domanda pertanto è necessaria una chiara visione d’insieme dell’impianto dispositivo del bando.

In tale ambito, il presente documento presenta un framework dispositivo della misura B2.2. compatto e capace di fornire risposte immediate sui principali pillar tematici del bando stesso, attraverso un’impostazione grafica modulata a quadro illustrativo. Inoltre, in seguito è presente, sia una riflessione sull’approccio al partenariato pubblico privato, sia il quadro generale dei criteri di valutazione previsti con una breve analisi degli stessi.

In definitiva, la lettura del Bando ha una valenza generale per tutte le Unioni di comuni sul territorio nazionale perché rappresenta un modello di aiuto finanziario ai programmi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e può costituire una piattaforma di riflessione per l’avvio di specifici interventi. Inoltre, la stessa potrà costituire un riferimento, nell’ambito di una concertazione istituzionale con le regioni, per la definizione di linee d’intervento nel quadro di specifiche misure di aiuto a valere sulla programmazione europea o su politiche nazionali mirate alla VPI.

2. Il Framework dispositivo della misura B.2.2

Quadro illustrativo della misura B2.2	
Normativa	<p>Ordinanza n. 30 del 30 giugno 2022 ai sensi dell'art. 14-bis del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito in legge 28 luglio 2021, n. 108.</p> <p>Allegato n. 1 all'Ordinanza n. 30 del 30 giugno 2022</p> <p>BANDO "Contributi destinati a soggetti pubblici per Accordi e Partenariati speciali pubblico-privato per la valorizzazione del patrimonio culturale, ambientale e pubblico"</p> <p>Misura B2.2 del Programma unitario di intervento - Interventi per le aree del terremoto del 2009 e 2016 del Piano nazionale complementare al Piano nazionale di ripresa e resilienza - Bando per la presentazione di Progetti.</p>
Finalità	<p>Il Bando è finalizzato a promuovere la valorizzazione del patrimonio culturale, ambientale e pubblico del territorio colpito dai sismi del 2009 e del 2016, attraverso <i>Progetti</i> che proponcano percorsi di sviluppo sostenibile e inclusivo e che sappiano integrare obiettivi di tutela con le esigenze di rivitalizzazione sociale ed economica, di rilancio occupazionale e di contrasto dello spopolamento. Costituiscono dunque finalità del presente intervento il recupero e la valorizzazione del patrimonio pubblico, ivi compresi i beni storico-culturali diffusi, ambientali e del paesaggio, per scopi culturali, sociali, turistici e ricreativi, mediante iniziative di collaborazione tra amministrazioni pubbliche e il mondo degli operatori economici privati, quali imprese ed enti del terzo settore.</p>
Approccio strategico	<p>Approccio bottom-up, nel quale siano gli enti locali e altri enti pubblici (ad esempio Università, Parchi nazionali, ecc.) dei territori interessati (con priorità per le aggregazioni di enti), mediante forme speciali di partenariato o accordo con il settore imprese e il comparto no profit (terzo settore, associazioni, fondazioni, centri di ricerca, etc.), a sviluppare iniziative che promuovano e valorizzino il patrimonio pubblico, materiale e immateriale, del territorio stesso, attraverso l'offerta di servizi, in particolare innovativi, per attività culturali e creative, per il turismo, per attività ricreative e sociali, strettamente collegate alla strategia di valorizzazione.</p>
Dotazione finanziaria	80 milioni di euro
Soggetti beneficiari	Enti locali in forma singola o associata e le amministrazioni pubbliche rientranti nel novero di cui al d.lgs. 30 marzo 2001, n. 165, e ai suoi allegati (Università pubbliche, Parchi nazionali e regionali ecc.).

<p>Numero candidature presentabili</p>	<p>Il numero massimo di candidature/Progetti che ciascun ente può presentare, come capofila o come componente di un'aggregazione di enti, a pena di esclusione, è definito come segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> per i Comuni: quattro candidature/progetti, di cui due come capofila; per tutti gli altri enti: una sola candidatura/ progetto. <p>Nel caso di aggregazioni di enti, la candidatura deve essere presentata dall'Ente capofila che assume il ruolo di proponente e, successivamente, di beneficiario.</p>
<p>Contributo minimo massimo</p>	<p>Il contributo richiesto, per ogni singolo progetto, non può essere inferiore a 200.000 euro e non può superare i 2,5 milioni di euro.</p> <p>Nel caso il progetto riguardi il riutilizzo e la finalizzazione di beni immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, ovvero il riutilizzo di edifici scolastici siti nei centri storici che non abbiano usufruito di finanziamenti per la ricostruzione, l'importo massimo delle spese ammissibili è aumentato a 3,5 milioni di euro.</p> <p>Il contributo a fondo perduto è pari al 100% delle spese ammissibili.</p>
<p>Documenti obbligatori da presentare</p>	<ol style="list-style-type: none"> la domanda di finanziamento, generata automaticamente dall'Applicativo, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del Comune/Ente proponente; la proposta descrittiva del Progetto richiesto a finanziamento, sulla base dell'applicativo informatico, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del Comune/Ente proponente, comprensiva: <ol style="list-style-type: none"> del programma di investimento, complessivo e di ciascun intervento, e delle relative modalità di realizzazione, che evidenzino anche il ruolo del partner privato, ove applicabile; del piano economico di gestione e di sostenibilità finanziaria, complessivo e dettagliato per ciascun intervento, per un periodo di cinque anni successivi alla conclusione del progetto, coerente, nel caso, con le previsioni dei costi di cui al successivo punto c); del programma attuativo procedurale dell'intero Progetto e di ciascun intervento e dei relativi cronoprogrammi, da cui si evinca, tra l'altro, che le procedure previste per l'avvio e la realizzazione degli interventi e dell'intero Progetto sono coerenti con le tempistiche di attuazione previste; dei principali risultati attesi, in particolare in termini occupazionali, diretti e indiretti, in conformità e rispondenza al format di cui al relativo Allegato, contenente gli elementi utili per la relativa valutazione di merito;

<p>Documenti obbligatori da presentare</p>	<p>c. nel caso di gestione diretta, di cui al comma 7 dell'articolo 5 del bando, la proposta descrittiva del progetto deve essere comprensiva:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. della descrizione dettagliata delle capacità organizzative e professionali disponibili, anche in termini quantitativi e finanziari, ovvero delle relative modalità di acquisizione; ii. delle modalità di avviamento della gestione senza soluzione di continuità con il completamento del progetto; <p>d. copia leggibile del documento di riconoscimento del legale rappresentante del Comune/Ente proponente;</p> <p>e. la delibera dell'organo competente di approvazione della proposta di Progetto; nella ipotesi di partecipazione in forma aggregata, le delibere di approvazione dei Comuni/Enti aggregati;</p> <p>f. nella ipotesi di partecipazione in forma aggregata, l'atto di aggregazione che individua il Comune/Ente proponente e capofila;</p> <p>g. l'accordo di collaborazione pubblico-privato sottoscritto o l'atto di individuazione del partner o dei partner privati</p>
<p>Forme di collaborazione Pubblico – Privato ammissibili</p>	<p>Le forme di collaborazione ammissibili sono le seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. i partenariati speciali pubblico-privato previsti dall'articolo 151 comma 3 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, basati su procedure semplificate di individuazione del partner privato, e che sono da intendersi applicabili ad ogni intervento ammissibile; b. la concessione, la locazione, l'affitto del bene oggetto dell'intervento o altro contratto pubblico con un partner privato, da selezionare sulla base dello schema di avviso pubblico allegato al bando. <p>È consentita la proposta di progetti fondati sulla gestione diretta del bene da parte dell'amministrazione proponente, anche attraverso società <i>in house</i>, fatta salva la non finanziabilità dei costi di funzionamento a regime.</p>
<p>Tipologie di iniziative progettuali</p>	<ul style="list-style-type: none"> • sviluppo di attività economiche, anche in forma cooperativa, attraverso la riqualificazione e rifunzionalizzazione di edifici e spazi pubblici ed altre infrastrutture pubbliche, per l'erogazione di servizi di fruizione del patrimonio ambientale, architettonico, storico-artistico e culturale (anche artigianale e enogastronomico); • iniziative per la valorizzazione di immobili pubblici per costituirne sede stabile di produzione artistica e culturale, quali musei, teatri, mostre permanenti, o altre destinazioni a prevalente finalità turistico-culturale e/o di alta formazione; • iniziative per la valorizzazione di idonei immobili pubblici attraverso la loro fruizione per servizi di carattere sociale, rivolti alla persona, alla comunità, al territorio, e per servizi turistici e ricreativi;

<p>Tipologie di iniziative progettuali</p>	<ul style="list-style-type: none"> • costituzione e/o ampliamento di hub multifunzionali culturali/sociali/educativi/creativi e di centri di servizio alle imprese e alle persone, spazi attrezzati per attività di formazione, di laboratori, di coworking o smartworking (anche in collaborazione con agenzie per il lavoro accreditate), formazione, incubatori e acceleratori destinati alle imprese culturali, creative, turistico-culturali e socioculturali; • realizzazione di servizi, digitali e non, per la valorizzazione e la promozione del patrimonio artistico, culturale e naturale; • realizzazione di iniziative permanenti, quali musei, mostre o festival, teatri, gallerie immersive ed altre installazioni finalizzate a valorizzare il patrimonio artistico e culturale ed attrarre risorse ed interesse turistico, con l'utilizzo di tecnologie avanzate, e strumenti innovativi; • realizzazione di centri servizi territoriali, per la valorizzazione del patrimonio culturale, a favore degli operatori e dei turisti, attraverso il sistema degli hot-spot, anche rurali; • iniziative per la digitalizzazione del patrimonio artistico e culturale.
<p>Tipologie di intervento</p>	<p>Le principali tipologie di intervento sono le seguenti:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) interventi di riqualificazione di immobili pubblici o culturali, riuso adattivo e adeguamento funzionale, strutturale e impiantistico (entro il limite del 60% del valore complessivo del progetto); b) interventi materiali e immateriali per la creazione, la fruizione e la gestione di itinerari e percorsi, compresa la predisposizione di analisi, inventari, studi, ricerche, se strettamente collegati all'iniziativa e/o in quanto in stretta relazione con l'attuazione della stessa; c) acquisizione e installazione di arredi, attrezzature, fisse e mobili, e dotazioni tecnologiche, anche di tipo innovativo, creazione di sistemi informativi e di fruizione digitale, anche distribuiti, per la gestione e la fruizione; d) interventi per la digitalizzazione e fruizione del patrimonio storico culturale, compreso predisposizione di analisi, inventari, studi, ricerche etc.; e) interventi legati al trasporto "leggero" ed "a chiamata" per raggiungere i siti turistici/ambientali; f) sistemi informativi, piattaforme, reti, ecosistemi digitali, etc. per la valorizzazione del patrimonio turistico-culturale, paesaggistico, delle produzioni locali etc. e per l'innovazione dell'offerta turistica; g) attività di informazione promozione e comunicazione del patrimonio culturale territoriale; <p>attività di stakeholder engagement e coinvolgimento del territorio, anche al fine dell'attrazione e della creazione di nuove imprese e nuova residenzialità.</p>

3. Il partenariato pubblico privato nella declinazione del Bando

La misura B2.2 è saldamente strutturata in piena aderenza al principio che la valorizzazione del patrimonio pubblico è ottimizzata dalla presenza di un partenariato pubblico privato. In tale ambito, pur non escludendo la possibilità di presentare progetti di valorizzazione a gestione diretta, è evidente il forte richiamo nel bando stesso all'opportunità di una collaborazione con soggetti privati.

Le tipologie previste dal bando sono le seguenti:

- a. **i partenariati speciali pubblico-privato (PSPP) previsti dall'articolo 151 comma 3 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50⁶**, basati su procedure semplificate di individuazione del partner privato, applicabili, anche in deroga alla disciplina di legge vigente, ai sensi dell'articolo 2 del decreto legge 17 ottobre 2016, n. 189⁷, ad ogni intervento ammissibile nell'ambito delle finalità indicate nel bando, pertanto finalizzati anche alla valorizzazione e gestione di beni culturali e paesaggistici a fini sociali, turistico-culturali e ricreativi.
- b. **La concessione, la locazione, l'affitto del bene oggetto dell'intervento o altro contratto pubblico con un partner privato, da selezionare sulla base dello schema di avviso pubblico allegato al bando;** la scelta del partner privato dovrà essere effettuata mediante l'acquisizione di un progetto gestionale ed economico presentato da operatori economici o enti del terzo settore, nell'ambito di una procedura ad evidenza pubblica e di un confronto concorrenziale, che garantisca l'affidabilità e la stabilità dell'iniziativa e la coerenza con gli obiettivi della linea d'intervento.

Le collaborazioni pubblico-privato devono essere state individuate con procedura di evidenza pubblica già al momento della presentazione della domanda e devono essere formalizzate entro la data di concessione del finanziamento.

⁶ " Per assicurare la fruizione del patrimonio culturale della Nazione e favorire altresì la ricerca scientifica applicata alla tutela, lo Stato, le regioni e gli enti territoriali possono, con le risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente, attivare forme speciali di partenariato con enti e organismi pubblici e con soggetti privati, dirette a consentire il recupero, il restauro, la manutenzione programmata, la gestione, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione di beni culturali immobili, attraverso procedure semplificate di individuazione del partner privato analoghe o ulteriori rispetto a quelle previste dal comma 1. Resta fermo quanto previsto ai sensi dell'articolo [106](#), comma 2-bis, del [Codice dei beni culturali e del paesaggio](#), di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42".

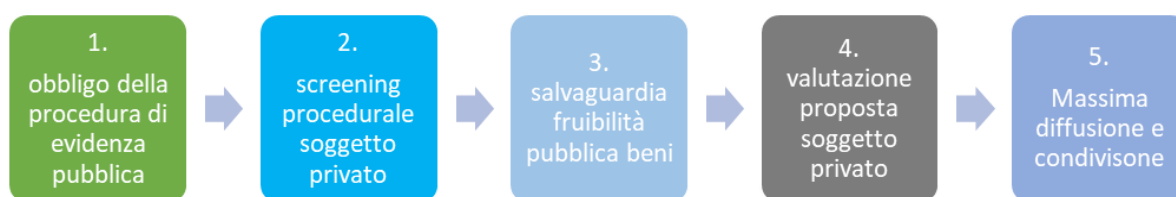
⁷ <https://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2016/10/18/16G00205/sg>

Nel caso in cui l'amministrazione proponente abbia già ricevuto una proposta di valorizzazione, provvede a pubblicare l'avviso dando atto e conoscenza della proposta ricevuta, e assegnando congruo termine per un confronto concorrenziale con ogni altro possibile soggetto interessato; trascorso il periodo di pubblicazione dell'avviso, il contratto può essere liberamente negoziato, nel rispetto dei principi di imparzialità, di parità di trattamento, di legalità e di moralità previsti dagli articoli 4 (*principi relativi all'affidamento di contratti pubblici esclusi* dall'ambito di applicazione del codice degli appalti) e 80 (*motivi di esclusione*) del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50.

Il richiamo regolamentare e normativo ha carattere dispositivo, e non sono ammesse deroghe. In sintesi il perimetro normativo è delineato dal codice degli appalti d.lgs. n. 50/2016.

È evidente che i comuni sono chiamati a valutare con la massima attenzione i progetti gestionali presentati dai soggetti privati al fine di salvaguardare i primari interessi di fruibilità pubblica del bene oggetto di valorizzazione, con particolare riferimento agli operatori economici proponenti, i cui obiettivi di redditività non devono essere debordanti.

Il prospetto che segue illustra i principali elementi da considerare per un efficace approccio.



In tale contesto operativo rileva il principio che le risorse apportate dal partner privato possono essere di ordine finanziario, organizzativo e strumentale, e professionali. Tuttavia il partner privato è tenuto a garantire una sana gestione finanziaria e la sostenibilità della stessa per un periodo di almeno cinque anni dalla conclusione del progetto. Nella stipula del contratto di partenariato, la cui sottoscrizione non è richiesta in sede di presentazione della domanda, andranno acquisite le garanzie di legge previste dal Codice degli appalti. Di qui è imprescindibile una valutazione delle competenze, ma anche dell'effettiva capacità e affidabilità economico-finanziaria dello stesso partner.

4. I criteri prioritari di valutazione: osservazioni generali

L'art.10 del Bando prevede quattro criteri di valutazione. Gli stessi hanno una valenza strategica nella decisione di impianto progettuale, poiché la graduatoria finale è redatta con riferimento ai punteggi ottenuti da ciascuna domanda, cui è attribuito un punteggio complessivo da 0 a 100, con una soglia minima di sufficienza pari a 60 su 100. Saranno finanziate le proposte che avranno raggiunto il punteggio minimo di sufficienza, in ordine decrescente di graduatoria, fino ad esaurimento della dotazione finanziaria disponibile.

Quadro generale dei criteri di valutazione	Punteggio massimo
1. Impatto occupazionale, economico e sociale dell'intervento progettuale.	30
2. Validità della proposta dal punto di vista culturale, naturalistico e sociale; coerenza con gli obiettivi della misura e corrispondenza con le caratteristiche del territorio.	20
3. Sostenibilità economico-gestionale del progetto, validità delle scelte organizzative e garanzie per il mantenimento nel tempo dell'iniziativa (minimo 5 anni).	20
4. Coinvolgimento del territorio e qualità dell'aggregazione e delle reti coinvolte.	30
Totale	100

A tale proposito, è opportuna una declinazione progettuale che sia aderente agli elementi che caratterizzano i criteri di valutazione. Si evince che il primo e il quarto criterio sono decisivi per i punteggi. Con riferimento al primo criterio "impatto occupazionale, economico e sociale dell'intervento progettuale" si rileva la marcata incidenza della capacità del progetto di determinare un incremento diretto dell'occupazione, in particolare femminile e giovanile, ed azioni di reinserimento di disoccupati. Un tale approccio è da privilegiare e può consentire di raggiungere i due terzi del punteggio massimo assegnato al criterio se fossero ben evidenti ulteriori aspetti quali la capacità del progetto di favorire l'inclusione e l'innovazione sociale e la capacità del progetto di contribuire al mantenimento della residenzialità ed al contrasto dello spopolamento.

Il secondo criterio "validità della proposta dal punto di vista culturale, naturalistico e sociale; coerenza con gli obiettivi della misura e corrispondenza con le caratteristiche del territorio" è fondato sulla capacità dell'intervento progettuale di valorizzare il patrimonio culturale, ambientale e sociale del territorio, con prioritario riferimento agli immobili oggetto di ricostruzione post-sisma. Pertanto è rilevante una lucida e precisa illustrazione del patrimonio oggetto di intervento e della effettiva funzionalizzazione dell'intervento alla valorizzazione stessa.

Il terzo criterio “sostenibilità economico-gestionale del progetto, validità delle scelte organizzative e garanzie per il mantenimento nel tempo dell’iniziativa (minimo 5 anni)” è sempre presente nei criteri di valutazione progettuale e, pur non rappresentando il parametro prioritario, è più che auspicabile una selezione del partner privato in cui l’affidabilità e la capacità economica dello stesso siano adeguatamente dimostrate. Si consideri che la soglia minima dovrebbe includere almeno la capacità di credito presso il sistema bancario locale.

Infine, il quarto criterio “coinvolgimento del territorio e qualità dell’aggregazione e delle reti coinvolte” assume una funzione dirimente e essenziale nel posizionamento in graduatoria delle domande. In estrema sintesi, i progetti devono necessariamente possedere una marcata connotazione territoriale nell’ambito di un partenariato pubblico privato ampio e articolato. In questo ambito è prioritario il numero e l’articolazione dei soggetti pubblici e privati coinvolti nel partenariato e nella rete dei proponenti l’iniziativa unitamente alla qualità, capacità ed esperienza dello stesso partenariato coinvolto.

In definitiva, i criteri di valutazione devono essere attentamente analizzati ex ante, ossia prima della scrittura progettuale al fine di evitare che lo stesso lavoro subisca faticose revisioni di adattamento ai criteri citati, laddove l’elaborazione progettuale rivelasse, ex post, scarsa aderenza agli stessi.

5. Conclusioni

La partecipazione al bando si rivela inevitabilmente un’operazione complessa, tuttavia decisamente sfidante per le opportunità che consente di cogliere e gli obiettivi raggiungibili. Il seguente quadro grafico illustra alcuni “attrattori” che costituiscono un indiscutibile stimolo alla partecipazione al bando



Tuttavia è opportuno richiamare l’attenzione su *key issue* da non trascurare nella riflessione propedeutica alla decisione di partecipazione da parte degli enti locali interessati. In particolare il grafico seguente declina i principali:

Complesso impianto dispositivo del Bando

Ampia e articolata modulistica

Gruppo di lavoro qualificato e interprofessionale

Tempi perentori per realizzazione progetto

Il quadro di riferimento del Bando, complesso e sfidante, deve comunque costituire oggetto di riflessione per le pubbliche amministrazioni locali al fine di evitare decisioni affrettate e non soggette a valutazioni opportunistiche connesse al semplicistico ottenimento della risorsa finanziaria a fondo perduto.

In definitiva, è auspicabile che le Unioni di comuni e le altre forme tecniche di cooperazione sovracomunale possano partecipare al Bando, laddove siano presenti almeno una progettualità preliminare ed un programma di recupero e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, nonché storico, culturale e ambientale, in un contesto in cui la carenza di risorse finanziarie nazionali ed europee ha ritardato programmi e piani di sviluppo locali in un'azione sinergica con gli attori socio economici presenti sul territorio.