

## **PROGETTO ITALIAE URBAN REGENERATION FLAGSHIP PROJECTS 2024 2025**

Atelier di sperimentazione “Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico” (VPI)

*Accordo*

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

### **TOOLKIT – VPI 2.0**

**LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE:  
STRUMENTO DI PARTENARIATO PUBBLICO  
PRIVATO NEI PROGRAMMI DI VALORIZZAZIONE  
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO**



# LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE: OLTRE IL VALORE ECONOMICO

## COSA É E COME FUNZIONA

La **concessione/locazione di valorizzazione**<sup>1</sup> è stata introdotta con la **Legge Finanziaria per il 2007**, con l'intento di **riqualificare e riconvertire** quegli immobili di proprietà dello Stato che non risultano più utili alle finalità istituzionali per le quali erano stati inizialmente destinati.

Questo strumento prevede che il **soggetto affidatario** si assuma la responsabilità di attuare opere di **recupero, restauro, ristrutturazione e rifunzionalizzazione**, con l'intento di destinare i beni a un **utilizzo produttivo ed economico, per attività di tipo sociale, culturale, turistico** aperte alla funzione pubblica, al servizio della comunità.

E' fondamentale che il privato abbia la possibilità di **utilizzare l'immobile per un periodo sufficientemente lungo**, così da ottenere un adeguato ritorno economico e soddisfare, al contempo, l'interesse pubblico.

## OBIETTIVI

**Accrescere il "valore sociale" dei beni**, ampliando la portata della valorizzazione oltre il semplice incremento del valore economico.

**Preservare il patrimonio immobiliare pubblico**, sostenendo lo sviluppo di attività economiche e di servizi rivolti ai cittadini, contribuendo così al miglioramento della qualità della vita e alla promozione del benessere collettivo.

## PER SAPERNE DI PIÙ: TOOLKIT 4

Nota 1. articolo 1, comma 259, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 introduce nel decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, l'Art. 3-bis. - Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione



## AMBITO DI APPLICAZIONE

L'ambito di applicazione di questo strumento si è notevolmente ampliato, estendendosi anche al patrimonio immobiliare di **Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali**<sup>2</sup> per garantire una gestione più efficace e razionale delle risorse immobiliari pubbliche.



## ASPETTI GESTIONALI E FINANZIARI

Per recuperare l'investimento effettuato, il privato deve assicurare una gestione economica efficace dei beni in uso per un tempo sufficientemente lungo.

Il **concessionario privato** può:

- **sub-concedere a terzi** le attività economiche o di servizio delineate nel piano di gestione.
- **modificare la destinazione d'uso**, anche per volere dell'Amministrazione proprietaria, a fronte del versamento di un'**aliquota del 10%** sul canone dovuto al Comune.

In caso di **revoca della concessione**, al concessionario viene corrisposto **un indennizzo** inversamente proporzionale al tempo di durata della concessione, quantificato sulla base del piano economico-finanziario presentato in sede di gara.

Alla **scadenza della concessione**, il proprietario riacquisisce la piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione apportate a essi.



## BENI VINCOLATI

Nel caso di un **bene soggetto a vincolo di tutela**<sup>3</sup>, gli interventi di riuso/restauro/ristrutturazione devono essere finalizzati a **"conservare" l'interesse storico, artistico o culturale** dell'immobile. La concessione è subordinata all'ottenimento, da parte dell'autorità competente, delle autorizzazioni all'uso e all'esecuzione delle opere per la tutela e conservazione del bene.

# LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE IN BREVE

## CONCESSIONE/LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE <sup>4</sup>

STRUMENTO ATTRAVERSO CUI SI ATTRAGGONO INVESTIMENTI PRIVATI DA FAR RICADERE SU IMMOBILI STATALI E LOCALI, NON STRUMENTALI A FINI ISTITUZIONALI, CHE POSSONO ESSERE CONCESSI/LOCATI A TITOLO ONEROSO FINO A **50 ANNI**, IN FUNZIONE DELL'EQUILIBRIO ECONOMICO FINANZIARIO DELL'INIZIATIVA.



# ULTERIORI MECCANISMI DI CONCESSIONE

## CONCESSIONE/ LOCAZIONE GRATUITA<sup>5</sup>

**MASSIMO 9 ANNI RINNOVABILI**

per favorire la realizzazione di

### FINALITÀ



PERCORSI PEDONALI



PERCORSI CICLABILI



PERCORSI EQUESTRI



PERCORSI MOTOTURISTICI



PERCORSI FLUVIALI



PERCORSI FERROVIARI

### TIPOLOGIA IMMOBILI



CASE CANTONIERE E CASELLI



STAZIONI FERROVIARIE E MARITTIME



FORTIFICAZIONI E I FARI



IMMOBILI DI APPARTENENZA PUBBLICA NON  
UTILIZZATI O NON UTILIZZABILI A SCOPI ISTITUZIONALI

### SOGGETTI RICHIEDENTI



IMPRESE



COOPERATIVE E  
ASSOCIAZIONI, COSTITUITE  
IN PREVALENZA DA  
SOGGETTI FINO A **40 ANNI**

**LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA È A CARICO DEI CONCESSIONARI**

# DISPOSIZIONI PER GLI ENTI DEL TERZO SETTORE

GLI ENTI DEL TERZO SETTORE<sup>6</sup> POSSONO ACQUISIRE IMMOBILI SOTTOPOSTI AL VINCOLO STORICO-CULTURALE DI PROPRIETÀ DELLO STATO, DELLE REGIONI, DEGLI ENTI LOCALI E DI ALTRI ENTI PUBBLICI, PER I QUALI ATTUALMENTE NON VIENE CORRISPOSTO ALCUN CANONE E CHE NECESSITANO DI INTERVENTI DI RESTAURO, CON UNA CONCESSIONE AGEVOLATA DELLA DURATA MASSIMA DI 50 ANNI\*.

## TIPOLOGIE DI ATTIVITÀ

**INTERVENTI VOLTI ALLA TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE E DEL PAESAGGIO**

In conformità con quanto stabilito dal decreto legislativo n. 42 del 2004.



**ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DI ATTIVITÀ CULTURALI, ARTISTICHE O RICREATIVE DI RILEVANZA SOCIALE**

comprese iniziative **editoriali** destinate alla promozione e diffusione della cultura, così come attività di **volontariato** e altre iniziative di **interesse generale**

**ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DI ATTIVITÀ TURISTICHE CHE RIVESTONO UN INTERESSE SOCIALE, CULTURALE O RELIGIOSO**



**RIQUALIFICAZIONE DI BENI PUBBLICI ATTUALMENTE INUTILIZZATI O DI BENI CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ ORGANIZZATA**

contribuendo così a un significativo **recupero del tessuto sociale e culturale**.

**\*Durata dell'affidamento:** massimo di 50 anni, in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano di investimenti

**Importo del canone agevolato:** determinato dalle amministrazioni competenti

# L'AGENZIA DEL DEMANIO



AGENZIA DEL DEMANIO

L'**AGENZIA DEL DEMANIO**, NELL'AMBITO DELLE SUE PROGETTUALITÀ, SI RENDE DISPONIBILE A:

- METTERE A DISPOSIZIONE DEGLI ENTI CHE INTENDONO PARTECIPARE AI PROGETTI, CON IMMOBILI DI PROPRIETÀ, LA **DOCUMENTAZIONE NECESSARIA A SUPPORTO**
- **COINVOLGERE** GLI ENTI IN **INIZIATIVE DI COMUNICAZIONE E PROMOZIONE E DI CONSULTAZIONE PUBBLICA**
- **DIVULGARE AL GRANDE PUBBLICO LE TAPPE SALIENTI DELLE VALORIZZAZIONI**, QUALI L'AVVIO DI NUOVE INIZIATIVE, IL LANCIO E L'ESITO DEI BANDI, E LA CREAZIONE DI RETI DI COLLABORAZIONE.

## STRUMENTI DI PROMOZIONE



CONFERENZE STAMPA SOCIAL



SITO WEB



CONSULTAZIONI  
PUBBLICHE



OPEN DAYS



MEDIA



EVENTI



**PER SAPERNE DI PIÙ:**

[https://www.agenziademano.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/2024\\_GUIDA\\_VAL\\_2.pdf](https://www.agenziademano.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/2024_GUIDA_VAL_2.pdf)

[https://www.agenziademano.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/2024\\_Guida\\_ETS.pdf](https://www.agenziademano.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/2024_Guida_ETS.pdf)

[https://www.agenziademano.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/2024\\_GUIDA-PEF.pdf](https://www.agenziademano.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/2024_GUIDA-PEF.pdf)

[https://www.agenziademano.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/2024\\_NOVEMBRE\\_GUIDA\\_VAL.pdf](https://www.agenziademano.it/export/sites/demanio/download/schedeapprofondimento/2024_NOVEMBRE_GUIDA_VAL.pdf)

# BANDI DI GARA: PARTECIPAZIONE E TRASVERSALITÀ

I BANDI CURATI DALL'AGENZIA DEL DEMANIO SONO APERTI A **PERSONE GIURIDICHE E FISICHE** E SONO BASATI SU **REQUISITI** VOLTI A FAVORIRE LA **PIÙ AMPIA PARTECIPAZIONE** POSSIBILE.

## FOCALIZZAZIONE SULL'ATTIVITÀ ECONOMICA

La **riqualificazione** dell'immobile è considerata strumentale e di valore trascurabile rispetto all'attività principale

### VERIFICA DELL'OFFERTA E PEF

- l'aggiudicazione è subordinata alla **verifica del possesso dei requisiti** dichiarati dal concorrente e all'asseverazione del Piano Economico e Finanziario allegato all'offerta,
- il piano deve dimostrare le condizioni (canone, durata, investimenti) necessarie per **garantire l'equilibrio economico-finanziario** dell'operazione proposta.

### CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

- la concessione viene attribuita secondo il criterio dell'**offerta economicamente più vantaggiosa**, che considera tutti gli aspetti rilevanti per l'iniziativa pubblica.
- **Offerta economico-temporale** si concentra su canone e durata della concessione
- La relazione tecnica deve illustrare le **ipotesi di recupero** e riutilizzo del bene.; **l'opportunità di utilizzo**; la **Sostenibilità ambientale** ed efficienza energetica del progetto.



### AMMISSIBILITÀ DELLE OFFERTE

- possono presentare offerte sia **persone giuridiche che fisiche**, purché soddisfino i requisiti morali ed economici definiti nell'avviso di gara,
- i **requisiti** sono progettati per selezionare soggetti idonei alla gestione del bene e per garantire una partecipazione ampia e diversificata.

### PROCEDURA DI SELEZIONE DEL CONCESSIONARIO

- pur rispettando i principi di evidenza pubblica, la procedura e l'atto di concessione **non rientrano nel D.Lgs 36/2023**
- la gara è strutturata per **massimizzare la partecipazione**, includendo tutti gli interessati all'assegnazione del bene per scopi consentiti dalla legge

# L'ESPERIENZA DEL COMUNE DI FERRARA

**IMMOBILE:** immobile di grande valore storico e identitario sottoposto a vincolo storico artistico, nella città di Ferrara

**STRUMENTO:** concessione di valorizzazione ex art. 58 del d.l. 112/2008 - Necessaria autorizzazione da parte del MiC sia per la concessione che per ogni intervento di lavoro che si è eseguito all'interno

**OBIETTIVI:** valorizzare il patrimonio immobiliare di proprietà comunale attraverso progettuali concrete e innovative

**BANDO:** adottato tramite una determina dirigenziale, che ha stabilito i criteri di assegnazione e le condizioni della concessione

**CRITERI:** offerta economicamente più vantaggiosa, articolata in: l'offerta tecnica, (70%) e offerta economica (30%)

**CANONE:** canone minimo iniziale crescente già dal primo anno, con una previsione di aumento legata all'indice ISTAT dei prezzi al consumo

**DURATA:** non superiore ai 20 anni

**CONDIZIONI:** Il bando prevedeva un sistema di cauzione: l'emissione di una fidejussione bancaria da un istituto di credito primario, **pari al 10%** del canone annuo offerto, con modalità di pagamento semplificate. L'avviso prevedeva anche la **gestione e il restauro dell'arredo storico** di proprietà comunale con il vincolo di essere mantenuto nei locali concessi e fornito in comodato gratuito per l'intera durata della concessione.

**VINCITORE:** Il vincitore ha applicato una percentuale di aumento del canone base del 52% unica ed applicabile ad ogni annualità del canone a base d'asta utilizzando la durata massima ammissibile della concessione prevista dal bando (20 anni)



## PER SAPERNE DI PIÙ:

[https://old.comune.fe.it/attach/generale/docs/appendice\\_1\\_nota\\_esplicitiva\\_pav\\_20192021\\_emend.pdf](https://old.comune.fe.it/attach/generale/docs/appendice_1_nota_esplicitiva_pav_20192021_emend.pdf)

<https://www.cronacacomune.it/notizie/30273/al-i-lavori-di-rigualificazione-dellimmobile-di-proprietà-comunale-denominato-bazzi-coloniali-pronto-il-bando-di-concessione-dei-locali.html#9>

# ESPERIENZE VIRTUOSE DI ALTRE CITTÀ

DIVERSI COMUNI, NEGLI ULTIMI ANNI, HANNO UTILIZZATO LO STRUMENTO DELLA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE:

**CLICCA SULLE IMMAGINI PER SAPERNE DI PIÙ**



**ALGHERO**



**CERVIA**



**CAPUA**



**COMO**



**GENOVA**



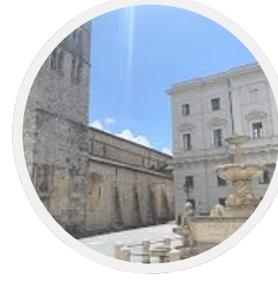
**LUCCA**



**RAVENNA**



**TORINO**



**ALATRI**



**TREVISO**