

## **Commissione Urbanistica**

Verbale: 05/2016

Riunione: 08/03/2016

Presenti: C.Tuscano, E. Ferrari, E. Gasparini, S. Soppa, S.Astarita

Oggetto: 1) Programma Valorizzazione fortificazioni di Genova – eventuale organizzazione di convegno

Silvia Soppa riferisce dell'incontro con l'arch Corsi.

Si discute e si concorda che la cosa migliore per valorizzare i forti, escludendo ipotesi di altre e diverse destinazioni d'uso che non porterebbero vantaggi essendo localizzati in posti difficili da raggiungere per alcune categorie di persone, potrebbe essere quello di creare interesse "turistico" per portare il pubblico migliorando il sistema di percorsi per il trekking o per le semplici passeggiate, magari creando collegamenti con l'alta via dei monti liguri se ce ne fosse possibilità.

Si pensa di organizzare convegno al Ducale, invitando Comune, Regione (per eventuali finanziamenti del tipo ITI -Investimenti territoriali Integrati-, Demanio, CM, Università, Società di marketing territoriale.(REAG, CBRE)

Egizia consulterà dott Piaggio ed io dott. De Martino per finanziamenti Regione.

(Egizia suggerisce anche un amico collega ricercatore urbanista che attualmente risiede e lavora a Boston che sta studiando nuovi metodi di valutazione per realizzazione di interventi che non abbiano ricadute solo economiche ma anche psicologici sulla comunità. Si riserva di chiedergli una descrizione riassuntiva ed esaustiva per relazionarci.

Enrica suggerisce che si potrebbe trovare il modo di far diventare i forti patrimonio Unesco attraverso l'intervento del ministero della Cultura (Franceschini) che potrebbe essere, quindi, invitato al Convegno.

2) Municipi e partecipazione civica

Non è stato possibile parlare di questo punto per mancanza di tempo. Sarà oggetto di prossima commissione

La riunione si chiude alle 19.15 e si dà appuntamento per il giorno martedì 22 marzo p.v. ore 18 presso la sede dell'O.A.



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

# CONCESSIONI DI VALORIZZAZIONE

**Art. 3-bis D.L. n. 351/2001 convertito dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.  
come recentemente modificato e integrato dal comma 308 dell'art. 1, L. 24 dicembre  
2012, n. 228**

*GENNAIO 2013*

1. I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.
2. Il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio può convocare una o più conferenze di servizi o promuovere accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili di cui al presente articolo.
3. Ai Comuni interessati dal procedimento di cui al comma 2 è rimessa, per l'intera durata della concessione o della locazione, un'aliquota pari al 10 per cento del relativo canone. Qualora espressamente previsto dal bando di gara, ai Comuni è, altresì, riconosciuta una somma non inferiore al 50 per cento e non superiore al 100 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'articolo 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e delle relative leggi regionali, per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione. Tale importo è corrisposto dal concessionario o dal locatario all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio.
4. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.
- 4-bis. Al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni di cui al presente articolo, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni riconosce al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.\*\*
5. I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nei bandi predisposti dall'Agenzia del demanio, prevedendo espressamente:
  - a) il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto;
  - b) la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1. Alle concessioni disciplinate dal presente articolo non si applica, pertanto, il divieto di cui all'articolo 5, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica n. 296 del 13 settembre 2005.
6. Per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni di cui al presente articolo, i beni medesimi possono essere affidati a terzi ai sensi dell'articolo 143 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in quanto compatibile.

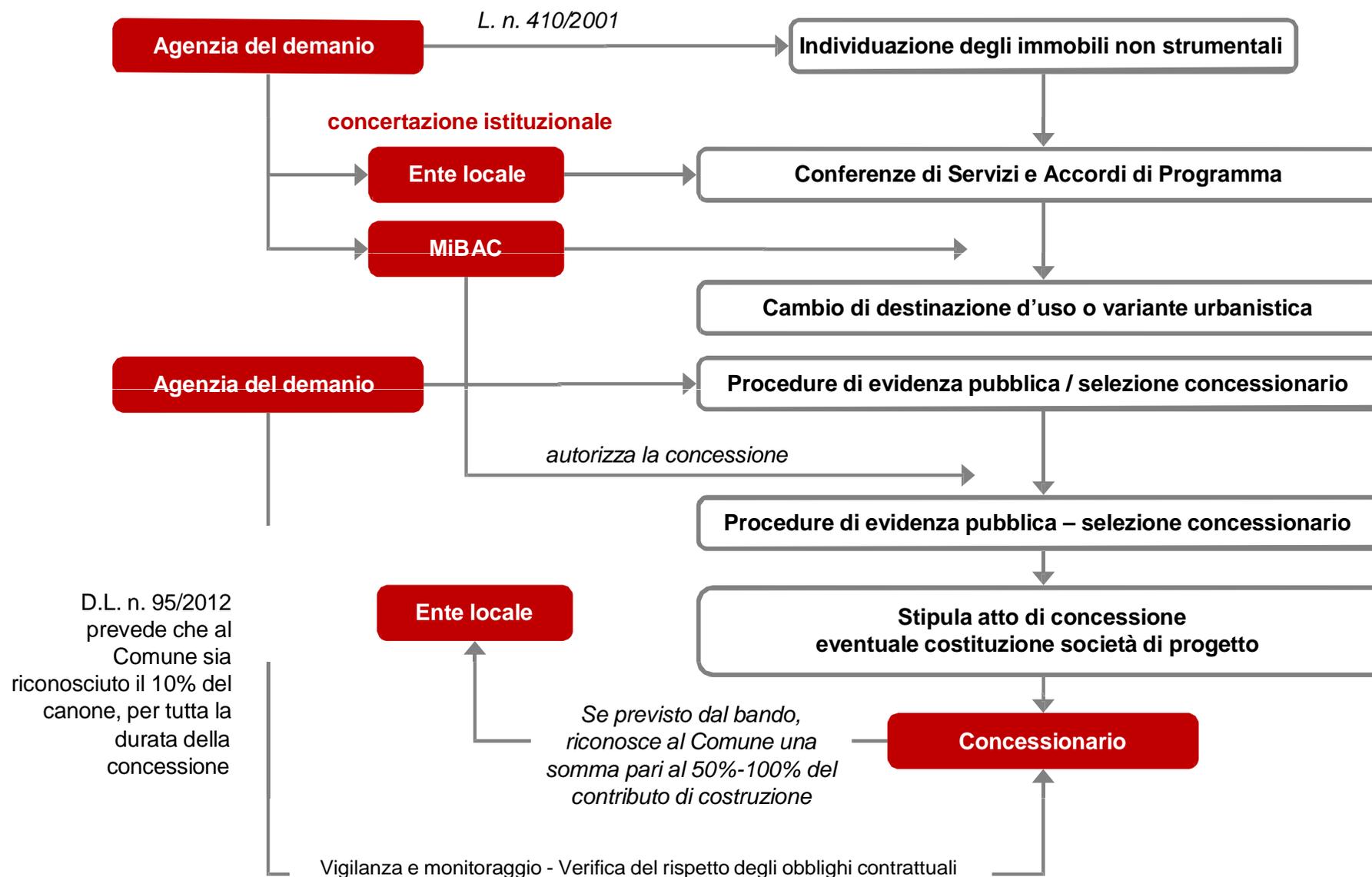
# CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE IN SINTESI

- La concessione di valorizzazione è uno strumento di **partenariato pubblico-privato** che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del **diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo**, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.
- Attraverso lo strumento della concessione, **l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica**, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo locale.
- **La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario** del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. **Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso**, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. Tuttavia, la recente L. n. 228/2012 ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, **verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni**, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, **il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato**.
- L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a **procedure di evidenza pubblica**, tra investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.
- **Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato**, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione. Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il **riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato**.
- Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la **possibilità di subconcedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione**. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.



# ELEMENTI CARATTERIZZANTI





Alla scadenza, lo Stato rientra nella piena disponibilità degli immobili, con ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate, salvo il riconoscimento al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, del diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.



Alle concessioni di valorizzazione **non si applica la normativa in materia di appalti di lavori e servizi pubblici**, avendo esse ad oggetto la **facoltà d'uso di immobili** di proprietà pubblica (appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile), a fronte del pagamento di un canone.

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

L'Agenzia del demanio, con particolare riguardo alle **procedure di evidenza pubblica** per la scelta del concessionario, fa in ogni caso riferimento ai **principi comunitari di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità**.

## VALORIZZAZIONE E GESTIONE ECONOMICA DI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLO STATO

I beni immobili statali non strumentali, preventivamente individuati dall'Agenzia, possono essere concessi o locati a soggetti privati, a titolo oneroso e per non più di 50 anni, al fine di massimizzarne le potenzialità economiche

La riqualificazione e riconversione del patrimonio immobiliare è garantita dall'impiego di capitali privati, nonché dalla possibilità di implementarvi nuovi usi, ai fini dello svolgimento di attività economiche o di servizio che ne assicurino una gestione efficiente e remunerativa

### **RIFUNZIONALIZZAZIONE DEI BENI**

(interventi edilizi e  
cambi di destinazione d'uso)

### **RIDUZIONE DELLE SPESE**

(custodia, vigilanza, messa in  
sicurezza, manutenzione  
ordinaria e straordinaria)

### **ATTRAZIONE INVESTIMENTI PRIVATI**

(corresponsione canoni +  
integrale accollo costi  
interventi edilizi e gestione)

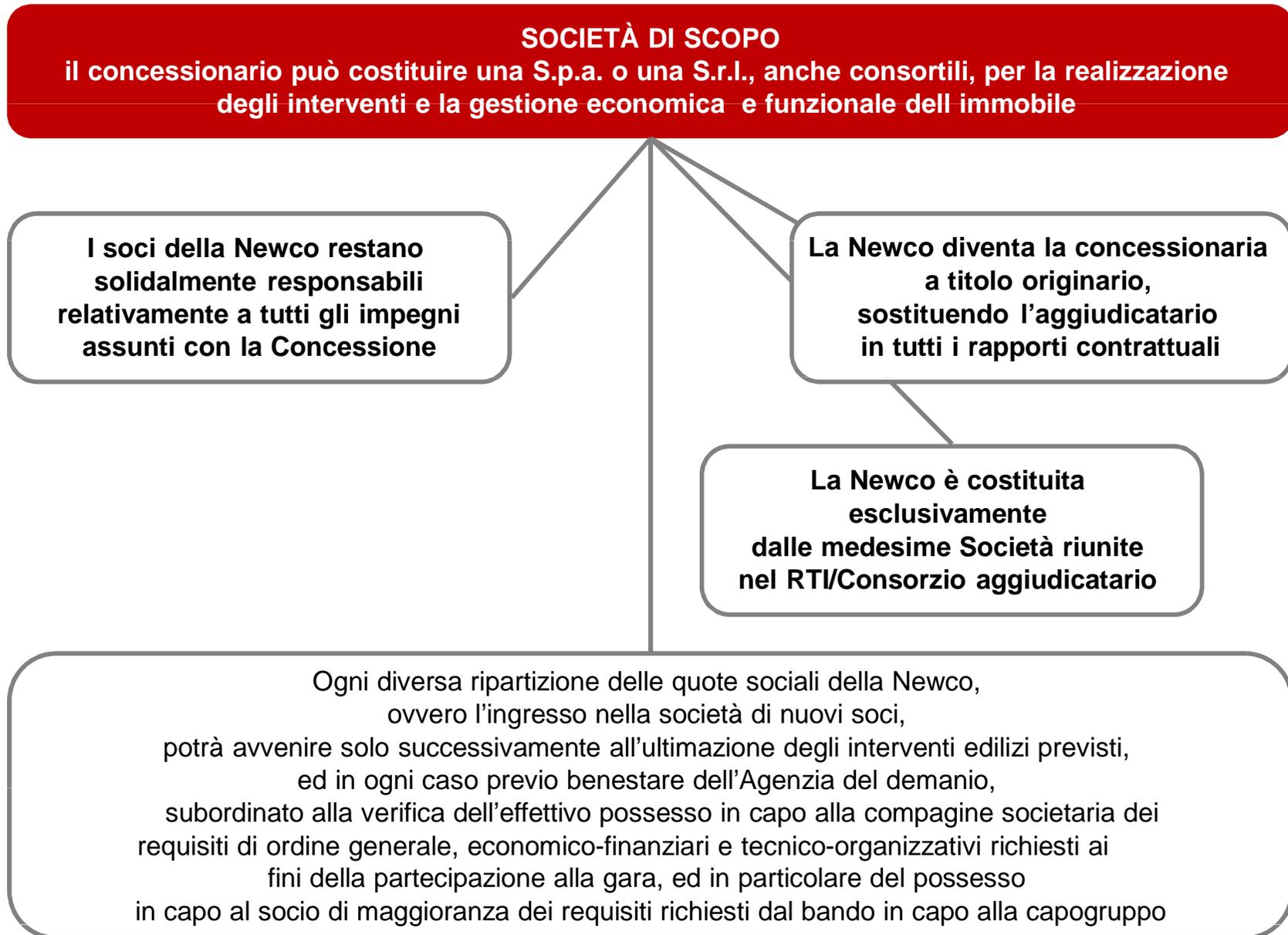
**BENI NON STRUMENTALI  
APPARTENENTI AL DEMANIO o al PATRIMONIO DELLO STATO**  
individuati con Decreto del Direttore dell'Agenzia del demanio ex art. 1 L. n. 410/01

**UBICATI IN CONTESTI PARTICOLARMENTE STRATEGICI**

**SUSCETTIBILI DI MESSA A REDDITO TRAMITE LO SVOLGIMENTO DI  
ATTIVITÀ ECONOMICHE REMUNERATIVE PER INVESTITORI PRIVATI**

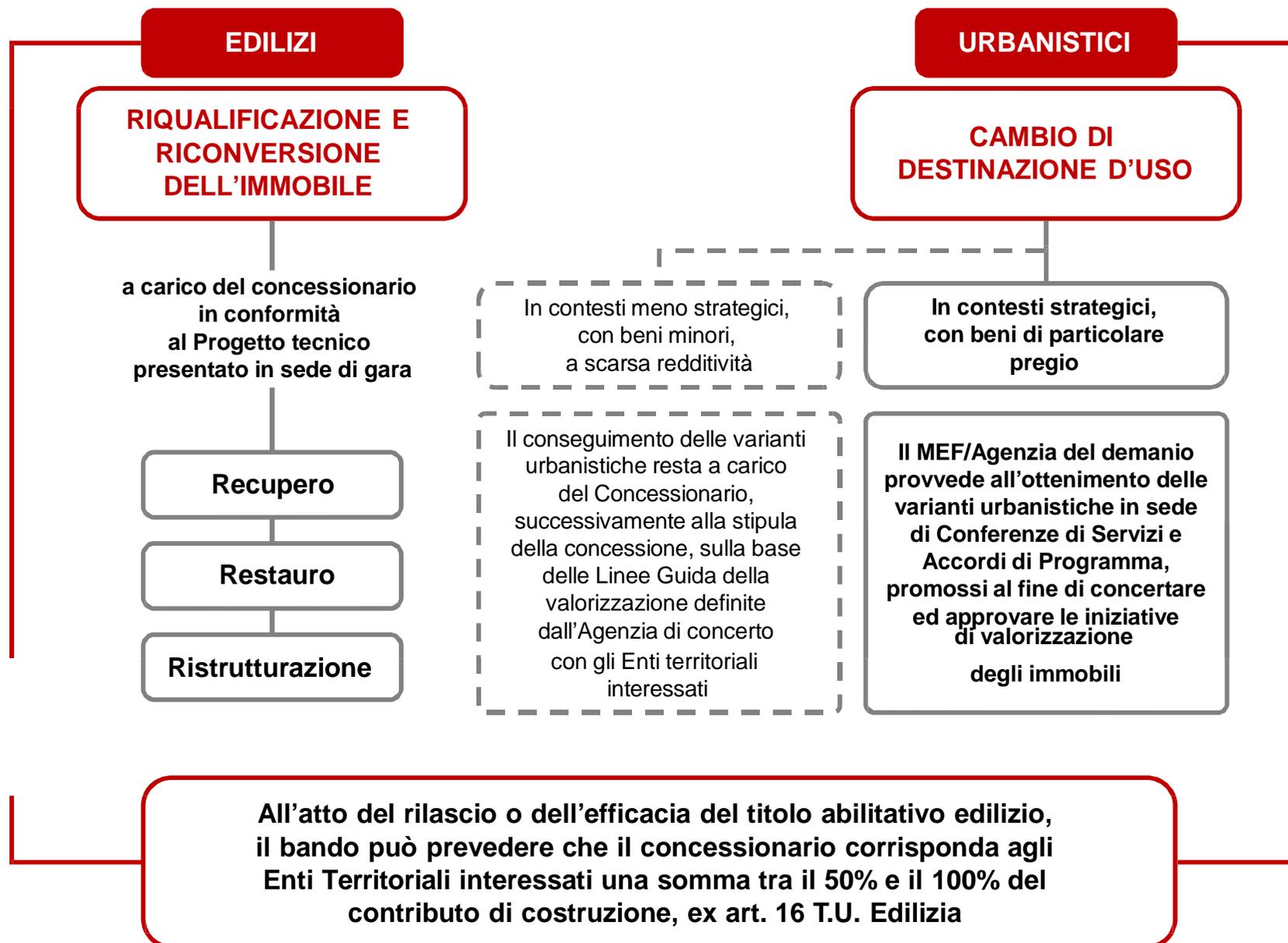
**INALIENABILI, O CON DESTINAZIONI FUNZIONALI RISPETTO ALLE QUALI  
LA CONCESSIONE RISULTI PARTICOLARMENTE EFFICACE**  
(ad es. turistico-ricettivo)





Il bando di gara predisposto dall’Agenzia del demanio può espressamente prevedere la **possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio oggetto della concessione.**

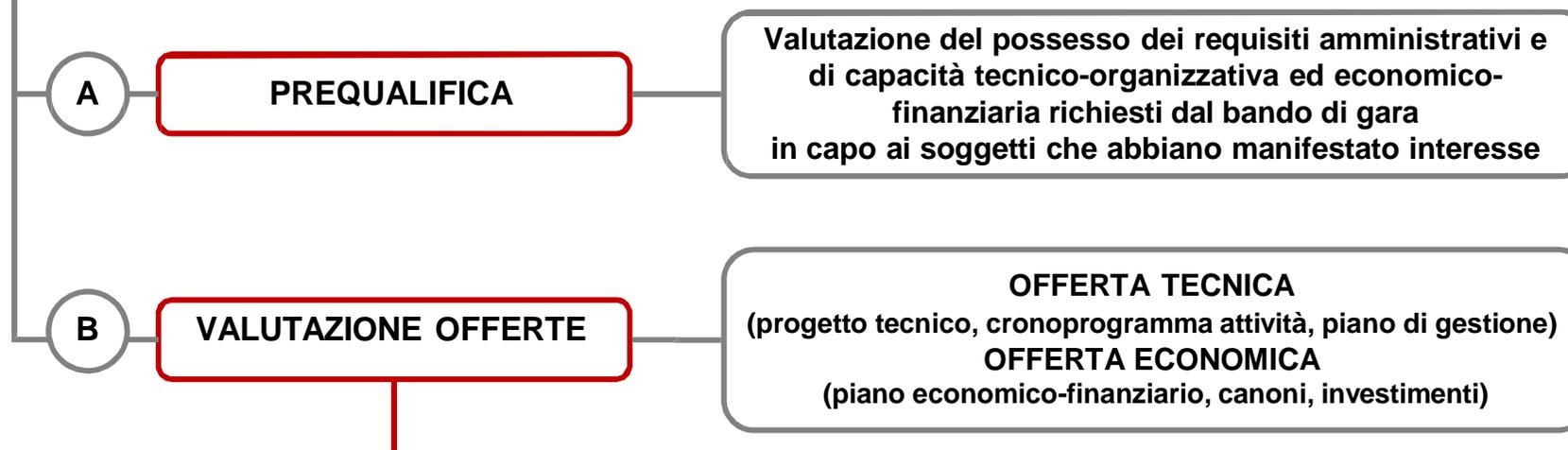
Pertanto, alle concessioni di valorizzazione **non si applica il divieto di subconcessione previsto in via generale per le concessioni ordinarie** di immobili appartenenti allo Stato ai sensi dell’art. 5, comma 3, del D.P.R. n. 296/2005, che comporta la decadenza immediata dalla concessione.



# MODALITÀ DI SELEZIONE DEL CONCESSIONARIO

## PROCEDURE AD EVIDENZA PUBBLICA

*Il bando definisce i criteri di assegnazione e le condizioni della concessione, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità*



**Criterio di aggiudicazione  
OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA**

*Il bando di gara potrà essere preceduto da una consultazione aperta al pubblico finalizzata a verificare preliminarmente eventuali manifestazioni di interesse da parte di investitori ed operatori specializzati, ma anche a raccogliere proposte e suggerimenti utili ad ottimizzare il progetto di valorizzazione e a meglio indirizzare le successive procedure di evidenza pubblica*



## DURATA DELLA CONCESSIONE

La Concessione è stipulata per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, comunque non eccedente i 50 anni

## PROLUNGAMENTO DELLA DURATA

*(in caso di durata iniziale inf. ai 50 anni)*  
solo se prevista dal bando di gara, in presenza di sopravvenute ragioni incidenti sul raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario, previa verifica dell'adempimento di tutti gli obblighi assunti in concessione e comunque non oltre il termine complessivo di 50 anni

## RIDETERMINAZIONE DEL CANONE

in ipotesi di prolungamento della durata della concessione

## DETERMINAZIONE DEL CANONE

Il canone a base d'asta, commisurato ai valori di mercato, è stabilito dall'Agenzia del demanio, tenendo conto degli investimenti minimi necessari per la riqualificazione e riconversione del bene

## AGEVOLAZIONI SUL CANONE

Per tutta la durata degli interventi di riqualificazione e riconversione e fino all'ultimazione degli stessi, è possibile prevedere una agevolazione sul canone che tenga conto della ridotta (o assente) remuneratività iniziale dell'operazione

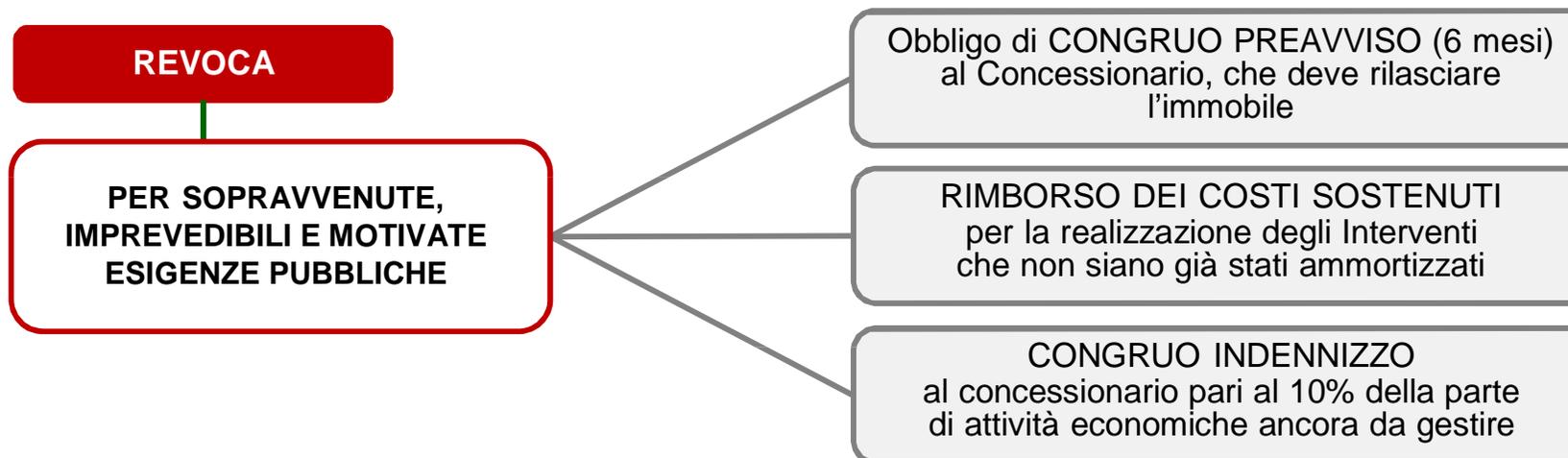
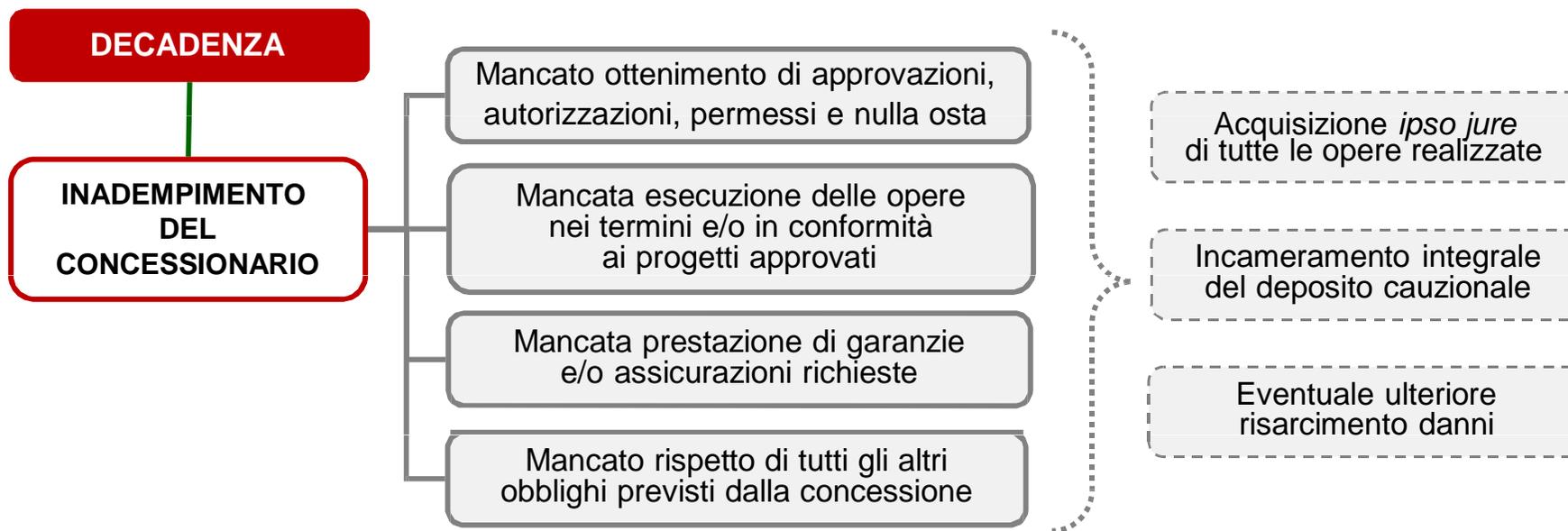
## ADEGUAMENTO DEL CANONE

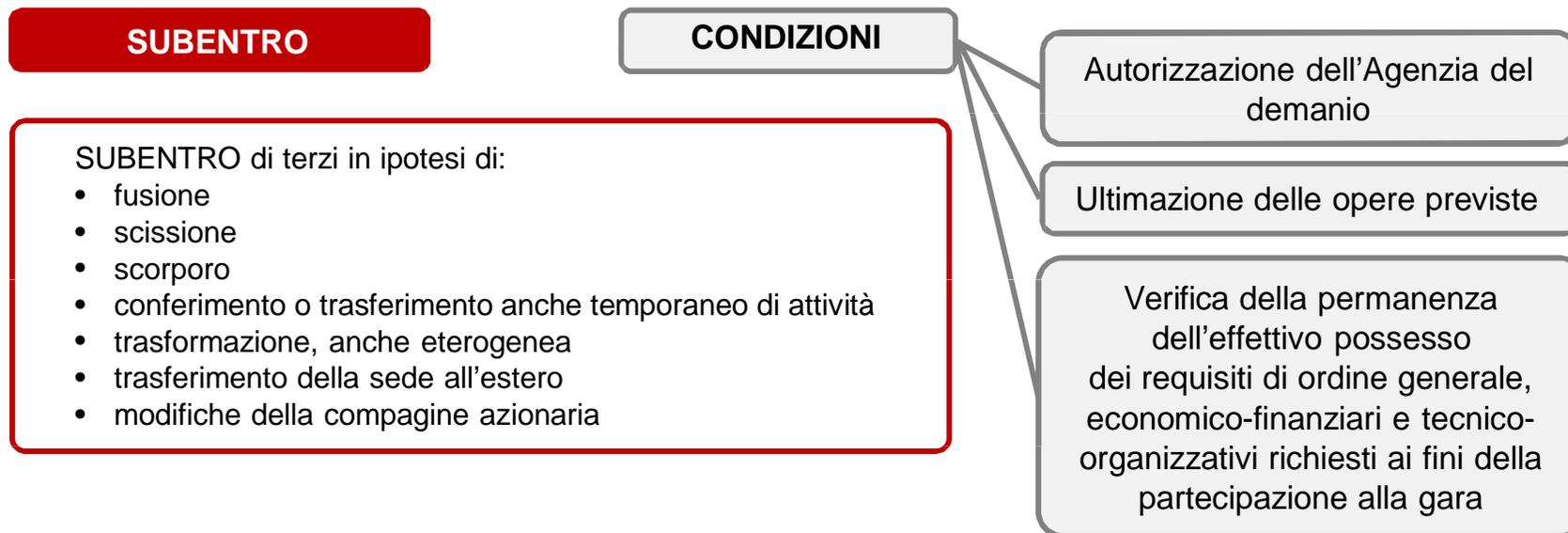
annualmente, secondo l'indice ISTAT dei prezzi al consumo, eventualmente aumentato di una percentuale prevista dal bando



Con l'**art. 1** (comma 308) della L. 24 dicembre 2012, n. 228 (Legge di stabilità 2013), è stato introdotto il comma *4-bis* all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, ai sensi del quale è stato espressamente previsto che **al termine del periodo di durata della concessione**, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, **verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni**, riconosce al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, **il diritto di prelazione per l'acquisto dell'immobile dato in concessione, al prezzo di mercato.**

# DECADENZA E REVOCA





## RECESSO

### **IL CONCESSIONARIO NON PUÒ RECEDERE PRIMA DEL TERMINE STABILITO DALLA CONCESSIONE.**

Qualora il concessionario receda prima di tale termine, l'Agencia del demanio ha diritto ad incamerare, a titolo di penale, il deposito cauzionale, oltre al risarcimento del maggior danno subito e all'acquisizione delle opere realizzate

In caso di recesso dopo il termine stabilito dalla concessione, è previsto un congruo preavviso da parte del Concessionario, nonché la corresponsione, a titolo di penale, di una somma commisurata al tempo residuo della concessione, a valere sul deposito cauzionale

L'art. 3 (comma 16) del D.L. n. 95/2012 estende il **regime più favorevole di corresponsione dell'imposta di registro** previsto in via ordinaria per i contratti di locazione e sublocazione di immobili urbani di durata pluriennale (art. 17, comma 3, del D.P.R. n. 131/1986) alle concessioni di beni immobili appartenenti al demanio dello Stato.

In tal modo i **concessionari** di immobili statali non dovranno più obbligatoriamente pagare l'imposta di registro in un'unica soluzione al momento della registrazione dell'atto, per un ammontare pari al corrispettivo pattuito per l'intera durata del contratto (canone annuo moltiplicato per la durata della concessione), ma **potranno assolvere l'imposta annualmente sull'ammontare del canone relativo a ciascun anno.**

Con l'**art. 58** (comma 6) del D.L. n. 112/2008, più volte novellato negli ultimi anni, è stata espressamente **estesa agli Enti territoriali la possibilità di ricorrere alla concessione di valorizzazione.**

Lo strumento è applicabile ai beni immobili di proprietà non strumentali, inseriti nel **piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari**, allegato al Bilancio di previsione.

I bandi di gara per l'affidamento delle concessioni sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.

## Art. 58. Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti locali

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.
2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica.
3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.
4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura
5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

*continua* □



segue

6. **La procedura prevista dall'articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell' articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell' articolo 3-bis del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare.**
7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560.
8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.
9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 .
- 9-bis. In caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti negli elenchi di cui al comma 1, la destinazione funzionale prevista dal piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dall'apporto o dalla cessione sotto pena di retrocessione del bene all'ente locale. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti.