



Ministero dell'Economia e delle Finanze



AGENZIA DEL DEMANIO



COMUNE DI BOLOGNA

**ACCORDO INTEGRATIVO**  
**DEL PROTOCOLLO D'INTESA 5 MAGGIO 2007 E DELL'INTESA ISTITUZIONALE 31 MARZO 2009**  
**TRA**  
**MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE, AGENZIA DEL DEMANIO E COMUNE DI BOLOGNA**  
**per l'attuazione del Programma Unitario di Valorizzazione di immobili pubblici (PUV-BOLOGNA)**

**ALLEGATO "B"**

**Criteri generali per l'assegnazione della quota, compresa tra il 5% e il 15% del ricavato attribuibile alla rivendita degli immobili di proprietà statale valorizzati, di cui all'art. 3, comma 15 del D.L. n. 351/2001, convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.**

*(approvati dal Comitato di Gestione dell'Agenzia del Demanio nella seduta del 28 settembre 2009)*

**Roma, 7 ottobre 2010**

Nella tabella sottostante è rappresentato il criterio “temporale” di attribuzione della quota premiale (compresa tra il 5% e il 15% del ricavato attribuibile alla rivendita di immobili statali valorizzati) da riconoscere all’Ente locale ai sensi dell’art. 3, comma 15, del D.L. n. 351/2001 convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii, a conclusione dei procedimenti di valorizzazione.

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 inversamente proporzionale al tempo impiegato dall’Ente medesimo a completare l’*iter* urbanistico, con attribuzione di nuove destinazioni d’uso ai beni di proprietà dello Stato oggetto di valorizzazione.

In particolare, individuando in  $T_0$  il momento in cui vengono formalmente condivise con l’Ente locale le nuove destinazioni urbanistiche da attribuire ai beni oggetto 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 rivendita 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%).

$T_0$	<b>Intesa e/o accordi tra Ministero dell’Economia e delle Finanze, Agenzia del Demanio ed Ente locale</b>
$T_1$	<b>Conclusione dell’<i>iter</i> urbanistico della valorizzazione</b>

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

Tab. 1

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. (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 2001.

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				<b>&gt;100.000</b>			
		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	<b>&gt;10</b>	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%	<b>4,0%</b>	<b>4,5%</b>	<b>5,0%</b>	<b>5,0%</b>
	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%