

**AZIONI SINERGICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA
UNITARIO DI VALORIZZAZIONE E LO SVILUPPO DEI
PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI**

**ACCORDO
TRA
L'AGENZIA DEL DEMANIO
E IL COMUNE DI BOLOGNA**

PREMESSO CHE

con Protocollo di Intesa tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio e Comune di Bologna, sottoscritto in data 5 maggio 2007, è stato avviato, ai sensi dell'art. 3, comma 15-bis del D.L. n. 351/2001, conv. dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, il Programma Unitario di Valorizzazione di immobili pubblici siti nel territorio comunale di Bologna (di seguito PUV – Bologna);

il PUV – Bologna si è posto l'obiettivo di rifunzionalizzare e valorizzare unitariamente, attraverso idonei cambi di destinazione d'uso, in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale, un consistente portafoglio di immobili pubblici, perseguendo altresì la razionalizzazione dell'uso degli stessi e l'ottimale allocazione degli uffici periferici dell'Amministrazione dello Stato;

in attuazione del suddetto Protocollo di Intesa, è stato costituito un Tavolo Tecnico Operativo (di seguito TTO), composto da rappresentanti dell'Agenzia del Demanio e del Comune di Bologna, nell'ambito del quale sono stati definiti e selezionati gli immobili e le azioni di interesse reciproco, nonché gli indirizzi per la redazione di uno Studio di Fattibilità avente ad oggetto l'attuazione del PUV – Bologna;

ad esito dell'attività compiuta dal TTO, il portafoglio immobiliare oggetto del PUV – Bologna è risultato costituito da 19 immobili di proprietà dello Stato compresi tra i beni non più utili ai fini istituzionali del Ministero della Difesa, di cui ai Decreti interdirettoriali 27 febbraio 2007 e 25 luglio 2007 emanati dal suddetto Ministero d'intesa con l'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art. 1, comma 263, della L. n. 296/2006:

- 1) Caserma Chiarini;
- 2) Caserma G. Mazzoni (aliquota);
- 3) Caserma Sani;
- 4) Ex Direzione Lavori;
- 5) Prati di Caprara est (esclusi alloggi);
- 6) Area Ex Staveco;
- 7) Area Prati di Caprara "Orti degli Anziani";
- 8) Caserma S. Mamolo;

- 9) Compendio Monte Paderno;
- 10) Ex Batteria Dat Alemanni;
- 11) Ex Infermeria Quadrupedi di S. Vittore;
- 12) Ex Polveriera Val D'Aposa;
- 13) Caserma D'Azeglio (aliquota);
- 14) Caserma Mameli;
- 15) Postazione CPB S. Pancrazio;
- 16) Caserma Masini;
- 17) Ex Polveriera Monte Albano;
- 18) Ex Teatro della Caserma Minghetti (aliquota);
- 19) Compensorio Prati di Caprara Ovest;

a tali beni è stato successivamente aggiunto l'immobile di proprietà del Comune che attualmente ospita le Scuole Tambroni, in funzione della realizzazione di un nuovo complesso scolastico all'interno della limitrofa area militare dismessa (Caserma Mazzoni);

in concomitanza con l'attività di elaborazione del predetto Studio di fattibilità, con delibera di C.C. O.d.G. n. 133 del 14/07/2008, il Comune di Bologna ha completato, ai sensi della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 20 del 24 marzo 2000, la procedura di approvazione del nuovo strumento urbanistico comunale, il Piano Strutturale Comunale (di seguito PSC), successivamente approvato con Delibera di Consiglio Comunale O.d.G. n. 133 del 14 luglio 2008 ed entrato ufficialmente in vigore il 10/09/2008;

nell'ambito del predetto PSC, che ha assunto la riconversione e la valorizzazione delle aree militari dismesse tra gli obiettivi per la riqualificazione territoriale, urbana e sociale degli ambiti cittadini di riferimento, il Comune di Bologna ha recepito le risultanze del citato Studio, indicando le linee per la trasformazione e la valorizzazione degli immobili oggetto del PUV – Bologna, sulla scorta delle quali sono state condivise con l'Agenzia del Demanio, in sede di TTO, le destinazioni urbanistiche dei beni medesimi;

successivamente alla conclusione dello Studio di fattibilità e al fine di dare seguito al citato Protocollo d'Intesa del 05/05/2007, in data 31/03/2009 è stata sottoscritta un'Intesa Istituzionale tra Agenzia del Demanio e Comune di Bologna, ai sensi dell'art. 15 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii., con la quale sono stati condivisi sul piano istituzionale gli esiti e le indicazioni dello Studio di fattibilità, con particolare riferimento al Quadro Generale di Intervento (QGI), alle Linee Guida della Valorizzazione (LGV) e, quindi, alle nuove destinazioni urbanistiche concordate tra le Parti per gli

immobili oggetto del PUV – Bologna, in conformità al nuovo PSC, e sono stati definiti i successivi impegni delle Parti sottoscrittrici, ai fini della traduzione delle risultanze del PUV – Bologna in idonei atti e provvedimenti amministrativi;

con Del. C.C. n. 137/2009 PG 83079/2009 del 20/04/2009, il Comune di Bologna ha approvato il nuovo Regolamento Urbanistico Edilizio (di seguito RUE);

con Del. C.C. n. 144/2009 PG 88725/2009 del 04/05/2009, il Comune di Bologna ha approvato un primo Piano Operativo Comunale (di seguito POC) che, tra l'altro, inserisce tra gli immobili la cui attuazione è attivabile nel quinquennio di validità, la Caserma Sani, a seguito dell'approvazione del PUV – Bologna;

in data 07/10/2010 è stato sottoscritto tra Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio e Comune di Bologna, nella persona del Commissario Straordinario p.t., nominato a seguito delle dimissioni del Sindaco, un Accordo integrativo finalizzato a confermare gli impegni assunti in precedenza e ad aggiornarli alla luce del mutato quadro amministrativo;

nell'ambito del predetto Accordo integrativo le Parti, nel prendere atto della conclusione del percorso di valorizzazione con riferimento a dodici compendi demaniali (Caserma Chiarini, Caserma San Mamolo, Ex Direzione Lavori, Compendio Monte Paderno, Ex Batteria Dat Alemanni, Ex Infermeria Quadrupedi di S. Vittore, Ex Polveriera Val D'Aposa, Caserma Mameli - Locali ex Birreria-aliquota, Postazione CPB S. Pancrazio, Caserma Masini, Ex Teatro della Caserma Minghetti-aliquota, Caserma Sani), hanno concordato di rinviare ai competenti Organi comunali, insediati ad esito delle elezioni amministrative, il completamento dell'*iter* di valorizzazione urbanistica relativo ai restanti sette compendi immobiliari che richiedono l'inserimento in uno specifico Piano Operativo Comunale (Caserma G. Mazzoni-aliquota + Scuola Tambroni, Prati di Caprara Est-esclusi alloggi + Area Prati di Caprara "Orti degli Anziani", Area Ex Staveco + Caserma D'Azeglio-aliquota, Comprensorio Prati di Caprara Ovest + Ex Polveriera Monte Albano);

nel medesimo Accordo integrativo, le Parti hanno condiviso i criteri generali per l'assegnazione al Comune di Bologna, in caso di alienazione sul mercato dei compendi immobiliari già valorizzati, della quota, non inferiore al 5% e non superiore al 15%, del ricavato attribuibile alla rivendita dei beni, ai sensi dell'art. 3, comma 15, del D.L. n. 351/2001, conv. dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, prevedendo la possibilità che tale somma possa essere corrisposta, in tutto o in parte, anche attraverso il trasferimento al Comune di beni di proprietà dello Stato oggetto del processo di valorizzazione;

in attuazione degli impegni assunti, l'Agenzia del Demanio ha provveduto ad assegnare in uso governativo rispettivamente al Ministero dell'Interno e al Ministero per i Beni e le Attività Culturali i

compendi demaniali denominati Caserma Chiarini e Caserma S. Mamolo, al fine di soddisfare rilevanti esigenze di ottimizzazione e razionalizzazione degli usi pubblici;

nel contempo, l'Agenzia del Demanio, a partire dal 2010, ha provveduto ad attivare, per quanto di competenza, le procedure finalizzate all'immissione sul mercato dei beni già valorizzati, conseguendo l'alienazione di sei compendi immobiliari, con contestuale riconoscimento al Comune della quota premiale ad esso spettante ai sensi di legge; i restanti immobili, pur riproposti in successive e ripetute procedure di evidenza pubblica, sono rimasti invenduti, anche a causa dell'insorgere della crisi finanziaria che ha investito, in particolare, il mercato immobiliare;

con nota prot. n. 92702 del 17/04/2012, ad esito del rinnovo dell'Amministrazione comunale, il Sindaco di Bologna ha riconfermato la volontà di dare pieno seguito agli impegni assunti dal Comune per l'attuazione del PUV – Bologna e completare, pertanto, in via definitiva il processo di valorizzazione dei restanti beni;

con la medesima nota, il Sindaco di Bologna ha manifestato l'interesse a condividere, attraverso la sottoscrizione di uno specifico accordo attuativo, una nuova strategia per la valorizzazione e l'immissione dei beni sul mercato, tenendo conto delle mutate condizioni economico-finanziarie di contesto e delle più recenti normative che consentono il ricorso a procedure e strumenti attuativi particolarmente efficaci per le suddette finalità, a partire dai veicoli societari e finanziari di cui all'articolo 33-*bis* del decreto legge n. 98 del 6 luglio 2011, convertito dalla legge 15 luglio 2011 n. 111, e successive modifiche ed integrazioni;

al fine di garantire il coordinamento, l'armonizzazione, la coerenza e la riduzione dei tempi delle procedure di pianificazione del territorio, sulla base dei principi di cooperazione istituzionale e di copianificazione tra lo Stato e gli Enti territoriali, l'articolo 27, comma 2, del decreto legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, ha introdotto nel decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, l'articolo 3-*ter* che prevede la formazione di "programmi unitari di valorizzazione territoriale" per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà di Regioni, Province e Comuni e di ogni soggetto pubblico, anche statale, proprietario, detentore o gestore di immobili pubblici, nonché degli immobili oggetto di procedure di valorizzazione di cui al decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85;

le incertezze generate dall'introduzione dei commi 5-*bis* e 5-*ter* dell'articolo 5 del D.Lgs. n. 85/2010 in materia di "federalismo demaniale" sono state superate con le modifiche apportate a detto decreto, in primis dall'articolo 4, comma 12-*quater*, del decreto legge 2 marzo 2012, n. 16 convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1, comma 1, della Legge 26 aprile 2012, n. 44, in base al quale "*nelle more dell'attuazione delle disposizioni dell'articolo 5, commi 1, lettera e), e 5-bis, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, le amministrazioni competenti proseguono*

Dee
SM

W

nella piena gestione del patrimonio immobiliare statale, ivi comprese le attività di dismissione e valorizzazione” e successivamente dall'articolo 23-ter, comma 2, lett. a), del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135, che abroga l'articolo 3, comma 6, l'articolo 5, commi 5-bis e 5-ter e l'articolo 7 del richiamato D.Lgs. n. 85/2010;

gli articoli 33 e 33-bis del decreto legge n. 98 del 6 luglio 2011, convertito dalla legge 15 luglio 2011 n. 111, come modificati e integrati dall'articolo 23-ter, comma 1 e dall'articolo 3, comma 15, del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla Legge 7 agosto 2012, n. 135, hanno introdotto nuovi veicoli e strumenti finanziari (in particolare, fondi immobiliari, società, consorzi) per la più efficace valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione dei patrimoni immobiliari pubblici di proprietà dello Stato, degli Enti territoriali, di altri Enti pubblici e delle società partecipate, nonché dei diritti reali relativi ai suddetti beni immobili;

con deliberazione assunta nella seduta del 31 ottobre 2012, il Comitato di Gestione dell’Agenzia del Demanio ha approvato il presente accordo;

CONSIDERATO CHE

per dare piena e definitiva attuazione al PUV - Bologna, accelerando e facilitando l'immissione sul mercato dei beni così valorizzati, l’Agenzia del demanio e il Comune di Bologna, in linea con i principi di cooperazione istituzionale e di copianificazione che hanno positivamente improntato le reciproche azioni, intendono avvalersi degli strumenti di “*governance*” di cui al richiamato art. 3-ter, e verificare le condizioni di fattibilità del ricorso ai veicoli societari e di finanza immobiliare previsti dall'art. 33-bis del D.L. n. 98/2011 e ss.mm.ii.;

per le suddette finalità il Comune di Bologna si è reso disponibile ad individuare ulteriori immobili di proprietà comunale da affiancare a quelli dello Stato, senza escludere, per le inevitabili sinergie, altri importanti proprietari immobiliari pubblici con i quali siano stati parallelamente avviati corrispondenti processi di sviluppo e valorizzazione urbanistica;

il Comune di Bologna, a fronte del completamento dei processi di valorizzazione di propria competenza, ha formalmente manifestato la volontà di acquisire in proprietà uno dei compendi demaniali statali oggetto del PUV-Bologna, denominato “Area Ex Staveco”, anche compensando il

relativo prezzo con la quota premiale dovuta al Comune ai sensi del D.L. n. 351/2001, convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.;

alla luce di quanto sopra premesso e considerato, si rende necessario riconsiderare talune condizioni precedentemente pattuite, con particolare riguardo ai tempi e alle modalità di completamento del procedimento di valorizzazione e di immissione sul mercato dei beni oggetto del PUV – Bologna, nonché alla definizione dei rapporti patrimoniali tra Stato e Comune;

ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sarà interessato il Ministero per i Beni e le Attività Culturali per il rilascio delle prescritte autorizzazioni;

VISTI

- la legge 7 agosto 1990, n. 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modifiche e integrazioni;
- il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, rubricato "Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11 della L. 15 marzo 1997, n. 59" e successive modifiche e integrazioni;
- il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali" e successive modifiche e integrazioni;
- decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, "Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare" e successive modifiche e integrazioni;
- il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e successive modifiche e integrazioni;
- il decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, "Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42" e successive modifiche e integrazioni.

LM

SM

Quanto sopra premesso e considerato,

tra

l'Agenzia del demanio, rappresentata dal Direttore, Stefano Scalera

e

il Comune di Bologna, rappresentato dal Sindaco, Virginio Merola

si conviene e si stabilisce quanto segue:

1. Le premesse, le considerazioni e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente accordo.
2. Le Parti sottoscrittrici del presente Accordo, nel darsi reciprocamente atto degli importanti risultati – operativi e di metodo – conseguiti con l'attivazione del PUV–Bologna e richiamati nelle premesse, intendono proseguire e sviluppare il percorso di cooperazione istituzionale e di copianificazione avviato, al fine di dare piena e definitiva attuazione al Programma, accelerando il completamento delle relative procedure urbanistiche e agevolando la positiva finalizzazione dello stesso con l'immissione degli immobili sul mercato.
3. A tal fine, l'Agenzia del Demanio e il Comune di Bologna concordano sulla opportunità di definire nuove strategie di azione che tengano debitamente conto delle mutate condizioni economico-finanziarie di contesto, soprattutto nel settore immobiliare, nonché delle più recenti innovazioni legislative che consentono il ricorso a procedure e strumenti attuativi particolarmente efficaci per lo sviluppo, la valorizzazione e la dismissione dei patrimoni immobiliari pubblici.
4. Le Parti sottoscrittrici del presente Accordo intendono, pertanto, ricondurre il PUV-Bologna nell'ambito delle previsioni normative di cui all'art. 3-ter del D.L. n. 351/2001, convertito, dalla n. 410/2001, introdotto dall'art. 27, comma 2, del D.L. n. 201/2011, convertito dalla L. n. 214/2011, alla scopo di consolidare il perseguimento degli obiettivi di coordinamento, armonizzazione, coerenza e riduzione dei tempi dei processi di valorizzazione urbanistica avviati.
5. Il "Tavolo Tecnico Operativo" (TTO) già istituito tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Bologna, in attuazione del Protocollo d'Intesa del 5 maggio 2007, viene riattivato con decorrenza immediata e individuato dalle Parti quale struttura unica di attuazione del Programma ai sensi del richiamato art. 3-ter.

Il TTO, coordinato dall'Agenzia del Demanio, è così composto:

per l'Agenzia del Demanio

- Aldo Patruno
- Riccardo Uzzo
- Marco Vecchione

per il Comune di Bologna:

- Giacomo Capuzzimati
- Francesco Evangelisti
- Raffaella Bruni

6. In attuazione del presente Accordo, il TTO provvederà ad effettuare una ricognizione sistematica degli ulteriori patrimoni immobiliari, a partire da quelli di proprietà comunale, al fine di integrare in maniera sinergica il portafoglio di beni statali già oggetto del PUV-Bologna e accrescere così la massa critica necessaria a garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'operazione, nella prospettiva del ricorso a strumenti di finanza immobiliare. Nell'ambito di detta ricognizione, potrà essere valutato il coinvolgimento di altri soggetti proprietari, detentori o gestori di immobili pubblici, con priorità per coloro con i quali siano già stati attivati corrispondenti processi di sviluppo e valorizzazione urbanistica.
7. Sulla base della ricognizione immobiliare effettuata, il TTO individuerà il percorso più idoneo per lo sviluppo dei patrimoni immobiliari pubblici considerati, analizzando e verificando le condizioni di fattibilità tecnica ed economico-finanziaria per il ricorso ad uno dei veicoli societari e di finanza immobiliare – fondi comuni di investimento immobiliare, società, consorzi. – previsti in particolare dall'33-bis del D.L. n. 98/2011 e ss.mm.ii., anche alla luce della tempistica connessa alla costituzione e all'operatività dei diversi veicoli attuativi.
8. Per il perseguimento delle finalità di cui al presente Accordo, le Parti si impegnano in particolare:
 - a svolgere azioni sinergiche per lo sviluppo e la valorizzazione dei rispettivi *asset*, anche di concerto con altri soggetti pubblici dotati di propri patrimoni immobiliari;
 - ad attivare, ove ritenuto necessario, idonee forme di consultazione pubblica rivolte al territorio e al mercato, allo scopo di meglio finalizzare i contenuti delle attività di valorizzazione, verificare effettive manifestazioni di interesse, indirizzare la scelta degli strumenti attuativi più idonei;
 - a valutare, nelle more dell'attuazione del presente accordo, la possibilità di utilizzi temporanei degli immobili, al fine di evitare fenomeni di degrado fisico e sociale



connessi alla inutilizzazione degli stessi, senza arrecare pregiudizio al processo di valorizzazione;

- per quanto di competenza del Comune di Bologna, a completare il procedimento di valorizzazione urbanistica dei compendi immobiliari statali di seguito elencati, mediante il loro inserimento nel Piano Operativo Comunale di prossima approvazione:
 - o Caserma G. Mazzoni (aliquota) + Scuola Tambroni;
 - o Prati di Caprara Est (esclusi alloggi) + Area Prati di Caprara "Orti degli Anziani";
 - o Area Ex Staveco + Caserma D'Azeglio (aliquota);
 - o Comprensorio Prati di Caprara Ovest + Ex Polveriera Monte Albano;

Le Parti potranno altresì valutare se cogliere l'occasione del nuovo Piano Operativo Comunale per intervenire sui contenuti tecnici della trasformazione riguardante la Caserma Sani, già rientrata nel primo POC approvato in data 04/05/2009, al fine di accrescerne l'attrattività, nella prospettiva del ricorso ai nuovi strumenti di finanza immobiliare;

- per quanto di competenza dell'Agenzia del Demanio, a riconoscere al Comune di Bologna, in caso di alienazione dei compendi immobiliari per i quali sia stato completato il processo di valorizzazione in attuazione del PUV – Bologna, la quota premiale, compresa tra il 5% e il 15% del ricavato della vendita degli immobili, ai sensi e per gli effetti del comma 7 dell'art. 3-ter del D.L. n. 351/2001 e sulla base dei criteri generali allegati sotto la lettera "A" al presente accordo e decorrenti dalla data di sottoscrizione dello stesso. La suddetta quota premiale, ai sensi di legge, potrà essere corrisposta, a richiesta del Comune di Bologna, anche attraverso il trasferimento della proprietà di uno o più beni statali già oggetto del PUV, il cui valore sarà stabilito dalla Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimative operante presso l'Agenzia del Demanio, ai sensi dell'art. 1, comma 479, della L. n. 266/2005. Gli immobili saranno in ogni caso trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano;

9. Le Parti si impegnano all'attuazione di quanto concordato con il presente Accordo ad avvenuta approvazione, ove dovuta, da parte dei rispettivi organi deliberativi. Nell'ipotesi in cui le previsioni del presente Accordo non potessero trovare integrale attuazione, sia il Comune di Bologna che l'Agenzia del Demanio potranno sciogliersi degli impegni assunti, mediante comunicazione scritta per raccomandata con avviso di ricevimento. In tal caso il Comune di Bologna e l'Agenzia del Demanio si impegnano a verificare la possibilità di rimodulare obiettivi e finalità dell'Accordo ai fini della sua attuazione, anche parziale, ovvero a regolarizzare le situazioni *medio tempore* verificatesi.

ALLEGATI

Allegato "A": Regolamentazione per l'attribuzione all'Ente locale della quota premiale di cui all'art. 3-ter, comma 7, del D.L. n. 351/2001, convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.

Bologna, lì 7 novembre 2012

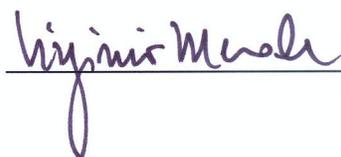
Letto, confermato e sottoscritto

Per l'Agenzia del Demanio
Il Direttore



Letto, confermato e sottoscritto

Per il Comune di Bologna
Il Sindaco





**AZIONI SINERGICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA UNITARIO DI VALORIZZAZIONE
E LO SVILUPPO DEI PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI**

ACCORDO TRA L'AGENZIA DEL DEMANIO E IL COMUNE DI BOLOGNA

ALLEGATO "A"

Regolamentazione per l'attribuzione all'Ente locale della quota, compresa tra il 5% e il 15% del ricavato della vendita degli immobili valorizzati di proprietà dello Stato di cui all'art. 3-ter, comma 7, del D.L. n. 351/2001, convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.

Bologna, 7 novembre 2012

Nella tabella sottostante è rappresentato il criterio "temporale" di attribuzione della quota premiale (compresa tra il 5% e il 15% del ricavo attribuibile della vendita degli immobili valorizzati se di proprietà dello Stato) da riconoscere all'Ente locale ai sensi dell'art. 3-ter, comma 7, del D.L. n. 351/2001 convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.

Il modello punta a stimolare l'applicazione dei principi di buona amministrazione (ex art. 97 Cost. e art. 1 L. n. 241/1990 e ss.mm.ii.: rapidità, efficacia, efficienza, economicità) da parte degli Enti territoriali, mediante l'attribuzione della suddetta quota premiale in modo commisurato alla complessità dell'intervento e alla riduzione dei tempi del procedimento.

In particolare, individuando in T_0 il momento in cui vengono formalizzati gli accordi finalizzati a riconfigurare gli strumenti territoriali e urbanistici per dare attuazione ai programmi unitari di valorizzazione e in T_1 il momento in cui viene definitivamente concluso l'iter urbanistico della valorizzazione da parte dei competenti Organi comunali, in caso di vendita dei beni valorizzati, verrà riconosciuta all'Ente locale la quota premiale massima (15%) nel caso in cui il suddetto procedimento urbanistico si concluda entro un arco temporale non superiore a 12 mesi, prevedendo via via quote premiali minori, qualora il procedimento si concluda in tempi più lunghi, fino all'attribuzione della quota minima (5%).

La quota premiale potrà essere corrisposta, a richiesta dell'Ente locale, in tutto o in parte anche come quota parte della proprietà dei beni statali oggetto del processo di valorizzazione. I relativi importi sono finalizzati all'applicazione dei commi da 138 a 150 dell'articolo 1 della legge 13 dicembre 2010, n. 220.

T_0	Intese e/o accordi tra Agenzia del Demanio ed Ente locale finalizzati a riconfigurare gli strumenti urbanistici
T_1	Conclusione dell'iter urbanistico della valorizzazione

$T_1 - T_0$	
< 12 mesi	15%
12/18 mesi	13%
18/24 mesi	10%
> 24 mesi	5%

Tab. 1

Handwritten signature

Handwritten initials

In considerazione degli aspetti di complessità connessi ai processi di valorizzazione urbanistica, è possibile, inoltre, prevedere l'eventuale attribuzione di un "bonus", laddove l'Ente locale non riuscisse a portare a termine la valorizzazione entro i previsti 12 mesi. Tale "bonus" andrebbe a compensare la minor percentuale di quota premiale attribuibile in base all'applicazione del criterio "temporale" di cui alla Tab. 1, con quella derivante dalla valutazione congiunta di ulteriori fattori, quali, nello specifico, il numero dei beni coinvolti, il valore finale degli stessi post-valorizzazione, nonché l'ampiezza demografica.

Incrociando il numero dei beni con il valore finale degli stessi post valorizzazione e l'ampiezza demografica, si ottengono valori percentuali del "bonus" crescenti in misura direttamente proporzionale all'aumentare del valore dei suddetti fattori di valutazione della complessità. (cfr. Tab. 2).

L'identificazione delle classi dimensionali considerate per la parametrizzazione, con riguardo sia al numero dei beni che al valore finale degli stessi, deriva dall'esperienza maturata dall'Agenzia del Demanio nelle attività di valorizzazione realizzate, distinguendo, in ragione di una complessità crescente, iniziative puntuali su singoli beni, Protocolli d'Intesa aventi ad oggetto tra 2 e 10 beni e Protocolli d'Intesa aventi ad oggetto oltre 10 beni (i.e. Programmi Unitari di Valorizzazione). Quanto alle classi dimensionali individuate per la popolazione comunale, esse sono mutate dalle classi di ampiezza demografica considerate dall'ISTAT per il censimento 2011.

Alla luce di quanto sopra, il Comune di Bologna rientra nella fascia evidenziata nella tabella sottostante. Resta inteso che, in ogni caso, la quota premiale totale, comprensiva di eventuali "bonus", non potrà eccedere il 15% del ricavato attribuibile alla rivendita dei beni valorizzati.

Tab. 2

bonus		popolazione (numero di abitanti)																			
		<5.000				5/20.000				20/50.000				50/100.000				>100.000			
		valore finale dei beni valorizzati (milioni di euro)																			
		<1,5	1,5/10	10/30	>30	<1,5	1,5/10	10/30	>30	<1,5	1,5/10	10/30	>30	<1,5	1,5/10	10/30	>30	<1,5	1,5/10	10/30	>30
numero di beni valorizzati	>10	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	4,0%	4,5%	5,0%	5,0%
	6-10	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%
	2-5	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%
	1	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%

L'Agenzia del Demanio,
rappresentata dal Direttore, Stefano Scalera

Stefano Scalera

Il Comune di Bologna
rappresentato dal Sindaco, Virginio Merola

Virginio Merola