

ROMA



Seminario di Studi

IFEL

Fondazione ANCI

Il Patrimonio pubblico al centro delle transizioni digitale e ambientale

Profili conoscitivi, metodi e strumenti per la tutela e la valorizzazione sostenibile del patrimonio immobiliare dei Comuni

Roma, 24 giugno 2024

Francesco Monaco

Capo Dipartimento Supporto ai Comuni e Politiche europee IFEL

Tre grandi questioni

A) La gran parte del patrimonio immobiliare detenuto dai Comuni italiani testimonia la ricchezza culturale e storica del nostro Paese. Per questa sua caratteristica la prima esigenza che si pone è di **conservazione e tutela**.

B) Ma il patrimonio è anche fonte di ricchezza economica perché può rappresentare un asset fondamentale nel bilancio dei Comuni. La sua **conoscenza, il censimento, la regolarizzazione ed una sua corretta gestione** è il presupposto perché i cespiti territoriali diventino attivi di bilancio.

C) L'uso sostenibile del patrimonio, anche attraverso il ricorso alle tecnologie digitali, consente di fronteggiare efficacemente le sfide poste dalla **trasformazione energetica ed ambientale** nonché di dare una risposta in chiave **di inclusione attiva** alle fasce più fragili della popolazione, consentendone la fruizione a tutti.

Ambiti di valorizzazione\1

- ❖ **Rigenerazione urbana.** Creazione di nuovi quartieri, spazi pubblici, e infrastrutture in aree dismesse o sottoutilizzate.
- ❖ Progetti di **Social Housing:** Utilizzo di immobili pubblici per la creazione di alloggi a canone agevolato. Utilizzo di immobili per la creazione di alloggi a canone calmierato, residenze temporanee per persone in difficoltà o housing sociale.
- ❖ **Cultura, turismo, socialità.** Riqualficazione di Aree Disabitate: Recupero di immobili/borghi e centri storici attraverso progetti di valorizzazione turistico-culturale.
- ❖ **Progetti di Smart City:** Sviluppo di aree urbane intelligenti utilizzando edifici pubblici come centri di innovazione e tecnologie smart. Trasformazione di edifici in disuso in spazi di co-working, incubatori e acceleratori per startup e imprese sociali. Sviluppo di hub per l'innovazione e la ricerca

Ambiti di valorizzazione\2

- ❖ **Sviluppo locale e investimenti.** Collaborazione con enti locali e privati per la definizione di progetti urbani integrati per lo sviluppo di nuove filiere economiche e opportunità di lavoro per i giovani.
- ❖ **Empowerment e formazione.** Destinazione di immobili per finalità sociali, educative o culturali, come scuole, musei, centri sociali, ecc. Creazione di scuole, università, centri di formazione professionale e biblioteche.
- ❖ **Assistenza sociale e sanitaria.** Case popolari, centri di assistenza sociale, comunità per minori, case di riposo per anziani. Centri ricreativi e spazi di aggregazione per giovani, famiglie e anziani. Creazione di cliniche, centri di salute mentale, ambulatori e ospedali, centri di benessere e riabilitazione.
- ❖ **Verde urbano e sport.** Realizzazione di parchi pubblici, aree verdi, impianti sportivi, palestre e piscine.

Strumenti operativi

- Vendita, affitto, alienazioni, concessioni, dismissioni in genere. Concessioni di lunga durata che permettono ai privati di investire nella riqualificazione e gestione degli immobili in cambio del loro utilizzo.
- Partenariati Pubblico-Privati (PPP) e collaborazioni diverse tra enti pubblici e privati per il finanziamento, lo sviluppo e la gestione di progetti.
- Utilizzo di fondi strutturali europei e di programmi nazionali per finanziare progetti di riqualificazione e uso collettivo degli immobili.
- Progetti finanziati attraverso il PNRR (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza).
- Piani regolatori e strumenti urbanistici che facilitano il cambio di destinazione d'uso e incentivano la riqualificazione.
- Incentivi fiscali e sgravi per le organizzazioni non profit che gestiscono immobili a scopo collettivo.
- Affidamento diretto della gestione a comuni, enti locali, associazioni e organizzazioni non profit.
- Progetti di autogestione da parte delle comunità locali, promuovendo la partecipazione attiva dei cittadini.
- Campagne di crowdfunding per finanziare progetti di riqualificazione e gestione.
- Coinvolgimento della comunità locale attraverso donazioni e contributi volontari.
- Piattaforme digitali per la trasparenza delle operazioni e la partecipazione dei cittadini nelle decisioni riguardanti l'utilizzo degli immobili.
- Consultazioni pubbliche e tavoli di lavoro con le comunità locali per identificare i bisogni e le priorità.

Rassegna di casi



- ❖ Milano – Fabbrica del Vapore
- ❖ Torino - MUFANT Museo del Fantastico e della Fantascienza
- ❖ Torino - Open Baladin
- ❖ Bologna - Dynamo Velostazione
- ❖ Firenze - Manifattura Tabacchi
- ❖ Roma - Città dell'Altra Economia
- ❖ Genova - Porto Antico
- ❖ Rimini - Tiberio Village
- ❖ Milano - BASE Milano
- ❖ Palermo - Cantieri Culturali alla Zisa
- ❖ Matera - Casa Cava
- ❖ Pistoia - Ex Breda
- ❖ Milano - Cascina Cuccagna
- ❖ Ravenna - Darsena di Città
- ❖ Perugia - Officine Fratti
- ❖ Ferrara - Ex Caserma Pozzuolo del Friuli
- ❖ Trento - Manifattura Tabacchi
- ❖ Lucca - Real Collegio
- ❖ Bari - Officine degli Esordi
- ❖ Potenza - Parco Montereale
- ❖ Siracusa - Ex Convento del Ritiro
- ❖ Palermo - Borgo Vecchio Factory
- ❖ Napoli - Parco della Marinella
- ❖ Napoli – Albergo dei Poveri
- ❖ Catania - Housing Sociale a Librino
- ❖ Messina - Nuovi Spazi per la Salute
- ❖ Taranto - Progetto "Quartiere Tamburi"
- ❖ Lecce - Social Housing "Luoghi Comuni"
- ❖ Brindisi - Parco Urbano Cillarese
- ❖ Trapani - Housing Sociale "Case a 1 Euro"
- ❖ Potenza - Centro Polifunzionale "La Casa del Quartiere»
- ❖ ecc.

ROMA



IFEL

Fondazione ANCI

Grazie per l'attenzione!

ROMA



Seminario di Studi

IFEL
Fondazione ANCI

Il Patrimonio pubblico al centro delle transizioni digitale e ambientale

Profili conoscitivi, metodi e strumenti per la tutela e la valorizzazione sostenibile del patrimonio immobiliare dei Comuni

Roma, 24 giugno 2024

Basilio Lo Re

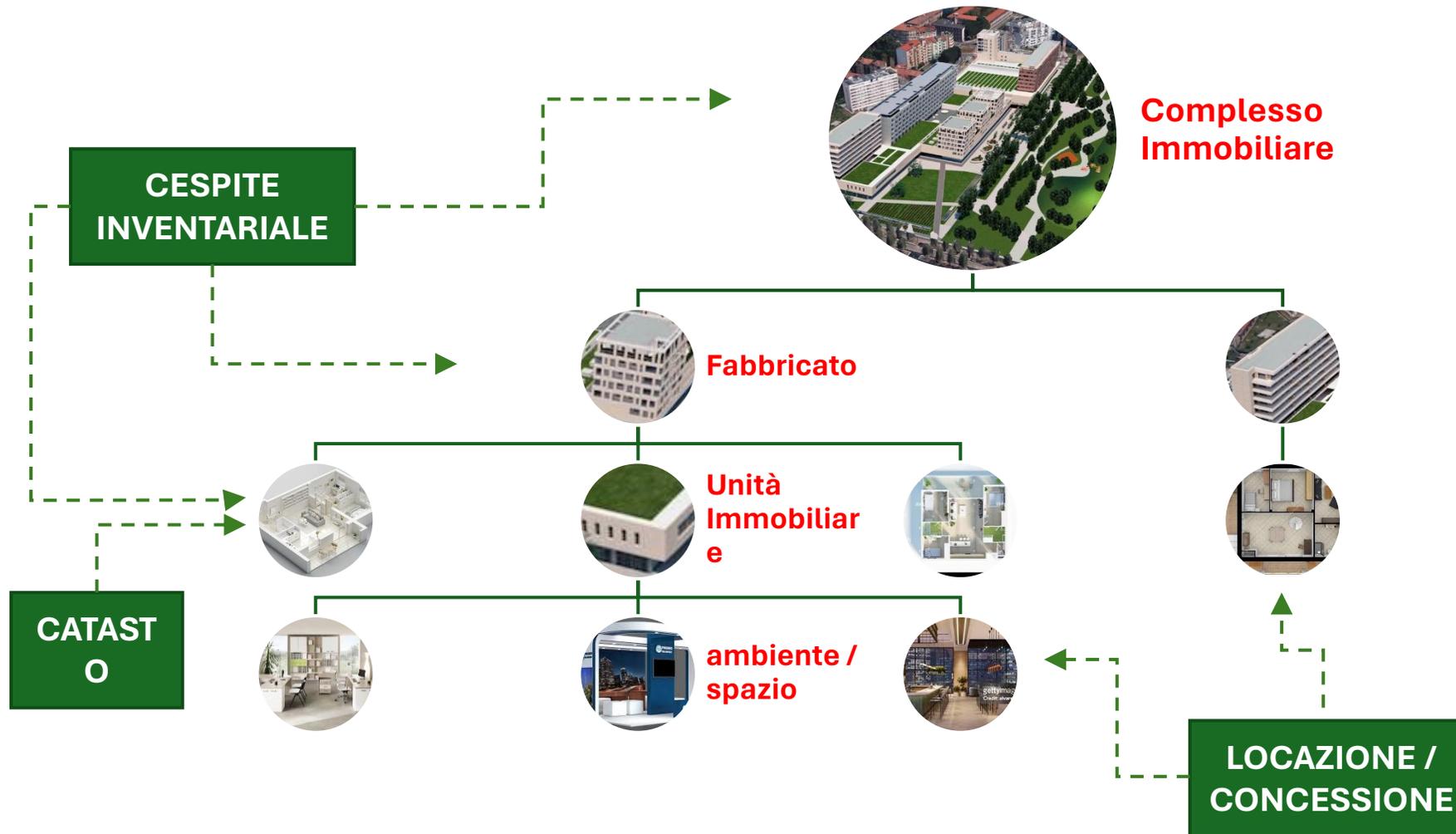
CRESME Consulting

Indice

Patrimonio immobiliare dei Comuni:

- **Profili conoscitivi**
- **Tecniche e Strumenti**
- **Scalabilità ed integrazione**
- **Organizzazione e cooperazione**
- **Metodologie di ricognizione, allineamento e completamento dati**

Profili conoscitivi: uno schema per la modellazione del patrimonio immobiliare



Profili conoscitivi: possibili Criticità

FONTI DISOMOGENEE: I dati sui beni del patrimonio immobiliare sono conservati in più archivi, anche non strettamente collegati:

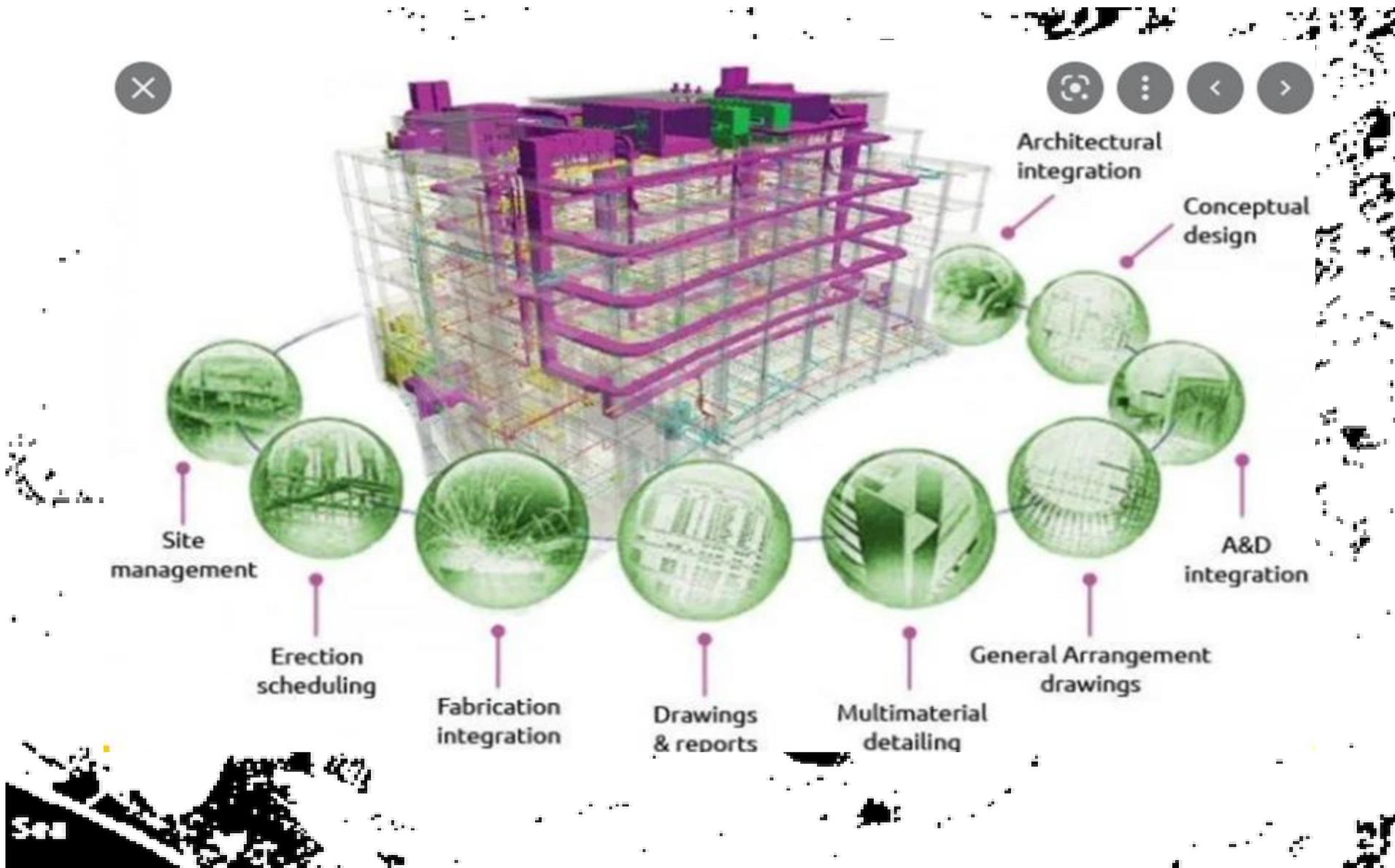
- archivi cartacei (conservatoria) non completamente digitalizzati
- archivi digitali diversi (inventariale-patrimoniale, rapporti d'utenza, tecnico-manutentivo)

INCOMPLETEZZA DEI DATI: Assenza di beni acquisiti al patrimonio, dati ed atti mancanti, esiti della gestione (manutentiva, rapporti con terzi, ecc.) non comunicati, condivisi, registrati (difficoltà per flussi informativi tra i diversi servizi dell'amministrazione)

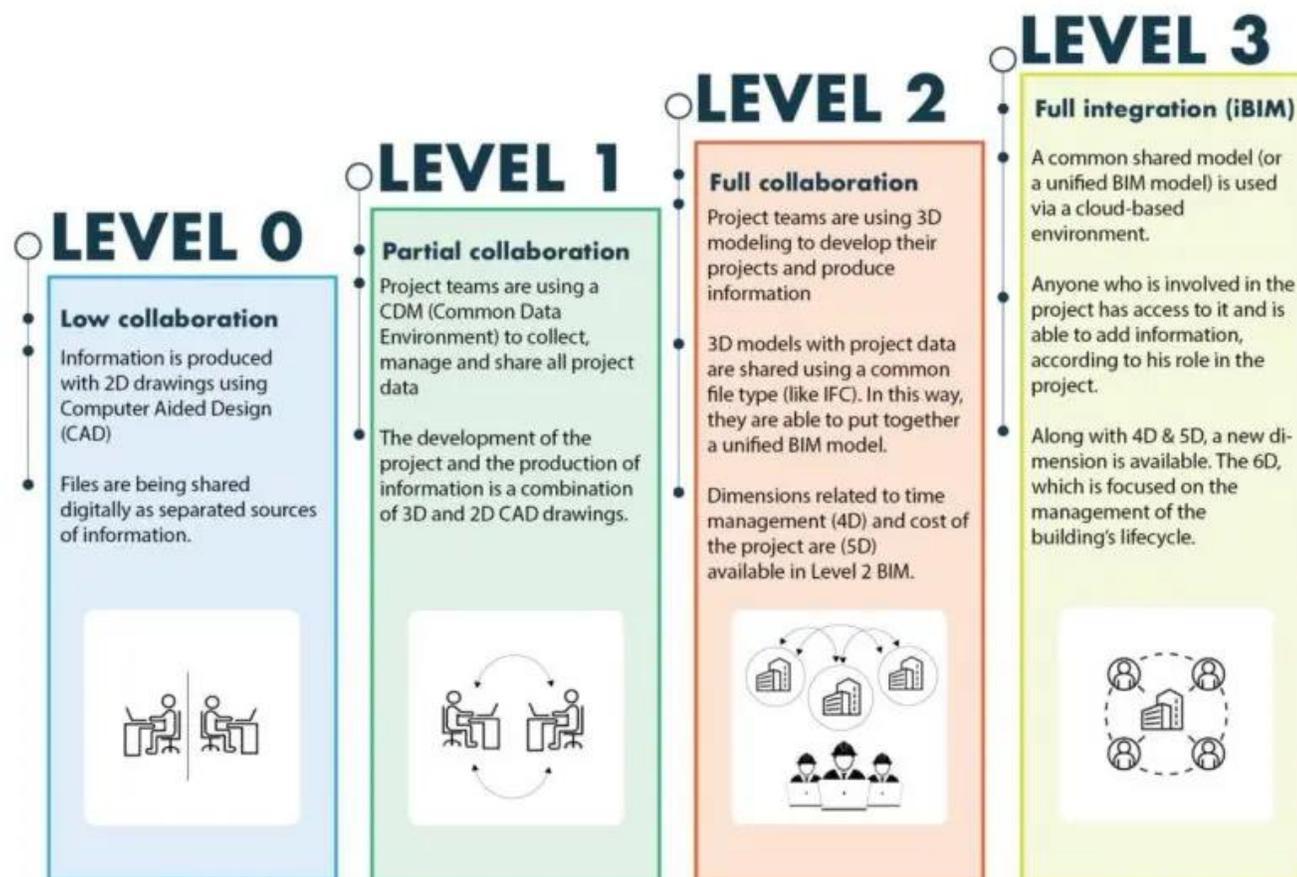
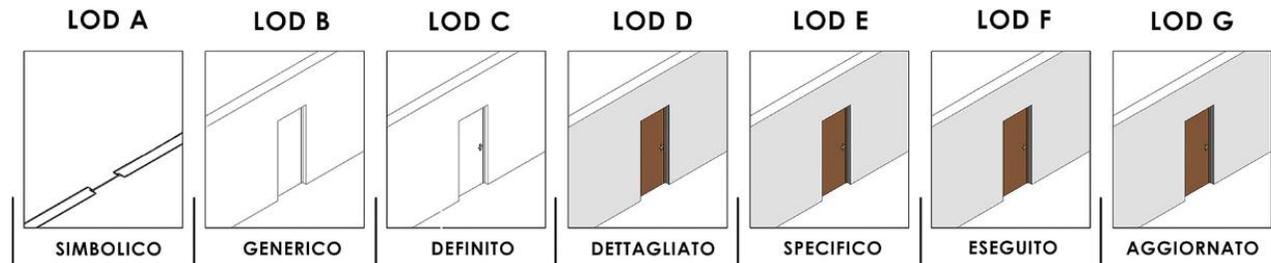
BASI CARTOGRAFICHE NON PRESENTI, NON INTEGRATE O NON AGGIORNATE: Database cartografico e alfanumerico Agenzia Entrate –Territorio, GIS, Ortofoto, ecc.

INEFFICIENZE: tassonomie e modellazione dei beni non uniformi e la conoscenza del patrimonio incompleta e non aggiornata, rallentano considerevolmente operazioni di accertamento, gestione e valorizzazione del patrimonio.

Tecniche e strumenti di individuazione e rappresentazione degli immobili: GIS e BIM



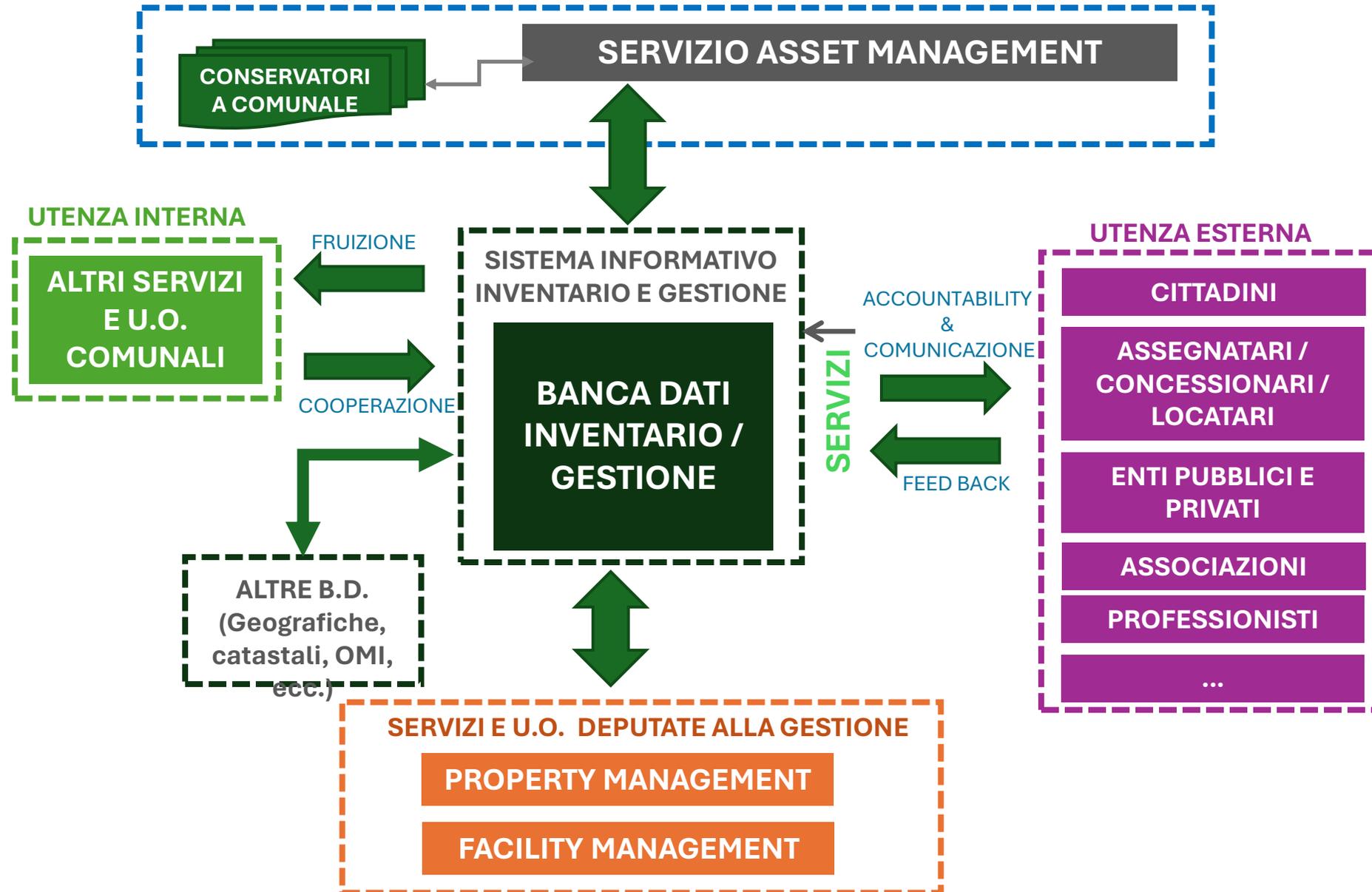
Scalabilità ed integrazione: BIM



Allegato I.9 Codice Appalti:

- piano di formazione gestione informativa
- piano hardware e software
- procedure di gestione informativa inerenti affidamenti nonchè gestione del ciclo di vita dei beni (CDE Manager e BIM Manager)
- ambiente di condivisione dati "proprio" (ACDAT)
- Capitolato Informativo

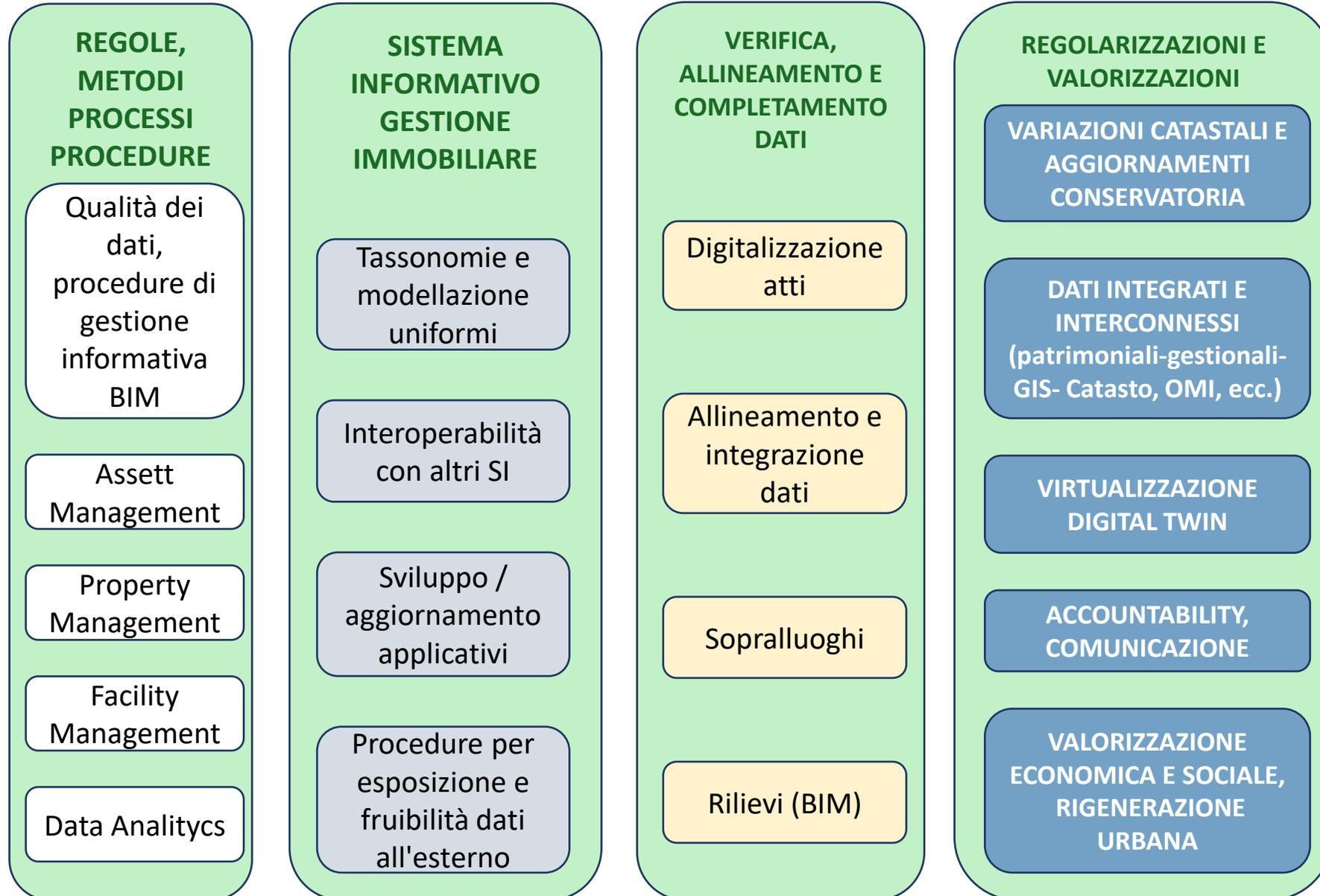
Organizzazione e cooperazione



Metodologie: un sistema cognitivo per la valorizzazione del patrimonio immobiliare



Metodologie: pianificare le azioni in relazione a gap da colmare, priorità e risorse disponibili



ROMA



IFEL

Fondazione ANCI

Grazie per l'attenzione!



Comune di
Milano

Assessorato al Bilancio e Patrimonio Immobiliare

Il Patrimonio pubblico al centro delle transizioni digitale e ambientale

Beni in disuso



24 giugno 2024



Valorizzazione dei beni comunali – valorizzazione sociale

Obiettivo del progetto è **valorizzare il patrimonio comunale in disuso da un punto di vista sociale**, restituendo alla città e a coloro che la vivono, un bene comune che viene messo a disposizione per attività, appunto, di tipo sociale, culturale, agricole, ecc., creando luoghi di aggregazione e coesione sociale. Un ruolo fondamentale, in questo caso, lo gioca la **sinergia e la partnership tra pubblico e privato**, in quanto il recupero del bene avviene, generalmente, attraverso forme di PPP o project financing.

Tappe del progetto:



- Ricostruzione, analisi e mappatura di oltre **200 beni di proprietà comunale caratterizzati da disuso, degrado e abbandono**.
- **Categorizzazione dei siti per ordine di priorità** in relazione alle condizioni del bene, alle caratteristiche del quadrante urbano di riferimento, alle progettualità in atto e allo scenario potenziale di valorizzazione/uso.
- **Regime giuridico:** concessione in diritto di superficie (90 anni); concessione d'uso, locazione, alienazione in piena proprietà in base alla valutazione della qualità progettuale e del piano economico finanziario.

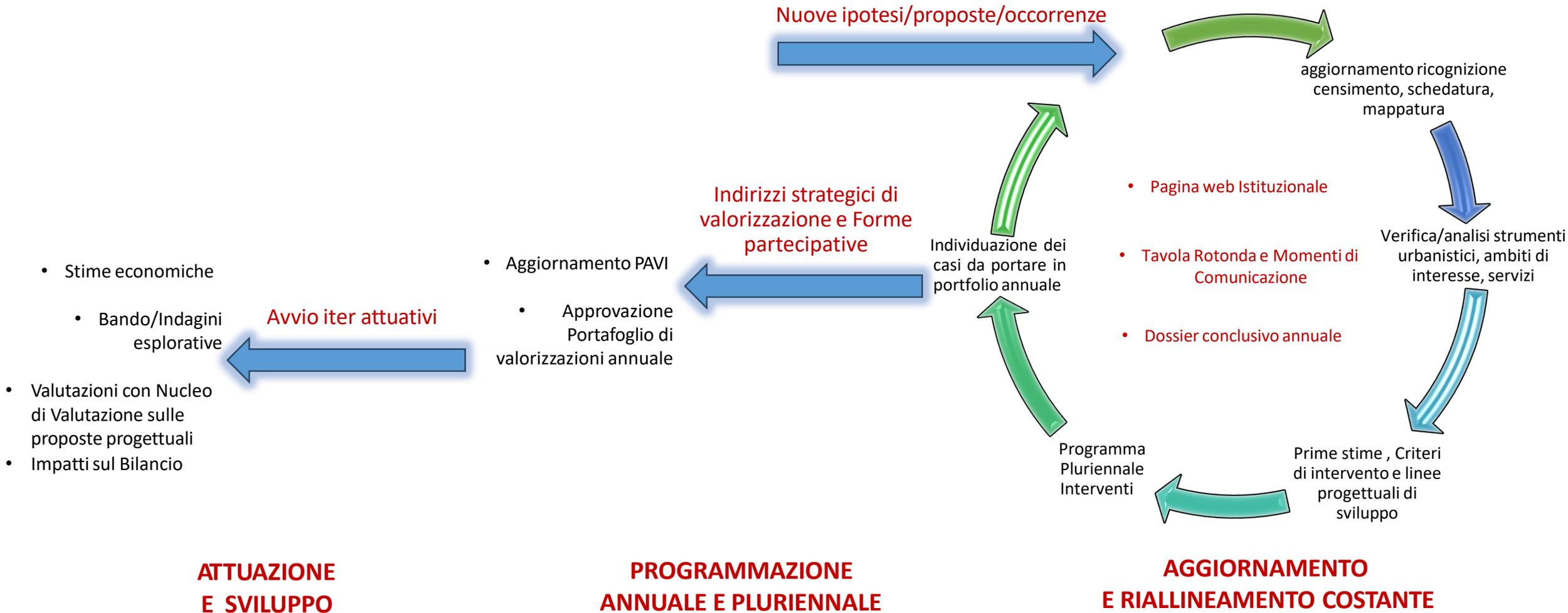
Delibere di riferimento:



- Deliberazione di G.C. n. 667 del 5.6.2020 con cui sono state approvate le linee di indirizzo per la valorizzazione del patrimonio in disuso presente sul territorio della Città di Milano, in attuazione della quale è stato pubblicato l'avviso pubblico per la raccolta di manifestazioni di interesse, a scopo consultivo, **su 25 beni comunali**: vengono presentate **89 proposte**.
- Deliberazione di Giunta Comunale n. 1521 che ha dettato le linee di indirizzo per la valorizzazione dei 25 beni, sulla base dell'esito dell'avviso.

Patrimonio immobiliare comunale in disuso

Il Progetto: la sua attuazione



Valorizzazione dei beni comunali – valorizzazione sociale

> 3 BANDI

Totale n. 23 beni messi a bando nel 2021

> 13 PROPOSTE

Su 23 beni messi a bando sono pervenute 13 proposte

> 8 AGGIUDICAZIONI

> 63 BENI

da assegnare per riqualificazione entro il 2026



Un esempio di valorizzazione: Cascina Case Nuove

Ubicazione: **Via Celio – Paravia, Municipio 7**

Aggiudicata a: **Fondazione Terzo Luogo ETS**

Dal progetto nasceranno:

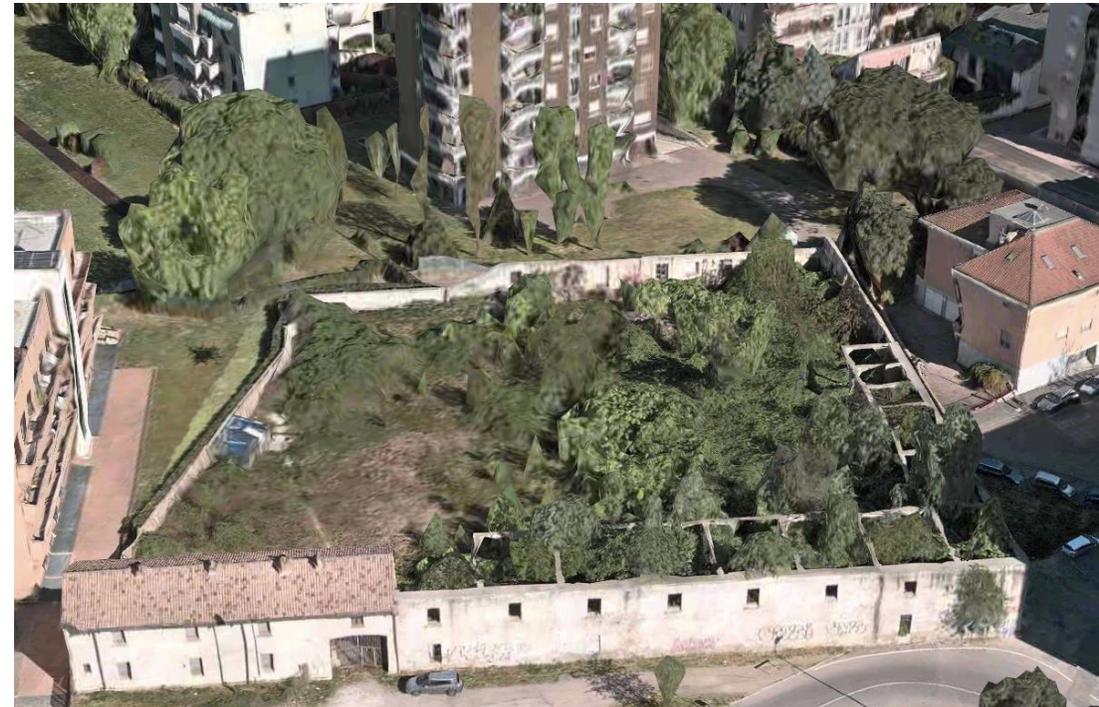
- **una biblioteca multimediale;**
- **un'area educativa per bambini;**
- **laboratori di creatività e formazione per tutte le età;**
- **un giardino pubblico e una caffetteria.**

Investimenti a carico dell'operatore: **9,8 mln €**

Servizi quantificati in **3 mln € l'anno.**

Istituto giuridico: **diritto di superficie 90 anni.**

Canone: **3.300 € all'anno**



Un esempio di valorizzazione: Cascina Taverna

Ubicazione: **Via Forlanini 85, Municipio 4**

Aggiudicata a: **Fondazione Paletti Ricci Onlus**

Dal progetto intergenerazionale «per crescere insieme» nasceranno **nuove residenze per famiglie con minori in cura nei centri lombardi**. Il progetto è volto ad offrire una soluzione abitativa a genitori che, per assistere i propri figli in cura, devono trasferirsi lontano dalla propria casa, affrontando difficoltà economiche e problematiche logistiche.

Investimenti a carico dell'operatore: **4 mln €** per la riqualificazione

Servizi quantificati in **9 mln € l'anno**.

Istituto giuridico: **diritto di superficie 90 anni**.

Canone: **1.800 € all'anno**



Un esempio di valorizzazione: Cascina Colombé

Ubicazione: **Via Bonfadini 15, Municipio 4**

Aggiudicata a: **Sogemi**, nell'ambito del progetto di **riqualificazione "Foody 2025" dei Mercati generali.**

- spazi aggregativi per organizzazioni del Terzo settore attive nel settore agroalimentare
- un centro di formazione relativo ai mestieri agricoli
- un infopoint per gli utenti del Mercato Agroalimentare
- spazi destinati ad attività di somministrazione quali bar o tavole calde.

Investimenti a carico dell'operatore: **650.000 €**

Istituto giuridico: **concessione 18 anni.**

Canone: **7.500 € all'anno**



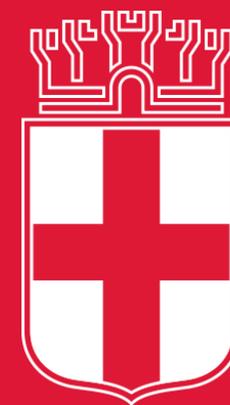
PROGETTO 'SEFEMM'
PIANI TERRA ERP



Direzione Demanio e Patrimonio
Area Patrimonio strumentale, Archivi e D.Lgs 81/2008

**Unità Gestione e Valorizzazione Usi Diversi, ERP
febbraio 2022 – oggi**

Riepilogo bandi





Comune di
Milano

Assessorato al Bilancio e Patrimonio
Immobiliare

Il Patrimonio pubblico al centro delle transizioni digitale e ambientale

La Galleria Vittorio Emanuele II



24 giugno 2024

Fondazione ANCI

Valorizzazione economica: Galleria Vittorio Emanuele II

- La Galleria Vittorio Emanuele II rappresenta uno strumento di marketing d'impresa nazionale ed internazionale in grado di finanziare i servizi alla città con gli affitti in Galleria. Gli introiti derivanti dagli affitti in Galleria, infatti, possono essere utilizzati per incrementare le risorse investite per il Welfare, l'Educazione, la Sicurezza, ecc.
- Aumentare la redditività degli immobili di pregio del centro, prevedendo diverse destinazioni d'uso. Si tratta di un circolo virtuoso per cui il centro restituisce benessere ai milanesi, tramite servizi offerti alla collettività.
- Il complesso monumentale è stato ed è costantemente oggetto di interventi di valorizzazioni finalizzati da un lato a preservarne il significato monumentale, storico, culturale e identitario e dall'altro ad incrementarne la redditività.



La redditività della Galleria Vittorio Emanuele II

- L' aumento della redditività economico-finanziaria della Galleria è stato possibile grazie all'adozione di strategie studiate *ad hoc* per il c.d. Salotto milanese e messe in atto dall'Amministrazione Comunale, quali:

➔ L'**adozione di atti amministrativi e politici specifici** con cui sono state dettate le linee di indirizzo per la valorizzazione economica dell'asset che rappresentano il **risultato di un percorso costruito negli anni** e che hanno saputo tradurre la visione **strategica dell'Amministrazione comunale**.

➔ Introduzione della **procedura dell'asta pubblica** per valorizzare al meglio l'area della Galleria posta all'incrocio dei bracci e nota come "**Ottagono**" in cui si svolge **un'asta pubblica all'incanto**, individuata sia dal mercato di riferimento che dalle stime dell'Agenzia delle Entrate e Riscossione come luogo di maggior pregio nell'ambito del complesso monumentale.

➔ Consolidamento del cosiddetto **principio del "verticalismo"** ovvero la valorizzazione non solo dei negozi con vetrina, affacciati sull'area pedonale della Galleria e quindi tradizionalmente più redditizi, ma anche dei piani superiori, in genere poco appetibili al mercato; il verticalismo consente, altresì, il superamento della frammentarietà delle concessioni ai piani superiori e quindi la piena valorizzazione del bene demaniale. Tale principio è stato, ad esempio, applicato per valorizzare gli spazi del primo piano di via Marino 7 occupati da alcuni Gruppi consiliari, determinando il raddoppio del canone da porre a base d'asta degli spazi da bandire, generando così un incremento di oltre 500 mila euro annui per i 18 anni di durata della concessione.

➔ Utilizzo dello **strumento delle proposte di manifestazione d'interesse** al fine della valorizzazione del patrimonio comunale, tramite la concessione amministrativa di unità immobiliari e di spazi parzialmente inutilizzati siti nel Complesso Monumentale.

➔ **Diversificazione degli utilizzi e promozioni e insediamenti non prettamente finalizzati alla vendita di prodotti**, ma anche di promozione culturale e di una ristorazione d'élite, nonché a salvaguardia della **presenza di attività dal valore culturale** come le librerie.



Galleria Vittorio Emanuele II: il portafoglio del «Salotto» di Milano

Contratti attivi: 80

Concessionari: 55 *(sono presenti stessi soggetti con più contratti)*

Superfici contrattualizzate: 39.838,36 mq

Canoni: 71,5 mln €



Dati I° semestre 2024

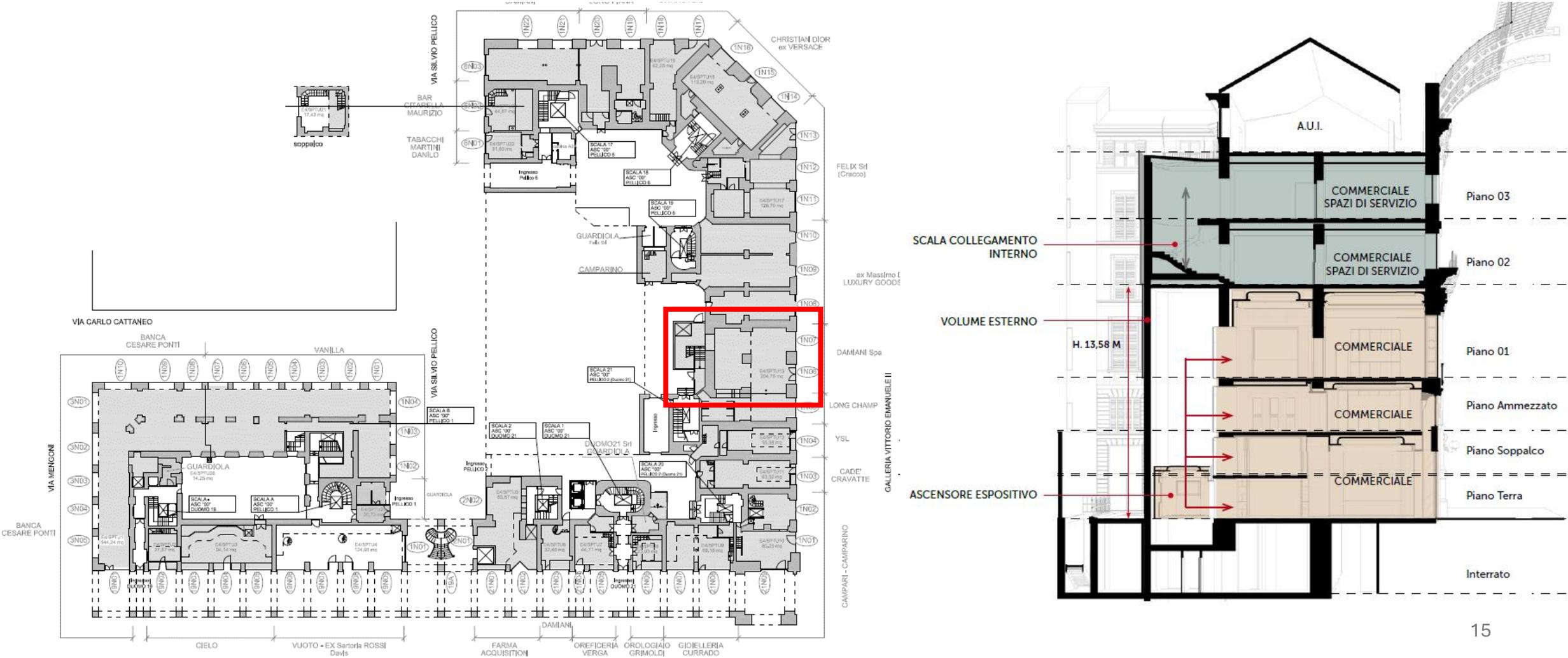


Comune di
Milano

Non solo valorizzazione economica ma anche valorizzazione architettonica di un asset storico e

DAMIANI ROLEX: UN ESEMPIO VIRTUOSO DI LAVORI ULTIMATI A CARICO DI CONCESSIONARI

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



DAMIANI ROLEX: UN ESEMPIO VIRTUOSO DI LAVORI ULTIMATI A CARICO DI CONCESSIONARI

STATO DI FATTO





DAMIANI ROLEX: UN ESEMPIO VIRTUOSO DI LAVORI ULTIMATI A CARICO DI CONCESSIONARI

SINTESI DEI PRINCIPALI INTERVENTI

- ❖ *Rinforzo strutturale dei solai ammalorati e delle strutture*
- ❖ *Ristrutturazione edile con restauro dei serramenti esistenti, realizzazione di finitura di pregio e restauro della pavimentazione in seminato*
- ❖ *Realizzazione di ascensore espositivo: volume esterno a tutta altezza con trattamento in metallo e vetro che evoca creazione di un “bow window”*

