

Atelier di sperimentazione
«Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico»
Urban regeneration flagship projects
2024 -2025

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

- Focus tematico -

Comunità locali e politiche europee

I Regolamenti europei: un aiuto concreto alle comunità locali e agli amministratori nello sforzo di declinare un'idea di città e di territorio.

Reg. CE 1060/2021

art.31: definisce lo sviluppo locale di tipo partecipativo

art.32: configura “strategie di sviluppo locale di tipo partecipativo”

art.33: definisce l'attività dei “Gruppi di azione locale”

art.34: definisce sostegno dei Fondi allo sviluppo locale di tipo partecipativo.

Le comunità locali e il patrimonio immobiliare pubblico

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.

I soggetti target

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

La concessione gratuita

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 (...)

I concessionari: requisiti, oneri, condizionamenti temporali

Requisiti: prevalenza soggetti < 40

- Cooperative
- Associazioni
- Imprese

Oneri: manutenzione straordinaria a carico del
concessionario

Scadenza concessione: nove anni, rinnovabili per ulteriori
nove anni

Il Partenariato sociale

Art.201 Dlgs.n.36/2023–Nuovo codice dei contratti pubblici

comma 1 : **Gli enti concedenti stabiliscono**, con atto generale e tenuto conto dei bandi-tipo e dei contratti-tipo predisposti dall'**Autorità di regolazione del settore**, i **criteri** e le **condizioni**, per la conclusione di contratti di partenariato sociale aventi ad oggetto una o più delle prestazioni seguenti:

a) **gestione e manutenzione di aree riservate al verde pubblico urbano e di immobili di origine rurale destinati ad attività sociali e culturali**, ceduti al Comune in esecuzione di convenzioni e di strumenti urbanistici attuativi; sussiste, per la conclusione di tale contratto, il **diritto di prelazione dei cittadini, aventi residenza o domicilio nei comprensori ove insistono i beni e le aree, costituenti un consorzio del comprensorio che raggiunga almeno i due terzi della proprietà della lottizzazione**; i cittadini costituiti in consorzio possono beneficiare, altresì, di **incentivi fiscali**;

Il Partenariato sociale

Art.201 Dlgs.n.36/2023–Nuovo codice dei contratti pubblici

b) gestione, manutenzione e valorizzazione di piazze e strade o interventi di decoro urbano e di recupero di aree e beni immobili inutilizzati, per destinarli a fini di interesse generale, sulla base di progetti presentati da cittadini, singoli o associati che, all'uopo, beneficiano di incentivi fiscali direttamente attinenti alla attività svolta dal singolo o dalla associazione, o comunque utile alla comunità territoriale di riferimento;

c) compimento di opere di interesse locale, da acquisire al patrimonio indisponibile dell'ente concedente, sulla base di progetti presentati da cittadini, singoli o associati, e a spese di questi ultimi; l'esecuzione delle opere è esente da oneri fiscali e amministrativi, salva l'imposta sul valore aggiunto.

Il Partenariato sociale

Art.201 Dlgs.n.36/2023–Nuovo codice dei contratti pubblici

comma 2: Le parti determinano il contenuto dei contratti di partenariato sociale nei limiti imposti dalle disposizioni seguenti, tenendo conto dei bandi-tipo e dei contratti-tipo redatti dall'ANAC.

comma 3: Possono concludere i contratti di partenariato sociale **microimprese, piccole e medie imprese, (...).**

comma 4: Con l'atto generale indicato nel comma 1 sono determinati i modi di esercizio del diritto di prelazione dei cittadini costituiti in consorzi e la natura e la misura degli incentivi fiscali previsti per la conclusione dei contratti di partenariato sociale (...).

Il Partenariato sociale

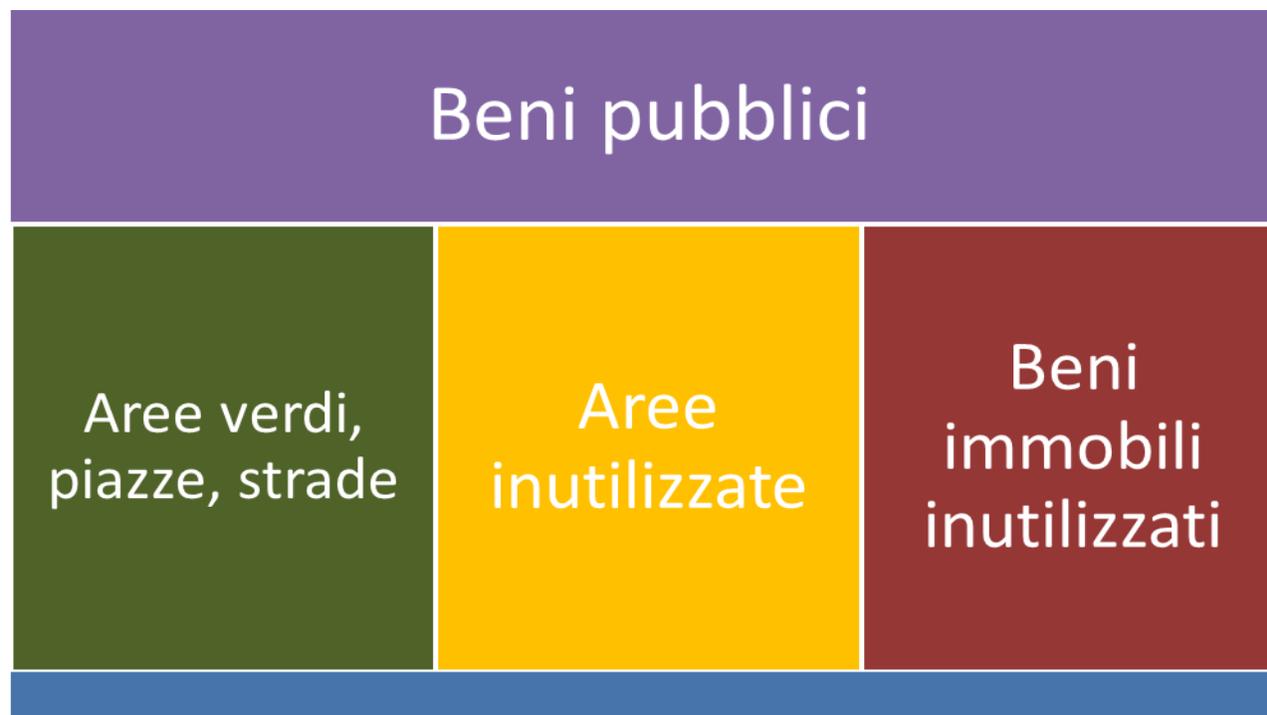
Art.201 Dlgs.n.36/2023

Analisi comparata con artt.189-190 Dlgs.n.50/2016

1. Riunisce e razionalizza le precedenti previsioni su interventi di sussidiarietà orizzontale e baratto amministrativo.
2. Ruolo dell'ANAC: predisporre bandi-tipo e contratti-tipo.
3. Gli enti pubblici stabiliscono con atto generale i criteri e le condizioni per la conclusione del partenariato sociale.
4. Soggetti target: oltre ai cittadini e loro associazioni si aggiungono microimprese e PMI.
5. Semplificazione procedurale: assenti termini e fasi del procedimento e privilegio autonomia amministrazione



Il partenariato sociale: I beni pubblici



Il partenariato sociale: L'interesse generale

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.

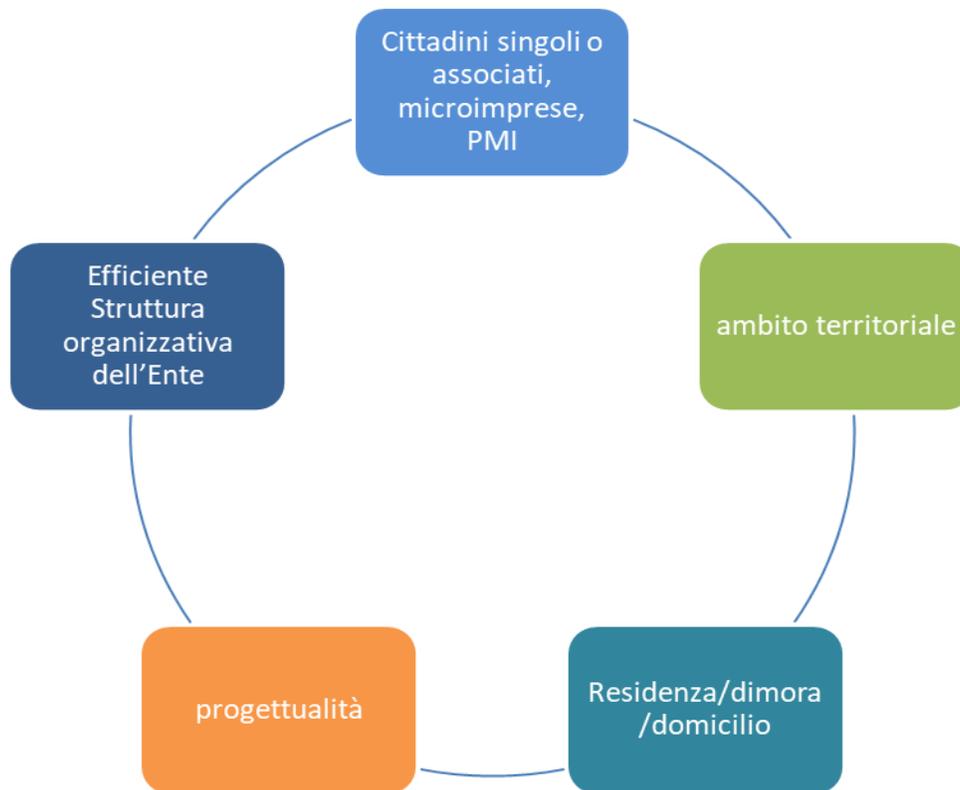
Il partenariato sociale: Pillar concettuali

- Partenariato Pubblico Privato**
- Finalità sociale**
- Sussidiarietà orizzontale – c.4 art.118 Costituzione**
- Collettività territoriale**

Il partenariato sociale: Pillar funzionali

- Funzione economica dello strumento**
- Funzione solidaristica dello strumento**
- Cittadinanza attiva**
- Beni comuni**

Il perimetro del partenariato sociale



Parametri per opzione tra partenariato sociale e mercato

Economicità

- Partenariato sociale: minimi costi per l'ente territoriale rispetto a gara per affidamento al mercato lavori o servizi.

Sostenibilità sociale e ambientale

- Partenariato sociale: vantaggi misurabili con riferimento a tutela ambientale, categorie sociali svantaggiate e fasce deboli della popolazione.



Grazie per attenzione

italiae.dara@governo.it