

**PROGETTO PLURIENNALE
GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE REGIONALE**

IL PATRIMONIO E' RISORSA

Totus in PA.RIS. Est ora de faghene



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica

Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica
Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze

A cura di:

dott. Raffaele Boi

avv. Fabrizio Madeddu

ing. Stefania Zedda

IL PATRIMONIO E' RISORSA

Totus in PA.RIS. Est ora de faghene



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica

**Sa sienda nostra,
arrexìnis po abarrai, alas po bolai**

Sa sienda nostra

Alas e arrexìnis

Anna Cristina Serra

pag. 9 **Premessa**

pag. 11 **1. Quali sono le regole?**

L'art. 14 dello Statuto regionale / L'art. 39 della legge regionale 21 aprile 2005, n. 7 / Il decreto legislativo 21 febbraio 2008, n. 46 / La legge regionale 5 dicembre 1995, n. 35

pag. 23 **2. Il patrimonio immobiliare regionale**

Conto del patrimonio e patrimonio "regionale" / Patrimonio immobiliare ex art. 39 legge regionale 21 aprile 2005, n. 7. / Patrimonio immobiliare disciolto Istituto sardo organizzazione lavoro artigiano (ISOLA) Attuazione accordo del 2008.- I beni militari / Immobili di interesse storico, artistico ed archeologico

pag. 59 **3. Il Patrimonio è risorsa**

pag. 75 **4. Le azioni strategiche**

Razionalizzazione dell'organizzazione, del personale e degli uffici / *Perché la conservatoria delle coste alla direzione generale "autonomie, patrimonio e coste"?/ Perché la competenza degli usi civici alla direzione generale "autonomie, patrimonio e coste"?/ Adeguamento della normativa regionale/ Ricognizione straordinaria del patrimonio immobiliare e implementazione di un applicativo gestionale a caratterizzazione geografica/Definizione del piano di valorizzazione e governance territoriale / Definizione di un piano di marketing e comunicazione /Portale "Sardegna Patrimonio". La valorizzazione del patrimonio immobiliare della Sardegna*

pag. 101 **5. Gli strumenti**

I Fondi immobiliari pubblici/Fondi immobiliari e patrimonio regionale al servizio della cultura e del territorio/*Fondo Immobiliare Cultura: un'idea per la Regione Sardegna/ Fondo Immobiliare aree interne / Fondo immobiliare aree protette regionali/ Le Concessioni di valorizzazione/Affidamento a giovani imprenditori di beni immobili di particolare rilevanza agricola e turistica Piano finanziario/ Ruolo degli Enti Locali territoriali*

pag. 127 **6. Piano finanziario**

pag. 137 **7. Cronoprogramma**

PREMESSA

Il presente progetto, in linea con gli obiettivi perseguiti dal Piano di sviluppo regionale, intende far sì che una diversa gestione dell'ingente patrimonio immobiliare regionale possa **contribuire allo sviluppo** della nostra Isola.

Sintetizzando, e coniando uno slogan, si vuole concretamente affermare che **“Il Patrimonio è risorsa”**.

Il progetto tende a favorire il miglioramento delle attività di gestione, per garantire la piena redditività degli immobili e maggiori benefici in termini economici, culturali e sociali, attraverso una semplificazione organizzativa e procedurale.

Il Patrimonio è ed è stato considerato per molto tempo una fonte di costi seppure, particolarmente in periodi di forte crisi economica, possa in realtà rappresentare una grande opportunità per lo sviluppo e la competitività della Regione.

Il progetto è stato definito partendo dal carente ambito normativo di riferimento, tenendo conto dello scenario normativo nazionale, con riguardo ad alcuni innovativi istituti, e alle best practice sperimentate sull'intero territorio nazionale, e confermando una **gestione unitaria del patrimonio** come ipotizzata dal legislatore regionale sin dal 2005 e non ancora efficacemente attuata.

Nome del progetto	Il patrimonio è risorsa. Totus in PA.RIS. Est ora de faghère
Acronimo del progetto	<i>in</i> PA.RIS.
Coordinatori del progetto	
Partecipanti al progetto	Servizi del Demanio e Patrimonio, Enti, Agenzie e società regionali
Tipologia di aggregazione	Direzione generale Autonomie, Patrimonio e Coste
Fonti di finanziamento	FESR - PSR - Autofinanziamento (dismissioni e fondi immobiliari) – Bilancio regionale – Razionalizzazione organizzativa

1.

Quali sono le
regole?

>> *TENIS UNA SIENDA, DONADDI AMPARU E
SUSTENTU*

1 ■ AMBITO NORMATIVO

I beni pubblici si distinguono in **demanio pubblico** e **beni patrimoniali**. Tale distinzione è evidenziata nel R.D. n. 2440 del 18 novembre 1923 e nel regolamento di contabilità generale dello Stato approvato con R.D. n. 827 del 23 maggio 1924 che recano i principi generali in materia di amministrazione e le cui disposizioni, in carenza di specifica disciplina regionale, trovano applicazione anche nella Regione Sardegna.

Entrambi i beni si caratterizzano per essere utilizzati per fini di pubblico interesse, pur avendo dal punto di vista giuridico sostanziali differenze.

Infatti, se i beni demaniali svolgono essenzialmente una pubblica funzione e sono di norma sottratti alla disciplina privatistica, i beni patrimoniali sono destinati a soddisfare il pubblico interesse solo strumentalmente e sono pertanto assoggettati alla disciplina propria del diritto privato.

Più puntualmente si possono definire beni demaniali quei beni che servono in modo diretto e immediato a soddisfare dei bisogni collettivi (lido del mare, porti, spiagge, laghi, fiumi ecc.). In base alle disposizioni di cui all'art. 826 del codice civile i beni patrimoniali sono tutti quei beni non ricompresi fra i beni demaniali che, appunto, possono soddisfare il pubblico interesse anche solo in forma indiretta.

Nell'ambito della categoria dei beni patrimoniali il R.D. del 23 maggio 1924 opera poi la distinzione tra beni mobili, immobili disponibili e non disponibili, secondo quanto già previsto dal codice civile, con l'obbligo della tenuta di registri di consistenza e del registro degli inventari nei quali vengono descritti, classificati e valutati i beni immobili patrimoniali.

All'interno degli stessi registri devono essere anche riportati gli eventuali aumenti, diminuzioni e trasformazioni intervenuti nel valore e nella consistenza degli stessi beni. Ciò con riguardo, evidentemente, alla necessità che venga assicurata la piena corrispondenza del valore attribuito al patrimonio complessivamente considerato, con quello dei singoli beni che lo compongono, tenuto conto del fatto che detta corrispondenza costituisce presupposto essenziale sia per il controllo sulla gestione del patrimonio, sia per garantire la veridicità del bilancio.

Più specificatamente, con riguardo al patrimonio immobiliare regionale, occorre preliminarmente considerare le previsioni normative che ne determinano la consistenza e la composizione.

L'ART. 14 DELLO STATUTO REGIONALE

“La Regione nell'ambito del suo territorio, succede nei beni e diritti patrimoniali dello Stato di natura immobiliare e in quelli demaniali, escluso il demanio marittimo. I beni e diritti connessi a servizi di competenza statale ed a monopoli fiscali restano allo Stato, finché duri in tale condizione. I beni immobili situati nella Regione, che non sono di proprietà di alcuno, spettano al patrimonio della Regione.”

A tali disposizioni, ritenute non immediatamente precettive, è stata data applicazione con l'art. 39 del D.P.R. 19 maggio 1949, n. 250¹ recante *“Norme di attuazione dello Statuto speciale per la Sardegna.”* e dall'art. 1 del D.lgs. 18 settembre 2006, n. 267², recante *"Norme di attuazione dello Statuto speciale della regione Sardegna recanti modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 19 maggio 1949, n. 250, in materia di demanio e patrimonio"*

¹ **Articolo 39.**

Per la consegna dei beni dello Stato che passano alla Regione, da effettuarsi con decorrenza dal 1 gennaio 1950, compresi i redditi che matureranno da tale data, le Intendenze di finanza di Cagliari, Nuoro e Sassari, ciascuna per il territorio di sua competenza, entro tre mesi dalla costituzione della Giunta regionale compileranno:

- a) un elenco dei beni immobili di demanio pubblico;
- b) un elenco dei beni immobili patrimoniali dello Stato.

Dagli elenchi saranno esclusi i beni del demanio marittimo nonché le strade statali e relative pertinenze e i beni demaniali e patrimoniali connessi a servizi di competenza statale e a monopoli fiscali o in uso all'Amministrazione militare.

Gli elenchi stessi, convalidati dal Ministro per le finanze, saranno sottoposti, a cura delle Intendenze, alla formalità della trascrizione ipotecaria e costituiranno titolo per la voltura catastale da effettuarsi dopo l'immissione in possesso degli immobili.

Pure in pendenza della formale esecuzione della voltura catastale passeranno alla Regione con decorrenza dal 1 gennaio 1950 tutti gli oneri gravanti sui beni trasferiti alla Regione stessa, comprese le imposte e i tributi fondiari di qualsiasi natura.

[Resteranno allo Stato i beni adesso pervenuti successivamente all'entrata in vigore della legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 3.]

² **Art. 1.**

1. L'ultimo comma dell'articolo 39 del decreto del Presidente della Repubblica 19 maggio 1949, n. 250, e' abrogato.

2. Ferme restando le competenze dello Stato relative alla tutela dei beni di interesse storico, artistico ed archeologico, in esecuzione dell'articolo 14 dello Statuto di autonomia, con elenchi redatti ai sensi dell'articolo 39 del decreto del Presidente della Repubblica 19 maggio 1949, n. 250, sono periodicamente identificati i beni demaniali e patrimoniali pervenuti allo Stato successivamente alla data di entrata in vigore dello statuto di autonomia che sono trasferiti alla regione.

3. Una commissione paritetica, composta da un rappresentante del Ministero per i beni e le attività culturali, un rappresentante del Ministero dell'economia e delle finanze e due rappresentanti della regione, individua, ai fini della predisposizione degli elenchi di cui al comma 2, i beni immobili di interesse storico, artistico ed archeologico da trasferire alla regione stessa. Detti beni entrano a far parte del demanio della regione. Resta fermo quanto disposto dall'articolo 826 del codice civile in ordine alle cose di interesse storico, archeologico, paleontologico, paleontologico e artistico da chiunque e in qualunque modo ritrovati. Su tali cose, quanto alla loro successiva appartenenza, si pronuncia la suddetta Commissione.

4. I beni facenti parte del patrimonio indisponibile sono esclusi dal trasferimento alla regione, effettuato secondo le disposizioni del presente articolo, fino a quando perduri la loro destinazione a servizi di competenza statale.

E' di tutta evidenza la **portata espansiva dell'art. 14 dello Statuto** le cui disposizioni, anche alla luce della sopra richiamata più recente normativa di attuazione dello stesso, correttamente ed ordinariamente applicato costituisce una sorta di automatismo in base al quale tutti gli immobili statali presenti sul territorio regionale, non più utilizzati per usi governativi, dovrebbero transitare al patrimonio della Regione.

Ciò non toglie la **necessità di un costante monitoraggio** delle vicende relative al patrimonio statale onde evitare, come avvenuto in passato, lesioni delle prerogative statutarie.

A quest'ultimo riguardo si ritiene imprescindibile la **collaborazione degli enti locali della Sardegna**, coi quali peraltro si ipotizza di condividere numerose scelte in tema di ricognizione e gestione del patrimonio immobiliare.

>> PUNTI DI DEBOLEZZA

Normativa lacunosa e desueta

L'attuale programma di alienazioni ha un respiro meramente annuale, la metodologia standard per l'alienazione è quella sancita dall'articolo 73, lettera c), del R.D. 23 maggio 1924 n.827, non vi è alcun cenno alla possibilità di costituire Fondi immobiliari, manca ogni riferimento alla possibilità di tenere le aste in via telematica, non vi è alcun obbligo o facoltà di redigere piani di valorizzazione, non vi è la possibilità di rilasciare concessioni di valorizzazione. In sostanza, mentre a livello nazionale si sono effettuati innumerevoli interventi che hanno tentato di favorire la dismissione e la valorizzazione del patrimonio, a livello regionale si è completamente ignorata la possibilità di introdurre nuovi strumenti giuridici che agevolassero la valorizzazione della risorsa patrimoniale.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de fag

L'ART. 39 DELLA LEGGE REGIONALE 21 APRILE 2005, N. 7

“.....in funzione sia del riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare che della formulazione del conto del patrimonio, la Regione autonoma della Sardegna succede nei beni e nei diritti del patrimonio immobiliare degli enti, istituti, società ed aziende regionali di cui all'articolo 69 della legge regionale n. 31 del 1998.”

Si tratta di una disposizione evidentemente sorretta dall'esigenza di una **regia unica nella gestione del patrimonio immobiliare** riferibile all'Amministrazione, enti ed agenzie regionali, migliorandone l'efficienza e l'efficacia.

Questa previsione normativa, tuttavia, è rimasta a lungo **sostanzialmente inapplicata** in quanto a tale scelta strategica non è seguita una immediata riorganizzazione delle relative strutture idonea a garantire la razionale gestione delle ingentissime risorse patrimoniali nella cui titolarità è subentrata la Regione.

IL DECRETO LEGISLATIVO 21 FEBBRAIO 2008, N. 46

Le disposizioni del decreto legislativo 21 febbraio 2008, n. 46, recante *“Norme di attuazione dello statuto speciale della Regione autonoma Sardegna concernenti il conferimento di funzioni e compiti di programmazione e amministrazione in materia di trasporto pubblico locale”*, hanno trasferito al Demanio e patrimonio indisponibile e disponibile della Regione Autonoma della Sardegna, tra gli altri, i beni immobili già in uso alle ferrovie della Sardegna ed alle Ferrovie Meridionali Sarde.

Si tratta di circa 2.400 unità immobiliari [esclusivamente immobili non più funzionali alle esigenze del trasporto ferroviario] affidati transitoriamente in comodato alla controllata della ARST Spa, *“ARST Gestione FdS S.r.l.”*.

LA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1995, N. 35

In materia di gestione del patrimonio regionale la legge regionale n. 35 del 5 dicembre 1995, più volte e disorganicamente modificata, consente l'alienazione dei beni immobili patrimoniali giudicati non più utilizzabili, sotto l'aspetto funzionale, per i servizi regionali, ovvero ritenuti di nessuno interesse ambientale o culturale. Detti beni, ai sensi dell'art. 1, comma 2, e art. 3 della predetta legge, devono essere alienati secondo un preciso piano di dismissione, ora di durata annuale, approvato dalla Giunta regionale.

Quest'ultima, a sua volta, presenta al Consiglio regionale per la relativa approvazione, l'elenco dei beni immobili del patrimonio disponibile per i quali si vuole procedere all'alienazione. La vendita avviene mediante pubblico incanto.

Il ricorso a procedure negoziate avviene secondo quanto stabilito dalle norme contenute nella legislazione sulla contabilità generale dello Stato e dopo aver effettuato le previste forme di pubblicità.

Limitatamente all'alienazione dei beni a favore degli enti pubblici territoriali cessione può avvenire a prezzo simbolico, così come già previsto da una precedente legge regionale, la n. 34 del 31 ottobre 1992, espressamente richiamata dalla sopravvenuta legge regionale n. 35/95.

Quest'ultima possibilità è ispirata da logiche di sussidiarietà e decentramento, espressamente richiamate dall'art. 3 della legge regionale, nella gestione e valorizzazione del patrimonio.

Tali **logiche di sussidiarietà si ritiene debbano essere ulteriormente rafforzate** e permeare qualsiasi nuovo scenario di gestione del patrimonio immobiliare.

>> foto: Ospedale in grotta, Cagliari



LA NORMATIVA REGIONALE IN MATERIA DI PATRIMONIO È SCARNA, LACUNOSA E DESUETA; SI RIDUCE, IN BUONA SOSTANZA, ALLA SOLA LEGGE REGIONALE 5 DICEMBRE 1995 N.35 “ALIENAZIONE DEI BENI PATRIMONIALI”, COMPOSTA DI SEI ARTICOLI DI CUI SOLO I PRIMI TRE EFFETTIVAMENTE DISPOSITIVI.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene Totus in P.A.R.I.S. Est ora de fa

>> PUNTI DI DEBOLEZZA

Normativa lacunosa e desueta

Non esiste un regolamento regionale relativo alla gestione del patrimonio ma solo un richiamo, effettuato con delibera di Giunta, al D.P.R. 13 settembre 2005 n.296 “Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato”, con inevitabili ripercussioni sull’efficienza e sulla certezza dell’attività amministrativa.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de fa

>> foto: Capo Sperone, Sant'Antioco



**LA PIÙ RECENTE NORMA REGIONALE SUL PATRIMONIO
COMPIE 10 ANNI. E' ANCORA ATTUALE?**

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene Totus in P.A.R.I.S. Est ora de fa

2.

Il patrimonio immobiliare regionale

*>> CHI TUI NO DD'AMPARAS SIENDA NO BOLIT NAI
BENIDORI*

2 ■ IL PATRIMONIO IMMOBILIARE REGIONALE

CONTO DEL PATRIMONIO E PATRIMONIO “REGIONALE”

Per analizzare la composizione e la consistenza del patrimonio immobiliare della Regione Autonoma della Sardegna, occorre partire dall'unico documento ufficiale predisposto ogni anno dall'Amministrazione regionale, ovvero il Conto del Patrimonio.

Da tale documento, riferito all'esercizio finanziario 2013, emerge che la Regione è proprietaria di immobili del valore complessivo di oltre 724 milioni di euro che producono un reddito pari a 1,461 milioni di euro, pari ad un tasso di rendimento complessivo dello **0,2%** (calcolato considerando il rapporto tra il valore stimato degli immobili e il loro reddito, esclusi i costi di manutenzione, oneri e imposte).

La semplice lettura di questi dati induce a concludere che vi siano **ampi margini di miglioramento della redditività** del patrimonio che appare senza alcun dubbio sottoutilizzato.

Evidenziamo la natura “regionale” del patrimonio di cui sopra per distinguerlo dal patrimonio immobiliare nella cui titolarità sta subentrando la Regione Sardegna. Infatti, entro i primi mesi del 2015, in attuazione della normativa richiamata al precedente punto 1), a tali numeri, comunque sottostimati, si stanno aggiungendo **ulteriori 9.000 unità**

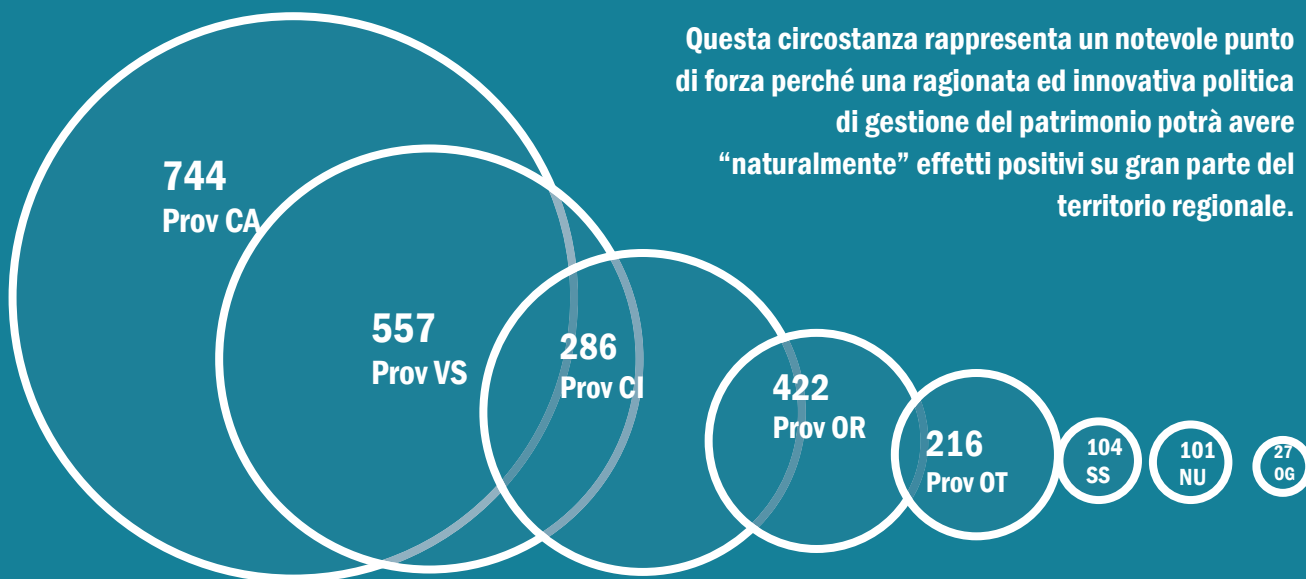
immobiliari. Stiamo quindi assistendo ad un incremento quantitativo del patrimonio immobiliare regionale pari **a più del doppio** dell'attuale consistenza senza che ad esso si accompagnino coerenti e irrinunciabili soluzioni organizzative e procedure di mobilità del personale nell'ambito del sistema regione.

>> PUNTI DI FORZA

Diffuso*

Il Patrimonio è distribuito omogeneamente su quasi tutto il territorio regionale: beni della Regione sono, infatti, presenti in **254** comuni sui 377 in cui è suddiviso il territorio della Regione.

Questa circostanza rappresenta un notevole punto di forza perché una ragionata ed innovativa politica di gestione del patrimonio potrà avere “naturalmente” effetti positivi su gran parte del territorio regionale.



*

Oltre tali dati, riferiti a cespiti immobiliari, comunque incompleti [basti pensare agli immobili non ricompresi - vedi indagine Corte dei Conti - o ad esempio, il caso “Monte Pascoli”], vanno considerati anche i beni provenienti dagli Enti regionali quali, ad esempio, Laore e non ancora acquisiti

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> PUNTI DI FORZA

Vasto (quantità) e vario

Il Patrimonio regionale è attualmente composto da 2.457 cespiti, cui corrispondono **688** fabbricati e **1769** terreni; la mole dei beni di proprietà della Regione rappresenta un'insostituibile fonte di occasioni di valorizzazione e possibilità di sviluppo economico e sociale. La Regione è proprietaria, praticamente, di ogni tipologia di immobili: abitazioni, uffici, terreni agricoli, aree urbane edificabili, aree verdi, foreste, fortini, chiese, scuole, depositi, magazzini, impianti sportivi, strutture alberghiere, capannoni industriali etc..

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> PUNTI DI FORZA

Di valore (qualità)

Nel Patrimonio vi sono strutture di notevole valore estrinseco ed intrinseco, nel senso che rappresentano testimonianze del passato, più o meno recente, e costituiscono beni di interesse culturale, ambientale e paesaggistico, come le ex fortezze militari dell'Arcipelago de La Maddalena, l'ex Manifattura Tabacchi di Cagliari o l'ex Carcere di Castiadas, la Colonia Penale di Tramariglio, l'Isola dell'Asinara o quella di Caprera.

Questa circostanza rappresenta un notevole punto di forza perché una ragionata ed innovativa politica di gestione del patrimonio potrà avere “naturalmente” effetti positivi su gran parte del territorio regionale.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> foto: Capo Sperone, Sant'Antioco

**GRAN PARTE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA REGIONE HA
UN VALORE CULTURALE INESTIMABILE E NECESSITA DI INTERVENTI
TEMPESTIVI**

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> PUNTI DI FORZA

Impregiudicato

Fatta eccezione per i Programmi annuali di dismissione, il Patrimonio regionale non è mai stato oggetto di una programmazione strategica e, conseguentemente, di una pianificazione operativa; si tratta, in sostanza, di un campo ancora tutto da esplorare e da plasmare secondo le strategie riportate nel Programma Regionale di Sviluppo.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> PUNTI DI FORZA

Attrattivo

La Sardegna è un territorio fortemente attrattivo, conosciuto ed amato in Italia ed all'estero; qualsiasi programma di valorizzazione potrà sfruttare la notorietà raggiunta e partire, quindi, da un buon punto di partenza, magari ancorando il piano di comunicazione relativo alla valorizzazione del patrimonio a quello volto a promuovere il turismo e la produzione isolana.

Totus in PA.RIS. Est ora de faghene Totus in PA.RIS. Est ora de

>>> Foto: Vecchie carceri, Castiadas

**CAPOLAVORI DELL'ARCHITETTURA ATTENDONO UN EFFICIENTE
PIANO DI VALORIZZAZIONE PER ESSERE SALVATI**

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

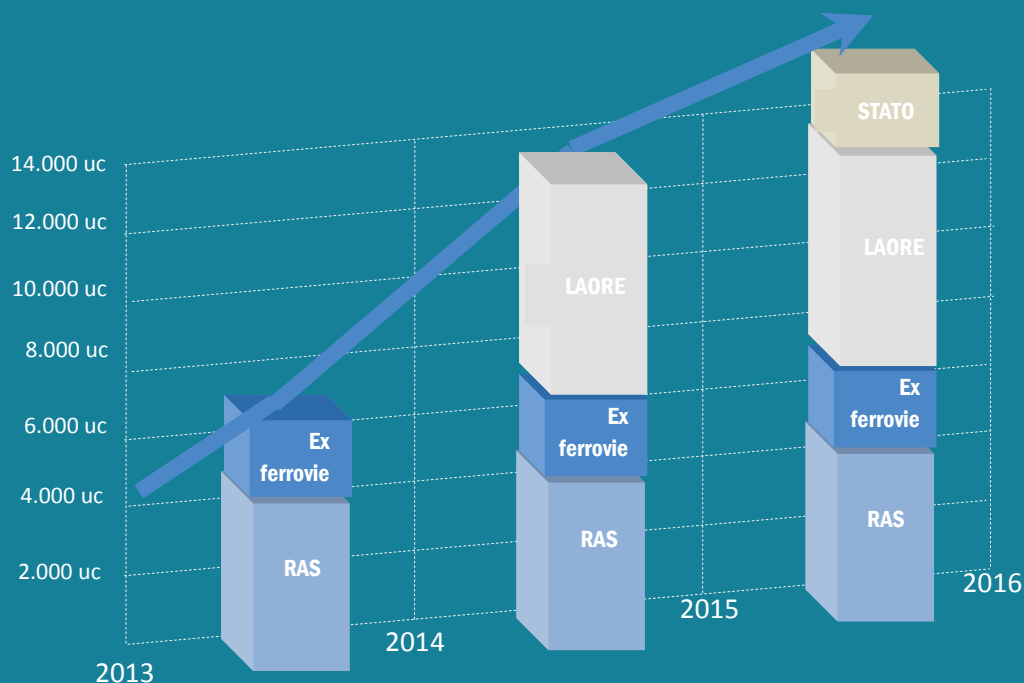
>> PUNTI DI FORZA

In espansione

In forza di novità legislative, nazionali e regionali, il Patrimonio della Regione è in forte crescita: i numeri parlano chiaro: nel giro di pochi anni il complesso di beni di proprietà dell'Amministrazione passerà da 5.000 unità catastali a 13.000 circa; se si considera che le potenzialità derivati dall'applicazione dell'articolo 14 dello Statuto regionale o dall'implementazione del Federalismo demaniale sono notevoli e, per certi versi, ancora inesplorate, si ha un'idea di quali possano essere le occasioni a disposizione.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

Siamo pronti al futuro?



Nel 2015, la **REGIONE SARDEGNA** dovrà prepararsi a gestire un patrimonio immobiliare incrementato* del **270%**

*Sono in corso le procedure di verifica dei dati relativi ai beni statali da acquisire
uc: unità catastali

>> PUNTI DI FORZA

Gestito a livello territoriale

La struttura regionale dedicata alla gestione, alienazione e valorizzazione del patrimonio dispone di sedi territorialmente decentrate; la prossimità degli uffici rispetto ai beni che sono chiamati a gestire costituisce un'innegabile punto di forza che potrà e dovrà essere sfruttato meglio e più del passato.

Data una buona programmazione strategica elaborata a livello centrale, la pianificazione operativa potrà essere affidata a livello decentrato.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> PUNTI DI DEBOLEZZA

Carenza di personale

Le strutture organizzative chiamate a gestire il patrimonio soffrono di una cronica carenza di personale. La situazione era già critica prima dell'approvazione della normativa, già citata, che ha comportato il trasferimento dallo Stato, dagli enti regionali e da disciolte gestione governative di un numero ingentissimo di beni alla Regione Sardegna.



2.865
unità catastali
Settore
Territoriale di
Sassari

Amministrativi: 7
funzionari e 1
istruttore; 1 assistente
Tecnici: nessuno



5.186
unità catastali
Settore
Territoriale OR-
NU-VS

Amministrativi: 3 funzionari e 2
istruttori; 1 assistente
Tecnici: 1 funzionario



1.098
unità catastali
Settore Territoriale
Tempio –Olbia

Amministrativi: 1
funzionario
Tecnici: 1 istruttore



4.146
unità catastali
Settore
centrale CA-OG

Amministrativi: 2 funzionari
e 5 istruttori
Tecnici: 1 funzionario e 1
istruttore

PATRIMONIO IMMOBILIARE EX ART. 39 LEGGE REGIONALE 21 APRILE 2005, N. 7.

Si è accennato sopra a questa previsione normativa che ha disposto la **successione della Regione** autonoma della Sardegna **nei beni e nei diritti del patrimonio immobiliare degli enti, istituti, società ed aziende regionali** di cui all'articolo 69 della legge regionale n. 31 del 1998. Ciò in relazione all'esigenza, oltremodo attuale, di una regia unica nella **gestione del patrimonio immobiliare** dell'Amministrazione, enti ed agenzie regionali.

Questa previsione normativa, tuttavia, è rimasta a lungo sostanzialmente inapplicata, perché a fronte di un fenomeno che potrebbe essere definito, con particolare realismo, un **"esodo immobiliare"**, si è mantenuta, incomprensibilmente, la stessa situazione organizzativa negli enti ed agenzie *dante causa* e nell'Amministrazione regionale *avente causa*.

La recente entrata in vigore della legge regionale 25.11.2014, n. 24 dovrebbe contribuire a porre rimedio a tale **discrasia organizzativa**. E' utile e necessario fornire una breve descrizione delle situazioni riferibili al patrimonio trasferito, con riguardo agli enti ed agenzie interessati, facendo riferimento a quelli tuttora operanti, che sono di norma succeduti nel patrimonio degli enti già richiamati dall' art. 69 della legge regionale 30 novembre 1998, n. 31 e successivamente soppressi.

ENTE/AGENZIA	TRASFERIMENTI	TERRENI (MAPPALI)	FABBRICATI (MAPPALI)
AGENZIA LAORE SARDEGNA	TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI NON STRETTAMENTE FUNZIONALI ALLA SUA ATTIVITÀ.	4730	1248
AGENZIA AGRIS SARDEGNA	TRASFERIMENTO DEGLI IMMOBILI NON STRETTAMENTE FUNZIONALI ALLA SUA ATTIVITÀ.	244	559
I.S.R.E.	TRASFERIMENTO DI TUTTI GLI IMMOBILI ALLA REGIONE.	4	8
E.R.S.U. CAGLIARI	LA L.R. N.4/2006 HA STABILITO CHE, IN DEROGA ALLE DISPOSIZIONI DELLA L.R. 7/2005, IL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELL'E.R.S.U. DI CAGLIARI PERMANESSE IN CAPO ALLO STESSO E FOSSE UTILIZZATO QUALE STRUMENTO DI VENDITA/PERMUTA. IL SUO PATRIMONIO NON È STATO QUINDI OGGETTO, RIGUARDO A TALUNI BENI INSPIEGABILMENTE, DI TRASFERIMENTO AL PATRIMONIO REGIONALE	-	7
E.R.S.U. SASSARI	IL PATRIMONIO DELL'ERSU DI SASSARI SAREBBE DOVUTO TRANSITARE AL PATRIMONIO REGIONALE. ALLO STATO NON È STATA DEFINITA LA RELATIVA PROCEDURA.	-	11

**PATRIMONIO IMMOBILIARE DISCIOLTO ISTITUTO SARDO ORGANIZZAZIONE LAVORO
ARTIGIANO (ISOLA)**

L'isola è stato soppresso ai sensi della L.R. 4/2006 e le relative funzioni vennero trasferite all'Agenzia governativa Sardegna Promozione, a sua volta recentemente soppressa. Con delibera n. 11/21 del 19.02.2008 la giunta regionale ha approvato il programma di liquidazione dell'ente predisposto dal commissario ed ha previsto il trasferimento del patrimonio immobiliare e mobiliare dell'ente soppresso all'amministrazione regionale.

Di seguito si forniscono alcuni elementi conoscitivi inerenti tale patrimonio immobiliare:

CAGLIARI	VIA BACAREDDA, 176	BOTTEGA ISOLA
CAGLIARI	VIA SANTA CROCE, 39	LOCALE DEPOSITO REGIONALE
ARZACHENA	LOCALITÀ SOTTOPIAZZA PORTO CERVO	BOTTEGA ISOLA
ORISTANO	PIAZZA ELEONORA	BOTTEGA ISOLA
CAGLIARI	VIA POLA 41/A	SEDE UNIVERSITÀ TERZA ETÀ
ALGHERO	VIA MARCONI ANGOLO VIA CRAVELLET	EX COTONIFICIO
ARMUNGIA	LOCALITÀ CEA	AREA URBANA
SANT'ANTIOCO	LUNGOMARE VESPUCCI	CENTRO PILOTA
ATZARA	VIA VITTORIO EMANUELE, 9	CENTRO PILOTA
SARULE	VIA MANZONI, 2	CENTRO PILOTA
TONARA	VIA KARALIS	CENTRO PILOTA

ORISTANO	VIA OLBIA,48	DEPOSITO EX CENTRO CERAMICA
MOGORO	VIA GRAMSCI	CENTRO PILOTA
PAULILATINO	VIA DELLA LIBERTÀ, 42	CENTRO PILOTA
BONORVA	CORSO UMBERTO, 72	CENTRO PILOTA
CASTELSARDO	RIONE MARINA	CENTRO PILOTA
NULE	VIA ROMA 12	CENTRO PILOTA
CAGLIARI	VIA BACAREDDA 184 P.1	UFFICIO REGIONALE
CAGLIARI	PIAZZA SALENTO 8 P. 1	UFFICIO REGIONALE
ISILI	CORSO VITT. EMANUELE	CENTRO PILOTA
AGGIUS	VIA FRATI DE ADDIS	CENTRO PILOTA
ARZANA	LOCALITÀ "SA FORADA S'ILIXI"	CENTRO ESPOSITIVO
ASSEMINI	VIA LAZIO	CENTRO PILOTA
ASSEMINI		CABINA ENEL
IGLESIAS	VIA CATTANEO/VIA PINTUS	CENTRO PILOTA
SINNAI	VIA PIAVE	CENTRO PILOTA
VILLANOVAMONTELEONE	VIA NAZIONALE	CENTRO PILOTA
ORISTANO	VIA CAGLIARI	CENTRO PILOTA
VILLAMAR	VIA ROMA ZONA PIP	CENTRO PILOTA
PATTADA	LOCALITÀ CARMELO	CENTRO PILOTA

La gestione del patrimonio all'attenzione della Corte dei Conti

Sintesi del documento: *Misure ex art.3, comma 6, Legge 14 gennaio 1994, n.20 conseguenti all'indagine di controllo successivo sulla gestione nei confronti della RAS in merito al patrimonio immobiliare regionale, 25 giugno 2007*

Non è più procrastinabile l'adozione di soluzioni legislative ed organizzative in tema di demanio e patrimonio regionale:

1. necessità di approvare una legge con le seguenti finalità:

- a. amministrazione unificata sia del patrimonio immobiliare della Regione che di quello degli Enti strumentali;**
- b. completa ricognizione dei beni demaniali e del patrimonio immobiliare pubblico, con particolare considerazione per quelli suscettibili di utilizzazione economica e con l'obiettivo di una loro costante valorizzazione, anche attraverso forme di gestione indiretta;**
- c. accelerazione della procedura di alienazione del patrimonio immobiliare ritenuto privo di utilizzazione;**
- d. adeguamento della normativa regionale in materia patrimoniale alla legislazione statale del settore, nonché ai principi valutativi previsti dal Sistema Europeo dei conti, al precipuo fine di garantire la veridicità della parte in bilancio;**
- e. rafforzamento delle iniziative rivolte a trasferire dallo Stato alla Regione i proventi della gestione del demanio marittimo, così come già in atto presso le altre regioni ad autonomia differenziata**

2. miglioramento della correttezza delle scritture contabili (incongruenze negli inventari, mancato aggiornamento dei valori delle entrate, ritardi nelle acquisizioni dei canoni delle concessioni)

Allo stato attuale, la situazione prospettata nel documento ha subito solo parziali e non risolutivi miglioramenti.

>> PUNTI DI DEBOLEZZA

Bassa redditività

Dai bilanci regionali emerge con nettezza l'esiguità dei redditi che il patrimonio regionale è, ad oggi, capace di produrre. Le origini del fenomeno sono le più disparate ma le principali sono: le pessime condizioni manutentive dei beni, che spesso non sono in regola neanche dal punto di vista catastale (quando non dal punto di vista edilizio), l'esiguità del personale assegnato alle strutture chiamate a gestire il patrimonio, l'incertezza sulle procedure da seguire, l'assenza di procedure amministrative scritte ed approvate, l'assenza di modelli standard di bandi, modulistica o contratti, il mancato sfruttamento delle potenzialità scaturenti dall'ICT, la persistenza di fenomeni di occupazione abusiva di difficile soluzione, l'insufficiente coordinamento con le strutture competenti in materia di recupero coattivo dei crediti derivanti dal patrimonio e di azioni legali.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère *Totus in P.A.R.I.S. Est ora de*

I numeri del patrimonio

DATI DEL CONTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE. Esercizio finanziario 2013

95.484,46 €

Il reddito degli immobili
indisponibili

406.700.000,00 €

Il valore stimato degli immobili indisponibili

1.367.000,00 €

Il reddito degli immobili disponibili

317.700.000,00 €

Il valore degli immobili disponibili

0,2 %

La messa in valore del patrimonio immobiliare*

*calcolato considerando il rapporto tra il valore stimato degli immobili e il loro
reddito, esclusi i costi di manutenzione, oneri e imposte

>> foto: Capo Sperone, Sant'Antioco

I costi del patrimonio

DATI DEL SISTEMA CONTABILE REGIONALE. Esercizio finanziario 2014

283.000,00 €

I costi annui del 2014 per la manutenzione

35.000,00 €

Spesi nell'ultimo anno per la regolarizzazione documentale tecnico/amministrativa

188.000,00 €

Oneri condominiali pagato nel 2104

3.800.000, 00 €

Le spese per imposte sui beni relative all'anno 2014

ATTUAZIONE ACCORDO DEL 2008. I BENI MILITARI

Nel corso del 2008, a conclusione di un travagliato percorso avviato dall'ultima maggioranza di governo regionale di centrosinistra, è stato sottoscritto un **accordo tra Il Ministero della Difesa, la Regione Sardegna e l'Agenzia del Demanio** nonché una **intesa** tra l'Agenzia del Demanio statale e la Regione Sardegna. Il primo era finalizzato a favorire la delocalizzazione, in altre idonee strutture, delle funzioni ancora svolte dalla Difesa in una serie di immobili dichiarati "dismissibili previa riallocazione delle funzioni ivi svolte", così da consentire l'acquisizione degli stessi al patrimonio della Regione. Si tratta di **undici rilevanti compendi immobiliari regionali**, elencati nella tabella seguente.

CODICE CESPITE	DESCRIZIONE SCHEDA	PROV.	COMUNE
1	MAGAZZINI AERONAUTICA	CA	CAGLIARI
2	OSPEDALE MILITARE AMERIGO DEMURTAS	CA	CAGLIARI
3	MAGAZZINO VESTIARIO	CA	CAGLIARI
4	CASERMA GIODA E MARTINAZZO	CA	CAGLIARI
5	EX PANIFICIO MILITARE	CA	CAGLIARI
6	COMPLESSO ALLOGGIATIVO BELVEDERE (EX CASERMA GRIFFA)	CA	CAGLIARI
7	MAGAZZINO DEL GENIO E ALLOGGI MILITARI	CA	IGLESIAS
8	CASERMA EDERLE	NU	NUORO
9	EX BATTERIA DICAT	NU	NUORO

10	BUNKER EX RIFUGI VIALE COLOMBO	OR	GONNOSCODINA
11	DEPOSITO MARINA MILITARE LOC. PADULE	SS	LA MADDALENA

A causa di problemi di ordine finanziario, ma non solo, la realizzazione dell'Accordo ha subito, nella scorsa legislatura, un forte rallentamento. Non può essere messo in dubbio l'attuale interesse a portare a compimento tale processo di dismissione dei beni non più utili ai fini istituzionali della Difesa, affinché vengano messi a disposizione della comunità regionale **beni di grande pregio e valenza storico architettonica e di interesse paesaggistico** e, comunque, tali da garantire nuovi spazi di fruizione pubblica.

Rispetto alle previste attività di riallocazione l'Assessorato regionale dei Lavori Pubblici aveva avviato la procedura per la realizzazione dei relativi lavori, perché necessari all'acquisizione al patrimonio regionale di alcuni importanti compendi immobiliari ricadenti nel territorio comunale di Cagliari. Tra questi è ricompreso il complesso immobiliare di viale Elmas, fino a poco tempo fa in uso dall'Aeronautica militare.

Con l'**intesa tra l'Agenzia del Demanio statale e la Regione Sardegna** sono stati invece trasferiti al patrimonio regionale numerosissimi immobili ed avviate le procedure, tuttora non definite, per il trasferimento di altrettanti beni di assoluta rilevanza per l'economia regionale. Tale intesa, tra l'altro, individua sostanzialmente quattro tipologie di beni, in altrettanti specifici allegati:

- **allegato "A"** – Beni esclusi dal trasferimento alla Regione fino a che perduri la loro destinazione a servizi di competenza statale – Si tratta di circa 270 beni.
- **allegato "B"** – Beni immediatamente trasferiti alla Regione, seppure a diverse condizioni procedurali – Si tratta di circa 300 beni.

- **allegato “C”** – Beni in attesa di definizione delle procedure di verifica della necessità di una loro destinazione a servizi statali. – Si tratta di circa 200 beni.
- **allegato “D”** – Beni di interesse culturali trasferibili con le forme e le procedure previste dal DLgs 267 del 2006. Si tratta di circa 90 beni.

In gran parte si tratta di beni originariamente utilizzati a fini militari. Si è trattato del risultato della chiusura di un lungo contenzioso politico, amministrativo e, da ultimo, anche giudiziario, che ha consentito alla Regione di entrare in possesso di beni a lungo sottratti al pubblico utilizzo. Come è noto, il territorio della Regione Sardegna è gravato da servitù militari talmente estese da coprire oltre 35 mila ettari pari al 65% di tutte le servitù militari imposte a livello nazionale.

Utilizzare questa particolare tipologia di beni per rilanciare lo sviluppo economico della Regione guidato dal settore culturale, creativo e ambientale avrebbe, quindi, una valenza simbolica notevole; quasi una catarsi, insomma, da servitù militari in sviluppo culturale ed economico.

Tali accordi hanno corrisposto, ma non in modo esaustivo, alle decennali rivendicazioni della Regione Sardegna sulla piena attuazione delle disposizioni di cui all’art. 14 dello Statuto di Autonomia per il riconoscimento dei diritti sui beni immobili statali, principalmente militari, ubicati sul nostro territorio e non più in uso per fini istituzionali. Per questo **non possono essere rimandate** le conseguenti, **necessarie iniziative**, di verifica sulla piena attuazione dei medesimi accordi e più in generale per la ordinaria tutela di tali diritti.

**IN SARDEGNA IL 65% DELLE SERVITU’
MILITARI DI TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE**

Gli impegni dell'Accordo

Entro 30 giorni dalla data di efficacia dell'accordo, verificare in contraddittorio le esigenze funzionali da riallocare

Mettere a disposizione della Regione, entro 3 mesi dal completamento della verifica, studi di fattibilità relativi a tutti i lavori necessari per rendere disponibili al trasferimento gli immobili dell'allegato A

Riallocare tutte le funzioni ancora presenti nelle infrastrutture di cui all'allegato A da parte della Regione

Assumere a carico della Regione tutti gli oneri finanziari dei lavori sugli immobili

Il Comitato di Sorveglianza

Composto da un rappresentante designato dal Ministero della Difesa e da uno designato dalla Regione Sardegna, vigila sul rispetto degli impegni assunti sullo stato di attuazione degli interventi programmati.

Il Responsabile dell'attuazione dell'Accordo

Designato dalla Regione Sardegna, esercita ogni attività utile ai fini del coordinamento tra le Amministrazioni partecipanti all'Accordo e fornisce ogni informazione richiesta sullo stato di attuazione.

Gli elenchi dell'Intesa

Con l'intesa tra l'Agenzia del Demanio statale e la Regione Sardegna sono stati trasferiti al patrimonio regionale numerosissimi immobili ed avviate le procedure, tuttora non definite, per il trasferimento di altrettanti beni di assoluta rilevanza per l'economia regionale. Tale intesa, tra l'altro, individua sostanzialmente quattro tipologie di beni, in altrettanti specifici allegati:

ALLEGATO A

**BENI DISMISSIBILI PREVIA RICOLLOCAZIONE
DELLE FUNZIONI IVI SVOLTE**

ALLEGATO B

**BENI E DIRITTI ATTUALMENTE NON DESTINATI A
SERVIZI STATALI DA TRASFERIRE ALLA REGIONE**

ALLEGATO C

**BENI E DIRITTI IN RELAZIONE AI QUALI SONO IN
CORSO LE PROCEDURE PER VERIFICARE LA
PERDURANTE NECESSITA' DI LORO DESTINAZIONE
A SERVIZI STATALI**

ALLEGATO D

**BENI IMMOBILI DI INTERESSE STORICO,
ARTISTICO, ARCHEOLOGICO**

35.000 ettari
SONO LE SERVITU' MILITARI IN SARDEGNA



>> foto aerea: carcere di Buoncammino,
Cagliari

**NELL'IMMEDIATO FUTURO DOVREMO AFFRONTARE SFIDE
IMPORTANTI PER RESTITUIRE AUTOREVOLI PEZZI DI STORIA AI
TERRITORI**

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

IMMOBILI DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO ED ARCHEOLOGICO. “IS PRENDAS NOSTRAS”

In data 9 marzo 2009, in ottemperanza a quanto previsto dall'articolo 4 comma 2 del Decreto del 6 febbraio 2004 e s.m.i., è stato sottoscritto un accordo tra la Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Sardegna, competente alla verifica dell'interesse culturale, e la Regione Autonoma della Sardegna – Direzione Generale Enti Locali, in qualità di Ente proprietario degli immobili, al fine di definire congiuntamente tempi di trasmissione e la consistenza numerica degli elenchi da sottoporre a verifica. L'entità di questa rilevante tipologia di immobili non è, al momento esattamente quantificabile, anche in ragione della possibile espansione dei dati attuali in funzione delle verifiche sopra richiamate su tutti gli immobili di oltre settanta anni.

Occorre comunque considerare anche i **circa 90 immobili** di cui all'allegato “D” dell'intesa del 2008 tra Agenzia del Demanio statale e Regione Sardegna rispetto ai quali necessita attivare le procedure previste dal DLgs 267 del 2006. La tutela e valorizzazione di questi beni, spesso in situazione di degrado e di scarso utilizzo e fruibilità passa attraverso l'istituto della concessione di valorizzazione cui si fa ampio cenno in altra parte del presente documento.

La verifica dell'interesse culturale

Il Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio", introduce all'art. 12 il procedimento per la verifica dell'interesse culturale dei beni mobili ed immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli enti pubblici ed alle persone giuridiche private senza fine di lucro.

Tutti i riferimenti del procedimento:

Decreto 6 febbraio 2004 (successivamente modificato dal Decreto 28 febbraio 2005), emanato di concerto con Agenzia del demanio, che stabilisce le modalità per la verifica dell'interesse culturale degli immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, alle province, ai comuni e ad ogni altro ente o istituto pubblico;

Decreto 25 gennaio 2005 che definisce le modalità della verifica dell'interesse culturale per gli immobili di proprietà di persone giuridiche private senza fine di lucro.

Decreto 27 settembre 2006 che definisce i criteri e le modalità per la verifica dell'interesse culturale dei beni mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro.

Decreto 22 febbraio 2007 emanato di concerto con l'Agenzia del demanio, che definisce le modalità per la verifica dell'interesse culturale degli immobili in uso al Ministero della difesa.

Come gestiamo il patrimonio?

La programmazione e la gestione del patrimonio immobiliare regionale è frammentaria e parcellizzata. Numerose le strutture regionali coinvolte.

**È SEMPRE PIÙ
OPPORTUNA UNA
PROGRAMMAZIONE
UNITARIA.**

>>> Foto: Il palazzo che ospita gli uffici regionali in viale Trieste, Cagliari

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> PUNTI DI DEBOLEZZA

Assenza di programmazione

Alla base dell'attività delle strutture regionali competenti a gestire il patrimonio non vi è alcuna programmazione. Fatta eccezione per l'elenco annuale dei beni alienabili previsto dalla legge regionale 5 dicembre 1995 n.35, non esistono altri atti di programmazione e/o di indirizzo adottati dall'organo politico relativamente al patrimonio regionale. Occorre, invece, che la programmazione strategica sia introdotta anche nella materia che ci riguarda in modo che siano determinati obiettivi chiari e condivisi che si intendono conseguire dalla gestione del patrimonio: massima redditività, attenzione al sociale, leva per l'economia, contributo al rilancio di territori depressi sono solo alcuni dei possibili obiettivi che potrebbero essere assegnati.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> PUNTI DI DEBOLEZZA

Insufficiente conoscenza

La descrizione dei beni immobili appartenenti alla Regione risultante dal Conto del Patrimonio non è esaustiva e, in alcuni casi, deve essere rivista. La struttura di tale documento non è funzionale alle esigenze dell'Amministrazione regionale scaturenti dalle nuove normative in materia contabile (armonizzazione dei sistemi contabili, contabilità economico patrimoniale e bilancio consolidato) e in materia di trasparenza.

Non esiste al momento alcun registro ove risultino elencati i beni immobili facenti parte del demanio regionale; se si pensa che vi rientrano non solo le acque pubbliche (c.d. demanio idrico necessario) ma anche le condotte, gli acquedotti, i canali, i fossi, le strade, le dighe, gli invasi artificiali, ci si rende conto di quanta e quale dimensione abbia la lacuna.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> foto: Diramazione carceraria
Trabuccato, Isola dell'Asinara



**I BENI PATRIMONIALI VENGONO INSERITI NELL'ELENCO DEI BENI
VENDIBILI SENZA UN PREVIO STUDIO DI MERCATO;
L'AMMINISTRAZIONE SI AFFIDA (QUANDO CI RIESCE) AL MERCATO
SENZA RETE DI SALVATAGGIO, SENZA SAPERE SE PER QUELLA
TIPOLOGIA DI BENE IN QUELLA DATA ZONA VI SIA UN'EFFETTIVA
RICHIESTA.**

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> PUNTI DI DEBOLEZZA

Scarse condizioni manutentive

Non si effettuano manutenzioni ordinarie o straordinarie non solo per carenza di programmazione o di personale tecnico adeguato (circostanze che, da sole, basterebbero a spiegare il fenomeno) ma anche perchè, per precisa scelta politica, i capitoli inerenti le manutenzioni straordinarie del patrimonio ascrivibili all'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, sono stati azzerati e non vengono più finanziati da anni. All'origine della scelta vi è la condivisibile esigenza di evitare doppioni o duplicazioni di competenza e di centri di spesa: l'Assessorato per i LL.PP. ha infatti i medesimi capitoli di spesa che sono presenti nel bilancio dell'Assessorato agli EE.LL. L'azzeramento di questi ultimi senza la necessaria condivisione con l'Assessorato per i LL. PP. ha causato una impasse che deve essere urgentemente affrontata.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> foto: Ex semaforo, Capo Sperone

I BENI, ALMENO QUELLI CHE NON SONO CONCESSI A PRIVATI O UTILIZZATI PER FINI ISTITUZIONALI, SONO COMPLETAMENTE ABBANDONATI.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> PUNTI DI DEBOLEZZA

Inefficacia delle procedure di alienazione

In vigore dei Programmi quinquennali di alienazione previsti dalla legge regionale n.35/1995 (poi modificata nel 2012), gli uffici attendevano che i beni venissero inseriti nell'elenco dei beni vendibili per iniziare ad acquisire tutta la documentazione utile alla redazione del bando e dell'atto di vendita con la conseguenza che spesso i primi 2/3 anni del vecchio programma di alienazione quinquennale venivano esclusi dal tempo utile all'espletamento delle procedure.

Tale prassi, che in apparenza sembrerebbe inspiegabile, trova invece giustificazione nell'esigenza di utilizzare efficacemente le scarse risorse messe a disposizione dell'Assessorato in modo che non venissero spese per beni che la Giunta avrebbe potuto decidere di cedere gratuitamente ad un ente locale.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> foto: Le terme romane, San Basilio

**PER GESTIRE UN PATRIMONIO OCCORRE CONOSCERLO, PER
GESTIRE UN PATRIMONIO IN MANIERA EFFICACE OCCORRE
CONOSCERLO BENE.**

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghera *Totus in P.A.R.I.S. Est ora de*

3.

Il *patrimonio* è risorsa

Finanziaria. Culturale. Sociale. Di servizio.
In sintesi: il motore dello sviluppo

>> *NO EST SA SIENDA TUA SCETI, EST SA CHI DEPISS LASSAI
A FILLUS TÛS*

3 ■ IL PATRIMONIO È RISORSA

Le risorse disponibili nel bilancio regionale, così come in quello nazionale d'altronde, sono in costante diminuzione a causa della tremenda congiuntura economica che si riflette sui flussi delle entrate finanziarie, dei vincoli del Patto di stabilità (e crescita ndr) e dell'obbligo di rispettare il pareggio di bilancio.

In questa condizione, è scontato che le priorità di intervento pubblico siano rivolte principalmente a garantire la tutela della salute, a migliorare i livelli occupazionali, a sostenere il welfare e i redditi della popolazione, lasciando poco o nullo spazio a settori tradizionalmente (e a torto) considerati non strategici.

Diviene, perciò, indispensabile individuare fonti di finanziamento che esulino dai canali solitamente battuti (fiscalità generale) e si orientino in ambiti nuovi. Negli ultimi anni, il legislatore nazionale ha individuato una delle possibili nuove fonti di finanziamento nel patrimonio pubblico ed ha introdotto, a più riprese, diversi strumenti giuridici nel tentativo di trasformare quello che da sempre è stato considerato un peso in un'opportunità di sostegno alle politiche di bilancio.

Le considerazioni sopra esposte sorreggono anche i contenuti del Piano Regionale di Sviluppo che ha inteso favorire il miglioramento della attività di gestione del patrimonio regionale attraverso i seguenti strumenti:

- 1) riattivazione iniziative finalizzate alla piena attuazione dell'art. 14 dello Statuto regionale;
- 2) riforma del vigente quadro normativo in tema di gestione e dismissione del patrimonio immobiliare regionale;
- 3) costituzione fondi immobiliari a destinazione vincolata;
- 4) valorizzazione di immobili di particolare pregio culturale;
- 5) individuazione e affidamento a giovani imprenditori di beni immobili di particolare rilevanza agricola e turistica.



**>>> Foto: Faro e semaforo Punta
Scorno, Isola dell'Asinara**

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de



Il **PATRIMONIO IMMOBILIARE** della Regione è **RISORSA** per lo sviluppo sociale, culturale ed economico della Sardegna da destinare a moderni e innovativi processi di valorizzazione imprenditoriale e culturale.

Una **SFIDA** stimolante e una priorità di Governo dei prossimi anni che ha bisogno del contributo di tutti: Enti, imprese e privati cittadini.

ASSET & PROPERTY MANAGEMENT

SIGNIFICA COORDINARE, IN UNA VISIONE ORGANICA E COMPLESSIVA, IL PROCESSO DI GESTIONE DEGLI IMMOBILI E OTTEMPERARE AGLI OBBLIGHI DI NATURA AMMINISTRATIVA, TECNICA, GIURIDICA E COMMERCIALE AL FINE DI ASSICURARNE LA VALORIZZAZIONE E LA REDDITIVITÀ

ASSET MANAGEMENT

Gestione dei servizi di manutenzione

Risoluzione di problematiche giuridiche e gestione del contenzioso

Programmazione delle dismissioni

Programmazione delle manutenzioni

Gestione del piano di valorizzazione

Elaborazione delle strategie di valorizzazione

PROPERTY CARE

Conduzione e manutenzione impianti tecnologici

Gestione e smaltimento rifiuti

Pulizie

Cura del verde

Manutenzione

Esecuzione di opere per adeguamento alle normative di sicurezza

CONTRACTS SERVICES

Gestione documentale

Gestione dei rapporti contrattuali con gli Enti/persone fisiche

Gestione assicurativa dei fabbricati

Regolarizzazione e recupero della morosità

Rinnovo contratti di locazione

Pagamento dei tributi locali

Gestione delle procedure di valorizzazione

ENGINEERING

Management del progetto di valorizzazione

Project financing

Gestione della conservazione e tutela giuridica del patrimonio

Redazione dei progetti di recupero e di riqualificazione

Di seguito viene riportata una descrizione sintetica del progetto **in PA.RIS**, l'obiettivo generale che si intende raggiungere, gli obiettivi specifici e le criticità ed i problemi che il progetto intende promuovere, già ampiamente analizzati nei capitoli precedenti.

Vengono, inoltre, elencati i fattori esogeni, ovvero le variabili esterne al sistema in grado di condizionarlo in senso sia positivo che negativo: le minacce, condizioni esterne che potrebbero recare danni alla performance, e le opportunità, condizioni esterne che sono utili a raggiungere l'obiettivo.

OBIETTIVO GENERALE

Messa in valore del patrimonio immobiliare regionale

OBIETTIVI SPECIFICI

OB SP 1: Riduzione della spesa e razionalizzazione degli usi

OB SP 2: Incremento introiti

OB SP 3: Trasformazione degli immobili in motori di sviluppo locale

CRITICITÀ/PROBLEMI CHE IL PROGETTO INTENDE RIMUOVERE

Assenza di programmazione

Scarsa conoscenza della consistenza del patrimonio immobiliare pubblico

Numero consistente di immobili vuoti e occupazioni abusive

Inefficace applicazione dell'art. 14 dello Statuto regionale

Degrado immobili di rilevante interesse culturale

Bassa redditività

Scarsa informatizzazione dei processi di valorizzazione

Mancanza di strategie a lungo termine

Poca sinergia con i Comuni

Normativa lacunosa e desueta

OPPORTUNITA'

Mercato immobiliare in ripresa

Bassi tassi di interesse

Programma Q.E. della Banca Centrale Europea

Assenza di competitor pubblici

Aumento di investimenti stranieri

MINACCE

Coordinamento con i Comuni

Ruolo del sistema bancario

Capacità del mercato di assorbire l'offerta

Rischio Paese



>>> Foto aerea: la Manifattura
Tabacchi, Cagliari

**ABBIAMO A DISPOSIZIONE UN PATRIMONIO DI INESTIMABILE
VALORE DA METTERE A SERVIZIO DELLE COMUNITÀ**

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> OPPORTUNITÀ

Mercato immobiliare in ripresa

Dopo anni di caduta libera (tra il 2007 ed il 2013 c'è stato un sostanziale dimezzamento delle transazioni), il mercato immobiliare ha, finalmente, fatto segnare un aumento del 3.6% nel terzo trimestre 2014; con particolare riferimento al territorio regionale, la caduta del volume delle transazioni ha riguardato le compravendite, da cui la diminuzione del prezzo degli immobili, mentre le locazioni hanno manifestato una buona tenuta tanto a livello numerico che di prezzo.

Le previsioni per il 2015 sono moderatamente positive, soprattutto a partire dalla seconda metà dell'anno (così Banca d'Italia, Censis, Nomisma, Tecnocasa) con un repricing che inizierà nel 2015 ma più probabilmente nel 2016.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> OPPORTUNITÀ

Bassi tassi di interesse - Programma Q.E. della Banca Centrale Europea

I tassi dei mutui ipotecari sono ai minimi storici: il tasso di riferimento della Banca Centrale Europea è fissato dal settembre 2014 allo 0,05%, i migliori tassi offerti dalle aziende creditizie arrivano poco oltre il 3% per i tassi fissi e sotto il 2% per quelli variabili.

Con il lancio da parte della BCE del programma di acquisto di titoli di stato sul mercato secondario per un importo totale di mille miliardi in un anno e mezzo, è logico aspettarsi che vi sarà un incremento della disponibilità di liquidità per imprese e famiglie che, unito al prezzo del denaro estremamente basso, dovrebbe portare ad uno scenario favorevole per chi vuole acquistare un immobile.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère *Totus in P.A.R.I.S. Est ora de*

Il progetto **in PA.RIS.** viene declinato in **5 attività progettuali**, definite al fine di ottenere i risultati prefissi e quindi contribuire a raggiungere gli obiettivi specifici, ed organizzate su altrettante e specifiche aree tematiche. A loro volta, ciascuna azione è stata articolata in diverse attività consequenziali, la cui articolazione temporale e le interrelazioni saranno descritte nel capitolo denominato “crono programma”.

AZIONE 1

Razionalizzazione dell'organizzazione, del personale e delle sedi degli uffici

ATTIVITA'

- 1.1. Riorganizzazione della struttura della direzione generale
- 1.2. Mappatura delle professionalità e costituzione di un team multidisciplinare
- 1.3. Attivazione direzione generale Autonomie, Patrimonio e Coste
- 1.4. Razionalizzazione delle sedi degli uffici

AZIONE 2

Adeguamento della normativa regionale

ATTIVITA'

- 2.1. Definizione del disegno di legge e analisi impatto regolamentare

2.2. Approvazione da parte della Giunta del disegno di legge

2.3. Approvazione consiliare del disegno di legge

AZIONE 3

Ricognizione straordinaria del patrimonio immobiliare e implementazione di un applicativo gestionale a caratterizzazione geografica

ATTIVITA'

3.1. Definizione della struttura del data base a caratterizzazione geografica

3.2. Ricognizione, rilievo e restituzione grafica delle unità immobiliari

3.3. Regularizzazione dei beni dal punto di vista catastale, urbanistico, energetico, locativo e manutentivo

3.4. Predisposizione di una scheda descrittiva per ciascun cespite e stima del valore

3.5. Riorganizzazione degli archivi documentali cartacei in ottemperanza a quanto previsto dalla legislazione archivistica vigente.

3.6. Riattivazione iniziative finalizzate alla piena attuazione dell'art.14 dello Statuto regionale attraverso la definizione dell'accordo 2008 e la ricognizione di ulteriori beni da rivendicare, in collaborazione con gli Enti locali, anche mediante l'istituendo portale "Sardegna Patrimonio"

AZIONE 4

Definizione del piano di valorizzazione e governance territoriale

ATTIVITA'

4.1. Analisi dei risultati della ricognizione e definizione delle classi di immobili da valorizzare

4.2. Attivazione processi partecipativi con gli Enti locali

4.3. Definizione percorso per la costituzione di fondi immobiliari a destinazione vincolata

4.4. Individuazione di immobili di particolare pregio culturale da valorizzare attraverso l'istituto della concessione di valorizzazione, predisposizione ed approvazione di studi di fattibilità

4.5. Definizione percorso per l'individuazione ed affidamento a giovani imprenditori di beni immobili di particolare rilevanza agricola e turistica

4.6. Definizione progetti operativi e costituzione dei fondi immobiliari

4.7. Lancio del bando per l'affidamento a giovani imprenditori di beni immobili di particolare rilevanza agricola e turistica

4.8. Costituzione dei fondi immobiliari e avvio procedure di evidenza pubblica

AZIONE 5

Definizione di un piano di marketing e comunicazione

ATTIVITA'

5.1. Elaborazione del piano di marketing e definizione degli strumenti divulgativi

5.2. Attivazione e gestione del sito SardegnaPatrimonio

5.3. Produzione di strumenti divulgativi (brochure, poster, cataloghi, pubblicità su web)

>> OPPORTUNITÀ

Aumento di investimenti stranieri

Secondo i dati disponibili il miglioramento del settore immobiliare nel corso 2014 è in buona parte dovuto all'aumento degli investitori stranieri (90% dei capitali investiti nel settore immobiliare nei primi sei mesi del 2014) e tra la fine del 2014 ed il 2017 sono attesi fino a 4 miliardi provenienti da Fondi immobiliari e banche che dovranno essere investiti nel settore immobiliare.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère *Totus in P.A.R.I.S. Est ora de*

Il progetto in 5 mosse

1. RAZIONALIZZAZIONE DELL'ORGANIZZAZIONE, DEL PERSONALE E DELLE SEDI DEGLI UFFICI

Ricondurre ad unità, anche organizzativa, la gestione del patrimonio immobiliare, attivare nuove expertise per il potenziamento delle prestazioni della struttura gestionale e razionalizzazione delle sedi degli uffici al fine di contenere i costi di gestione

2. ADEGUAMENTO DELLA NORMATIVA REGIONALE

Predisposizione ed approvazione di un organico disegno di legge in tema di gestione e dismissione del patrimonio immobiliare regionale

3. RICOGNIZIONE STRAORDINARIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E IMPLEMENTAZIONE DI UN APPLICATIVO GESTIONALE A CARATTERIZZAZIONE GEOGRAFICA

Il censimento del patrimonio immobiliare rappresenta la prima tappa di un processo più complesso che garantisce

qualità, trasparenza e introiti nonché la prima garanzia per l'esatta definizione di strategie perseguibili e attuabili in termini di valorizzazione del patrimonio.

4. DEFINIZIONE DEL PIANO DI VALORIZZAZIONE E GOVERNANCE TERRITORIALE

Il progetto richiede un approccio partecipato e l'organizzazione di un sistema operativo codificato che garantisca l'interazione ed il dialogo tra le strutture regionali responsabili ed il partenariato operante sul territorio.

5. DEFINIZIONE DI UN PIANO DI MARKETING E COMUNICAZIONE

La valorizzazione del patrimonio immobiliare non può prescindere dalla definizione di un adeguato piano di marketing e comunicazione che tenga in debita considerazione le caratteristiche del bene, il quadro generale di riferimento in termini di potenzialità e fattibili percorsi per

4.

Le azioni strategiche

>> *A CHINI NO ARAT NO INCUNGIAT*

4 ■ LE AZIONI STRATEGICHE

È quanto mai opportuno per la Regione Sardegna mettersi al passo con i tempi e restituire al patrimonio l'importanza strategica che merita mettendo in campo risorse economiche e figure professionali multidisciplinari per attuare un programma innovativo ed efficace.

Le azioni strategiche rappresentano un sistema integrato e coordinato di attività complesse che richiedono necessariamente ulteriori approfondimenti, descritti in successivi documenti in cui verranno specificati nel dettaglio anche gli interventi da attuare, le risorse da impiegare e le modalità da adottare al fine del raggiungimento degli obiettivi specificati.

Lunas de trigu, 'ollu po sa genti mia fueddu 'e Terra

(da *Podit una femina*, Anna Cristina Serra)



Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

RAZIONALIZZAZIONE DELL'ORGANIZZAZIONE, DEL PERSONALE E DELLE SEDI DEGLI UFFICI

La gestione del patrimonio immobiliare regionale è un'operazione complessa e sistematica che necessita di un approccio innovativo e moderno, in grado di per ottenere la massima redditività possibile e, nel tempo, un incremento di valore degli immobili gestiti. Gli uffici regionali devono essere chiamati a portare avanti le diverse attività del **processo di gestione in una visione unitaria e complessiva**, non più parcellizzata in diverse competenze assessoriali e di enti ed agenzie regionali:

- analisi dello stato documentale, delle prescrizioni normative e dello stato degli immobili al fine di definire idonee strategie per la loro valorizzazione
- definizione e gestione delle attività di investimento e strategie finalizzate alla massimizzazione del valore del patrimonio
- gestione delle attività tecnico-amministrativo-commerciali finalizzati all'attuazione del piano di valorizzazione
- gestione integrata dei servizi manutentivi e di valorizzazione degli immobili

Non sono pertanto più rinviabili soluzioni organizzative che siano in grado di porre il patrimonio immobiliare regionale, in tutte le sue componenti, tanto più se rilevanti anche dal punto di vista culturale e paesaggistico, al centro delle decisioni del governo regionale, con **prospettive di governance che coinvolgano le autonomie locali** e, si ritiene, la **Conservatoria regionale delle Coste**, le cui politiche, opportunamente rilanciate, siano in grado di condizionare le attività di gestione del consistente patrimonio costiero. Anche per la gestione del patrimonio occorre quindi fare riferimento a **processi partecipativi** che non escludano le **autonomie locali**, soggetti imprescindibili nelle decisioni riguardanti parti molto spesso rilevanti del loro territorio e a politiche unitarie che ne valorizzino le variegate

componenti, in un quadro complessivo di confronto e di scambio reciproco. Per questo sarebbe anche auspicabile che le competenze in materia di **usi civici**, poste ora in capo all'Assessorato dell'Agricoltura, siano ricondotte alla competenza di questo Assessorato. Occorre quindi garantire, offrendola ai cittadini, che non trovano ora adeguate risposte rispetto all'utilizzo del patrimonio, un'amministrazione che non sprechi le risorse, per ciò capace anche di individuare **una sola unità organizzativa regionale**, idonea a **fornire tutte le risposte** in tema di gestione del patrimonio immobiliare regionale.

Le considerazioni che precedono giustificano, se non impongono, ove si faccia riferimento al criterio di "articolazione delle strutture per funzioni omogenee" di cui all'art. 4, primo comma, lettera "c" della legge regionale 13 novembre 1998 n. 31 e alla complessità e rilevanza delle attribuzioni sopraindicate la **istituzione di una apposita Direzione generale**, da incardinare presso l'Assessorato agli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, che potrebbe essere definita **"Direzione generale Autonomie, Patrimonio e Coste"**. Atteso il vigente quadro normativo la prospettata soluzione organizzativa, che includerebbe tra le competenze di tale direzione generale anche le funzioni in materia di usi civici, sarebbe compiutamente realizzabile solo attraverso espressa modifica dell'art. 16 della legge regionale 29 maggio 2007, n. 2, per quanto riguarda le competenze della Conservatoria delle Coste, e gli artt. 13 e 15 della legge regionale 7 gennaio 1977, n. 1, per ciò che attiene le competenze in materia di usi civici.

Anche la questione delle competenze del personale in capo alla Direzione generale è altrettanto strategica e dirimente. È quanto mai necessario, al fine del conseguimento degli obiettivi prefissati, implementare le professionalità già presenti nell'organigramma della struttura regionale con expertise in grado di assicurare un approccio multidisciplinare alle tematiche, introducendo competenze in tema di affari giuridici, ingegneria civile, economia e marketing. Oltre alle competenze in asset management e property care, sono sempre più indispensabili

figure professionali dotati della capacità di verificare la fattibilità economica, urbanistica e amministrativa dei programmi di valorizzazione, gestire il ciclo del programma di valorizzazione, promuovere strategie di marketing e di comunicazione nonché gestire il contenzioso e offrire supporto giuridico alla predisposizione di norme, direttive e criteri sulle materie di competenza della Direzione.

Una più razionale gestione del patrimonio immobiliare regionale sarebbe anche in grado di dare risposte definitive riguardo alle **criticità logistiche degli uffici regionali**, con particolare riguardo alla Città di Cagliari.

Si parla ancora del pluridecennale progetto del “**polo direzionale degli uffici regionali**” e continuano a gravare sul bilancio regionale ingenti oneri per locazioni passive. Basti pensare che nel corso del 2014 sono state disposte **spese per locazioni per oltre 3 milioni di euro**.

Realizzare nelle aree di proprietà regionale ubicate sull'asse viale Trieste, Viale Trento, gli spazi ancora necessari per completare lo stagionato progetto è ancora possibile. Sono da ritenere idonee a tale scopo le aree della cosiddetta ex Caserma Trieste, nel Viale Trieste. Analoghe considerazioni possono essere espresse riguardo ad ulteriori esigenze logistiche riferibili all'intero territorio, con particolare riferimento alle stazioni forestali.

Le caratteristiche intrinseche del patrimonio immobiliare regionale permettono di elaborare un piano di razionalizzazione che consenta, anche gradualmente, di abbandonare le locazioni a favore della realizzazione di sedi proprie che porterebbero in breve tempo alla riduzione delle spese per locazione passiva e alla riduzione strutturale delle spese di funzionamento.

Direzione Generale Autonomie, Patrimonio e Coste

>> COMPETENZE

Affari giuridici

Ingegneria civile

Economia

Marketing

>> COMPITI

Coordinamento

Programmazione

Valorizzazione

Verifica e monitoraggio

>> ATTIVITA'

Programmazione e gestione della ricognizione straordinaria del patrimonio immobiliare (conto del patrimonio, usi civici, aree di conservazione costiera, beni AGRIS e LAORE)

Certificazione del dato relativo al documento elettronico di ciascun cespite

Definizione, aggiornamento e attuazione di un unico piano di valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale che definisca le linee strategiche per ciascun cluster di immobili

Attivazione di processi partecipativi con gli Enti locali per l'attuazione della governance territoriale

Definizione, aggiornamento e attuazione di un unico piano di marketing e comunicazione

PERCHÉ LA CONSERVATORIA DELLE COSTE ALLA DIREZIONE GENERALE “AUTONOMIE, PATRIMONIO E COSTE”?

Per rispondere a questa domanda è utile confrontare **alcune tra le sue principali funzioni** con quelle dell'Assessorato degli enti locali.

Funzioni Assessorato:

- a)** titolarità e competenza gestionale sugli immobili regionali ricadenti nelle aree di conservazione costiera regionale e su numerosi immobili di interesse culturale.
- b)** indirizzo e controllo sulle aree demaniali marittime.
- c)** competenze in materia di autonomie locali.

Funzioni Conservatoria:

- a)** coordinamento delle iniziative in materia di gestione integrata delle zone costiere poste in essere dall'Amministrazione regionale, **dagli enti locali** e dagli organismi di gestione di aree marine protette o di altre aree e siti di interesse comunitario;
- b)** promuovere **acquisizioni al patrimonio regionale**, con vincolo di destinazione, **di terreni prospicienti i litorali**, lungo i 1.850 km di costa dell'Isola, anche attraverso sottoscrizioni pubbliche, lasciti testamentari, permuta, comodati gratuiti da privati e da altri enti, e di tutelare questo importante patrimonio
- c)** l'esercizio del diritto di prelazione ai sensi dell'articolo 4 della legge 29 maggio 1967, n. 379 (Modificazioni alle norme sulla riforma fondiaria), e dell'articolo 11 della legge 30 aprile 1976, n. 386 (Norme di principio, norme

particolari e finanziarie concernenti gli enti di sviluppo), sugli atti di vendita di terreni ed immobili derivanti da assegnazioni pubbliche, che ricadono nella fascia costiera dei due chilometri dal mare;

d) l'esercizio delle **competenze regionali in materia di demanio marittimo e costiero** nelle aree demaniali immediatamente prospicienti le aree di conservazione costiera e sui singoli beni ad esso affidati;

e) attivare **forme di collaborazione con i Comuni** singoli o associati al fine di:

- garantire la predisposizione dei piani di valorizzazione delle terre civiche aventi ad oggetto ambiti costieri
- privilegiare l'adozione degli atti di disposizione dei terreni civici se ricompresi negli ambiti di conservazione costieri
- determinare forme e strumenti di collaborazione e reciproca informazione con il sistema delle autonomie ed enti preposti alla gestione del territorio

Secondo la tuttora vigente normativa, la Conservatoria può agire su più livelli:

- gestire i **beni immobili costieri e le aree costiere** di rilevante interesse paesaggistico e ambientale facenti parte **del patrimonio e del demanio regionale**;
- acquisire i territori costieri dall'equilibrio ecologico più fragile o a rischio di degrado e compromissione sia attraverso **accordi con Amministrazioni statali o locali** o Enti pubblici, sia mediante donazioni, acquisti attraverso sottoscrizioni pubbliche, permuta con privati e altro.

Per garantire la conservazione e l'integrità dei beni e delle aree ad essa affidati i relativi progetti di salvaguardia e valorizzazione possono essere realizzati direttamente dalla Conservatoria, **ovvero affidati agli enti locali competenti** per territorio o ad altri soggetti pubblici.

La necessaria e irrinunciabile **costante interazione con i Comuni sardi e loro associazioni**, nell'esercizio delle funzioni e delle politiche sopra descritte spinge a far ritenere coerente e naturale la collocazione della Conservatoria nell'ambito di competenza della Direzione generale **“Autonomie, patrimonio e coste”**

Alle stesse conclusioni si giunge considerando che per il perseguimento dei propri fini l'attività della Conservatoria dovrebbe **permeare l'esercizio della quasi totalità delle competenze regionali in tema di demanio marittimo e di gestione del patrimonio.**

PERCHÉ LA COMPETENZA DEGLI USI CIVICI ALLA DIREZIONE GENERALE “AUTONOMIE, PATRIMONIO E COSTE”?

Nell'ambito della prospettata riconduzione ad unità di tutte le competenze gestorie aventi ad oggetto il patrimonio immobiliare presente nel territorio regionale, appare coerente la riconduzione all'Assessorato degli enti locali, finanze ed urbanistica delle competenze regionali in materia di usi civici.

Verso questa direzione convergono differenti ragioni:

- a) la **natura giuridica degli usi civici**, seppur oggetto di vivace dibattito, viene tradizionalmente **accostata** a quella dei **beni demaniali**, la cui gestione è già affidata a questo Assessorato dalla legge regionale n.1/1977;
- b) le funzioni amministrative in materia implicano un **costante coinvolgimento dei Comuni**, non solo perché questi ultimi sono i **proprietari delle terre pubbliche** gravati da usi civici (c.d. “terre civiche”) ma anche perché sono gli **organismi rappresentativi della collettività locale** cui gli usi civici appartengono; l'Assessorato che ha il più consolidato rapporto con gli enti locali è, per ovvie ragioni, proprio quello che tale dizione riporta nella denominazione ed appare perciò naturale che sia proprio la struttura presso cui ha sede l'organismo collettivo sorto per garantire il costante confronto con le autonomie locali, quale la **Conferenza permanente Regione- Enti Locali**, quella più idonea ad assicurarne il pieno coinvolgimento;
- c) è ormai dato acquisito che la ricognizione degli usi civici e la programmazione in merito alla loro valorizzazione, gestione, ed eventuale liquidazione deve essere oggetto di copianificazione con lo Stato, e ciò in quanto, a partire dal c.d. Decreto Galasso (in ciò confermato dal Codice dei beni culturali e paesaggistici), gli stessi sono univocamente qualificati come **beni di interesse ambientale e paesaggistico** (cfr Corte Costituzionale n.210/2014); l'Assessorato,

competente in materia di pianificazione paesaggistica, ha già un expertise professionale consolidato che potrà senz'altro agevolare il compito delle strutture organizzative che saranno chiamate ad operare in materia;

d) concentrando in **un'unica struttura organizzativa**, dotata delle professionalità necessarie, le competenze in materia di **beni immobili soggetti a tutela “rafforzata”**, vuoi perché sottoposti a vincolo di interesse culturale storico, artistico o architettonico (es. Padiglione Tavolara di Sassari), o ambientale e paesaggistica (il patrimonio costiero e le terre soggette ad usi civici) si avrebbe finalmente un centro di responsabilità capace di dare le dovute risposte in tema di tutela ma anche di consapevole **valorizzazione**.

Diventiamo un'eccellenza guardando all'Europa: buone pratiche per le Coste

GRAN BRETAGNA – NATIONAL TRUST

“More than a pretty place” – Lo slogan del National Trust –

- Organizzazione non governativa di volontariato che vive attraverso il sostegno di quasi tre milioni di associati.
- Nasce nel 1895, su iniziativa privata, per porre rimedio ai danni ambientali causati dallo sviluppo incontrollato e dall'industrializzazione, quale guardiano nazionale dei litorali minacciati, delle campagne e degli edifici storici.

I numeri evidenziano efficacemente l'importanza del National Trust

- Possiede o gestisce il 20 % delle coste di Inghilterra, Galles e Irlanda del Nord e 250mila ettari di territorio (è il più grande proprietario terriero della Gran Bretagna);
- Possiede o gestisce più di 300 edifici storici e giardini;
- Dà lavoro a migliaia di dipendenti ;
- Utilizza circa 40 mila volontari e mobilita 50 milioni di visitatori;
- Possiede una rete di negozi, ristoranti tipici, pub, sale da tè, holiday cottage in edifici storici, che gli fruttano annualmente circa 5 milioni di euro, completamente reinvestiti nelle attività dell'organizzazione.

Proteggere le coste, i paesaggi e i palazzi storici non significa inserirli in una campana di vetro

ma è, secondo la filosofia del National Trust, la promozione della loro conoscenza, il loro utilizzo sostenibile e lo

strumento per agevolare la crescita di zone meno sviluppate (la Cornovaglia, il Galles, l'Irlanda del Nord o il sud est dell'Inghilterra).

L'impatto del Trust sulle zone in cui agisce non è limitato al solo fattore economico:

- vengono incoraggiate e sostenute le tipicità culturali e professionali;
- le comunità locali sono coinvolte nella gestione e nelle attività degli spazi posseduti o gestiti dall'organizzazione, con progetti che portano benefici a livello ambientale e sociale.

FRANCIA – CONSERVATOIRE DU LITTORAL

- Creato nel 1975, membro dell'Unione Mondiale per la Natura (UICN);
- E' un'istituzione pubblica nazionale, a carattere amministrativo, posta sotto la vigilanza del ministero francese per l'Ecologia e lo Sviluppo Duraturo, con diramazioni regionali di cui una opera nella vicina Corsica.
- Persegue una politica di gestione del territorio che mira alla protezione degli spazi naturali e dei paesaggi costieri lacustri e marittimi, acquisisce i territori più fragili e delicati o minacciati attraverso donazioni spontanee, prelazioni, o eccezionalmente mediante espropriazione;
- Assicura la protezione e la gestione di 70.500 ettari e 300 ecosistemi, rappresentanti circa 900 chilometri di litoranei marittimi, definendone gli utilizzi compatibili con l'ambiente e affidandone la gestione a comuni, altre comunità locali e associazioni di protezione ambientale;
- La gestione principale viene affidata quasi sempre a un ente locale (sui 325 siti acquisiti, il 60% sono gestiti da comuni o gruppi di comuni)
- Il suo budget annuale è di alcune decine di milioni di euro di cui il 70% è destinato all'acquisizione di aree e alla loro sistemazione.

I numeri per meglio cogliere la rilevanza del Conservatoire:

- Annualmente sono portate nel suo patrimonio dai 2 mila ai 3 mila ettari.
- Esiste un sistema di monitoraggio continuo, affidato ad oltre un centinaio di “guardie del litorale”:
- Alcune centinaia di dipendenti ne curano l'amministrazione.
- E' previsto il coinvolgimento dei “consigli di costa”, formati da amministratori delle regioni francesi e dei dipartimenti, che hanno il compito di proporre al Conservatoire l'acquisizione di terreni ed aree. Prima di arrivare alla decisione, c'è però un passaggio fondamentale, che è la consultazione con i Comuni del territorio interessato.
- Per seguire l'evoluzione del litorale è stato attivato un sistema di monitoraggio del territorio con campagne quinquennali aero-cartografiche. L'analisi dei dati raccolti è indispensabile per il monitoraggio dei fenomeni di urbanizzazione, mentre il coinvolgimento di amministrazioni locali per la raccolta delle informazioni è un incentivo per la condivisione delle decisioni a livello locale, regionale e nazionale.
- La zona di intervento del Conservatoire era in origine limitata alle zone costiere ed ai comuni vicino a laghi che comprendevano una popolazione di almeno 1000 abitanti. Dal 1977 sono compresi anche i comuni francesi d'Oltremare (Guyane, Martinique, Guadeloupe, St Martin) poi i comuni costieri dal 1986 e, dal 1995, i comuni localizzati su degli estuari.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

Conservatoria delle Coste della Sardegna

Dovrebbe costituire un pilastro della politica di tutela e di corretta valorizzazione del territorio costiero sardo, insieme al piano paesaggistico regionale, in coerenza con la Convenzione europea sul paesaggio ed il Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Nata ufficialmente con delibera della giunta regionale del 9 marzo 2005 ;

Si ispira alle due esperienze del Conservatoire du littoral francese e del National Trust inglese anche se era più in linea con il modello francese.

Con l'art.16 della legge regionale 29 maggio 2007, n. 2 è stata istituita una apposita Agenzia dotata di autonomia organizzativa, regolamentare, finanziaria, patrimoniale, contabile e gestionale.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

ADEGUAMENTO DELLA NORMATIVA REGIONALE [E ANALISI IMPATTO REGOLAMENTARE]

Per il perseguimento degli indirizzi e obiettivi di governo è condivisa l'esigenza di rivedere l'attuale quadro normativo in tema di gestione del patrimonio immobiliare in quanto non più attuale per le parti disciplinate e carente per quanto attiene la disciplina di numerosi, innovativi, istituti di gestione e valorizzazione patrimoniale nonché per la locazione/concessione di singoli beni.

Basti pensare che l'istituto centrale del vigente quadro normativo regionale è costituito dal piano annuale delle dismissioni piuttosto che da piani/programmi di valorizzazione: **si dismette**, il termine usato è significativo, **piuttosto che valorizzare**.

L'inadeguatezza della vigente disciplina regionale ha fortemente limitato le scelte gestionali o favorito procedure di affidamento scarsamente coerenti con i principi di efficacia ed efficienza.

Nel passato più recente nessun intervento normativo è stato effettuato a livello regionale per adeguare l'ordinamento regionale alle novità introdotte in materia a livello nazionale.

La normativa di settore, la legge regionale 5 dicembre 1995 n.35, pur soggetta a modifica, come accennato, anche nel corso del 2012, non prevede strumenti o istituti giuridici innovativi né, come avrebbe potuto agevolmente essere fatto, effettua un rimando alla legislazione di settore introdotta a livello nazionale.

**>>> Foto: Chiesa di San Michele,
Cagliari**

**SCRIVERE UNA LEGGE SIGNIFICA PRENDERE IN CONSIDERAZIONE UN
PROBLEMA CHE CI STA A CUORE ED ELABORARE UNA SOLUZIONE CHE
SIA EFFICACE E RISOLUTIVA.**

QUESTO È CIÒ CHE VOGLIAMO FARE PER IL PATRIMONIO

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

RICOGNIZIONE STRAORDINARIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E IMPLEMENTAZIONE DI UN APPLICATIVO GESTIONALE A CARATTERIZZAZIONE GEOGRAFICA

Il censimento del patrimonio immobiliare rappresenta la prima tappa del processo di innovazione della gestione del patrimonio pubblico nonché la base per la definizione di efficaci strategie di valorizzazione.

L'attività di censimento del patrimonio immobiliare è mirata alla costituzione di un fascicolo immobiliare dedicato, elettronico e cartaceo, per ciascun cespite e presuppone una serie di attività:

1. Ricognizione, rilievo e restituzione grafica delle unità immobiliari;
2. Regularizzazione dei beni dal punto di vista catastale, urbanistico, energetico, locativo e manutentivo;
3. Predisposizione di una scheda descrittiva per ciascun cespite e stima del valore;
4. Costituzione della banca dati relativa al patrimonio immobiliare a caratterizzazione geografica secondo le informazioni cartografiche del Sistema Informativo Territoriale Regionale;
5. Riorganizzazione degli archivi documentali cartacei in ottemperanza a quanto previsto dalla legislazione archivistica vigente.

Si prevede, inoltre, di operare un'ulteriore ricognizione dei beni statali presenti sul territorio regionale, con particolare riferimento ai beni militari, per restituirli alla comunità regionale.

Map² COM. Mappare con i Comuni

Questo applicativo consentirà agli Enti locali di catalogare via web, in modalità partecipata, il patrimonio culturale pubblico e di accedere ai dati alfanumerici, iconografici e cartografici raccolti nel sito Internet **SardegnaPatrimonio**.

L'adozione di questo innovativo strumento consentirà agli Enti locali di accedere gratuitamente alla catalogazione partecipata via web e all'Amministrazione regionale la possibilità di predisporre un inventario del patrimonio sempre più completo ed attinente ai dati reali.

Il coinvolgimento degli Enti locali consentirà di rafforzare la conoscenza e costruire un piano di valorizzazione efficace, attinente alle esigenze dei territori.

Attraverso dei tavoli di concertazione:

1. definizione congiunta dei contenuti del fascicolo immobiliare
2. verifica della documentazione tecnico/amministrativa
3. implementazione del database in remoto

4. valutazione del cluster di beni secondo il quale organizzare l'intero patrimonio

5. definizione congiunta del piano di valorizzazione

6. collaborazione all'attuazione del piano di valorizzazione



DEFINIZIONE DEL PIANO DI VALORIZZAZIONE E *GOVERNANCE* TERRITORIALE

Il miglioramento della conoscenza, la verifica della loro vulnerabilità, la definizione di valori, principi, criteri e modalità operative condivise per la gestione, il recupero, la riconversione, adeguamento e trasformazione del patrimonio militare sono attività di primario interesse per l'Amministrazione regionale perché rappresentano i passi necessari per avviare un percorso virtuoso di valorizzazione patrimoniale che dovrà essere sintetizzato in un Piano di Valorizzazione che dovrà declinare l'analisi della consistenza patrimoniale e la clusterizzazione, le azioni da compiere e le attività di monitoraggio e verifica dei risultati.

Per garantire il raggiungimento degli obiettivi, assume fondamentale rilievo il processo di “costruzione” delle attività interne ed esterne all'Amministrazione regionale: in sintesi il processo di governance.

Questo percorso richiede un approccio partecipato e l'organizzazione di un sistema operativo codificato che garantisca l'interazione ed il dialogo tra le strutture regionali responsabili ed il partenariato operante sul territorio.

Significativa e strategica sarà la fase di *clusterizzazione* dei beni in funzione della loro tipologia, del loro valore e della localizzazione geografica a cui succederà la definizione, per ciascun *cluster*, delle azioni specifiche di valorizzazione sintetizzate in programmi dedicati. I programmi conterranno ipotesi di trasformazione e valorizzazione per ciascun *cluster* secondo specifici studi sulle caratteristiche intrinseche dei beni, sulla potenziale appetibilità del mercato nonché sulle vocazioni territoriali in termini di risorse, opportunità e sviluppo.

Aree minerarie dismesse, aree di conservazione costiera, stazioni e case cantoniere, ville e dimore storiche, paesaggi rurali tradizionali rappresentano solo alcune dei possibili cluster da analizzare.

Tale percorso si compone di:

FASE 1

conoscenza del proprio patrimonio e implementazione di un database informatico a caratterizzazione geografica.

STEP 1 Ricognizione

STEP 2 Regolarizzazione

STEP 3 Stima

STEP 4 Banca dati

 Fascicolo immobile

CONOSCERE

FASE 2

Analisi ed interpretazione dei dati al fine di classificare il patrimonio per cluster di beni

STEP 1 Analisi dati

STEP 2 Clusterizzazione

STEP 3 Programmi Valorizzazione

 Studi di fattibilità

INTERPRETARE

FASE 3

Programmazione ed attuazione degli interventi di valorizzazione per ciascun cluster di beni

STEP 1 Definizione strumenti

STEP 2 Programmazione procedure

STEP 3 Attuazione Valorizzazione

 Messa in Valore

VALORIZZARE

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère *Totus in P.A.R.I.S. Est ora de*

DEFINIZIONE DI UN PIANO DI MARKETING E COMUNICAZIONE

La valorizzazione del patrimonio immobiliare non può prescindere dalla definizione di un adeguato piano di marketing e comunicazione che tenga in debita considerazione le caratteristiche del bene, il quadro generale di riferimento, i percorsi per la realizzazione dei progetti nonché i target di riferimento degli investimenti.

Il piano di marketing dovrà coniugare la comunicazione strettamente istituzionale, tesa a restituire le informazioni relative ai procedimenti amministrativi, gli atti di programmazione e i dati relativi al patrimonio immobiliare quali la consistenza, il contesto normativo di riferimento, l'eventuale iter autorizzativo ed i limiti temporali per il provvedimento, con la comunicazione rivolta a specifici target di utenti o investitori.

Una specifica e nuova attenzione dovrà essere riservata al coinvolgimento anche di utenti stranieri che, in un mercato globale, possono costituire un'interessante fetta del mercato che si vuole intercettare. È per questo che è auspicabile un canale di comunicazione poliglotta che potenzi e amplifichi il target di riferimento.

Il piano di comunicazione dovrà essere al servizio degli utenti ed assicurare un'efficiente informazione a tutti i livelli. In tal senso, dovrà essere potenziata la collaborazione con i media, indispensabile strumento di divulgazione e amplificazione del messaggio.

Comunichiamo l'innovazione

Target del piano di comunicazione

Cittadini, Enti locali, imprese, sponsor, media e investitori

I principali strumenti della comunicazione

Catalogo/brochure

Campagna su carta stampata

Sito internet

Social Media Marketing

Data base partecipato



PORTALE “SARDEGNA PATRIMONIO”. LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA SARDEGNA

Al fine di garantire la massima circolazione delle informazioni sia all'interno del sistema amministrativo regionale, sia tra quest'ultimo ed il mondo esterno, con l'affermazione del principio della concorrenzialità nelle attività di valorizzazione economica, è stata predisposta un'ipotesi di sito istituzionale denominato **SardegnaPatrimonio**. Il Portale è stato concepito non solo come strumento di comunicazione ma anche come un canale di servizio per le Amministrazioni e, più in generale, per i cittadini. Si tratta di un luogo privilegiato, alimentato dalla **Direzione Generale Autonomie, Patrimonio e Coste**, in cui:

- assicurare la conoscenza al pubblico sul Conto del Patrimonio e sui bandi e avvisi specifici;
- assicurare l'informazione su tutte le iniziative ed attività che coinvolgono il patrimonio immobiliare pubblico(cataloghi promozionali);
- permettere l'implementazione di un DataBase in remoto da parte dei Comuni. Questo sistema Informativo consentirà di catalogare via web in modalità partecipata il patrimonio culturale e di accedere ai dati alfanumerici, iconografici e cartografici raccolti nel sito Internet appositamente creato. L'adozione di questo innovativo strumento consentirà agli Enti locali di accedere gratuitamente alla catalogazione partecipata via web e all'Amministrazione regionale la possibilità di implementare i dati a propria disposizione. Consentirà anche una costante ricognizione degli immobili statali presenti sul territorio ai fini della compiuta applicazione dell'art. 14 dello Statuto Sardo;

- assicurare la visibilità delle iniziative della Direzione Generale e degli Enti locali preposti alla gestione degli immobili pubblici;
- consentire la pubblicizzazione e divulgazione delle iniziative di dismissioni ad un più largo pubblico

Sardegna Patrimonio



LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA SARDEGNA

Chi siamo?	Documenti	Il Patrimonio immobiliare	Agenda
------------	-----------	---------------------------	--------

PATRIMONIO

Cosa fa la Regione

Conto

Faq

DEMANIO

Cosa fa la Regione

Conto

Faq

DOCUMENTAZIONE

Bandi e avvisi

Atti amministrativi

Circolari e comunicati

VENDITE, LOCAZIONI E CONCESSIONI

Vendite

Locazioni

Concessioni

RICERCA

Patrimonio di tutti. Risorsa per la Sardegna

Il patrimonio immobiliare della Regione rappresenta una risorsa per lo sviluppo economico e culturale della Sardegna se destinato a sviluppi progettuali nuovi e innovativi, a processi di sviluppo territoriale orientati alla valorizzazione imprenditoriale e culturale. Una sfida stimolante e una priorità di Governo nei prossimi anni che ha bisogno del contributo di tutti, Enti e privati cittadini.

Patrimonio in Comune

contribuisci al censimento dei beni immobiliari pubblici

[>>> vai](#)

Catalogo beni in vendita

ULTIME NOTIZIE

27.11.14 E' in fase di conclusione il trasferimento dei beni Laore alla Regione Sardegna

20.11.14 Nuove dichiarazioni di interesse culturale ai sensi del Codice Urbani

10.10.14 On line le nuove linee guida per la valorizzazione del patrimonio

02.09.14 Assegnate 10 case cantoniere al Comune di Pistis

27.08.14 On line il Bando per la manutenzione straordinaria delle spiagge

+ comunicazione + informazione + crescita

5.

Gli strumenti

>> SAS *A/IAS* FAGHENT SAS FAINAS

5 ■ GLI STRUMENTI

L'Asset management è la gestione delle attività di investimento finalizzate alla massimizzazione del valore del patrimonio immobiliare per quegli immobili ritenuti di rilevanza strategica.

Appurata l'opportunità della dismissione e una redditività negativa, le strategie di valorizzazione sono determinanti per la messa in valore degli immobili, beni generalmente appetibili sul mercato che si prestano ad una vendita immediata.

Oltre alle forme classiche di alienazione, attraverso gare ad evidenza pubblica, o di cessione in locazione o concessione, è possibile individuare forme di valorizzazione alternative, come i **fondi immobiliari**, che vengono in seguito descritte.

I vantaggi per l'Amministrazione sarebbero molteplici:

- a. *valorizzazione più adeguata di parte del proprio patrimonio, che verrebbe affidato a una Società Gestione Risparmio, dotata delle professionalità e delle esperienze necessarie allo scopo;*
- b. *accesso alla leva finanziaria a tassi competitivi (e al di fuori dei vincoli del pareggio di bilancio) dato il maggior potere contrattuale della Società Gestione Risparmio;*
- c. *attrazione di investitori istituzionali e privati;*
- d. *vantaggi fiscali;*

- e. *dismissioni più rapide rispetto a quella conseguibile secondo le vie ordinarie previste per l'alienazione di singoli beni pubblici;*
- f. *emersione di risorse straordinarie, al di fuori del consueto canale della fiscalità generale, attraverso la cessione delle quote ed attraverso la partecipazione al plusvalore economico generato nel medio termine dall'attività di valorizzazione e derivante dall'incasso dei canoni di locazione/concessione ed al realizzo di plusvalenza da cessioni di beni al termine del ciclo di valorizzazione;*
- g. *conservazione di un potere di controllo sulla governance del Fondo e quindi sui processi di valorizzazione e di sviluppo immobiliare attraverso le previsioni del Regolamento di gestione del fondo o opportuni accordi con la Società Gestione Risparmio.*

I FONDI IMMOBILIARI PUBBLICI

I Fondi Immobiliari, introdotti nell'ordinamento italiano con la legge n.86/1994, appartengono alla categoria degli Organismi di investimento collettivo del risparmio e rappresentano una particolare tipologia di Fondi Comuni di Investimento.

L'attuale nozione di fondo comune di investimento – applicabile sia ai fondi mobiliari che a quelli immobiliari – è contenuta nell'art. 1, comma 1, lettera j) del TUF, come modificato dall'art. 32, comma 1, del D.L. n. 78/2010. Alla luce della nuova formulazione, per “fondo comune di investimento”, si intende “il patrimonio autonomo raccolto, mediante una o più emissioni di quote, tra una pluralità di investitori con la finalità di investire lo stesso sulla base di

una predeterminata politica di investimento; suddiviso in quote di pertinenza di una pluralità di partecipanti; gestito in monte, nell'interesse dei partecipanti e in autonomia dai medesimi”.

Si tratta, quindi, di un patrimonio autonomo, suddiviso in quote, di pertinenza, normalmente, di una pluralità di investitori e gestito in monte da una Società di Gestione del Risparmio (SGR) sulla base di una predeterminata politica di investimento, nell'interesse dei partecipanti ed in autonomia dai medesimi.

I Fondi comuni di investimento, pur non essendo dotati di personalità giuridica, godono di un regime di assoluta separazione patrimoniale rispetto al patrimonio del soggetto gestore (la SGR) e dei singoli detentori di quote di partecipazione e sono comunque capaci di essere centri di imputazione di rapporti giuridici.

In particolare, i fondi immobiliari sono caratterizzati dal fatto di investire il proprio patrimonio esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazione in società immobiliari in misura non inferiore ai 2/3 del proprio valore.

Detta proporzione può essere ridotta al 51% qualora il patrimonio sia investito in misura non inferiore al 20% del suo valore in strumenti finanziari rappresentativi di operazioni di cartolarizzazione aventi ad oggetto beni immobili, diritti reali immobiliari o crediti garantiti da ipoteca immobiliare.

Lo scopo dell'attività del Fondo è quello di formare un patrimonio immobiliare e gestirlo con l'obiettivo di massimizzare il valore potenziale attraverso una corretta politica di valorizzazione dei beni, attraverso la gestione da parte di istituzioni specializzate e utilizzando la liquidità di cui è in possesso ed il ricorso al debito per poi alienarli o metterli a reddito.

I fondi immobiliari possono essere istituiti esclusivamente in “forma chiusa”. I fondi comuni di investimento di tipo chiuso sono quelli in cui il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto ai partecipanti solo al termine della durata

del fondo o anticipatamente ma a scadenze predeterminate, o durante la vita del fondo a fronte dello smobilizzo degli investimenti. Tale caratteristica è stata però mitigata dalle disposizioni del D.Lgs. n.351/2001 e del Decreto Ministero Economia e Finanze n.47/2003 che autorizzano la costituzione del patrimonio del **Fondo ad apporto pubblico** con emissioni successive di quote e permettono di effettuare rimborsi anticipati di quote nei limiti delle nuove risorse raccolte nel mercato, introducendo di fatto la possibilità per il sottoscrittore di fare ingresso o di uscire dal fondo prima della normale scadenza (questi fondi vengono perciò anche definiti “semi-chiusi”).

La partecipazione ad un fondo immobiliare si realizza mediante il versamento di un importo corrispondente al valore di una quota di partecipazione oppure mediante il conferimento di immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari a fronte dell'emissione di quote del Fondo stesso, o a fronte di un mix di liquidità e di apporto.

Vengono definiti “**ordinari**” i fondi costituiti mediante la raccolta di liquidità tra i risparmiatori che poi andrà investita in immobili, diritti reali immobiliari e partecipazione in società immobiliari e “**ad apporto**” se costituiti mediante il conferimento di un portafoglio di beni immobili già individuato. I primi sono strumenti di investimento destinati ai piccoli risparmiatori mentre i secondi sono stati ideati principalmente **per favorire la dismissione e la valorizzazione dei patrimoni pubblici**.

Possono essere definiti fondi immobiliari ad apporto pubblico, secondo l'**art.14bis della legge 86/1994**, quelli istituiti con l'apporto di beni immobili o diritti reali immobiliari, **per un valore superiore al 51% del valore complessivo del patrimonio del fondo**, effettuati dallo Stato, da enti previdenziali pubblici, da regioni, enti locali e loro consorzi, nonché da enti e società da questi interamente possedute, anche indirettamente. A tale tipo di fondi possono partecipare **anche soggetti privati**, purché il valore del loro **apporto sia comunque contenuto entro il 49% del valore complessivo del patrimonio del fondo**. E' altresì previsto che, in sede di costituzione, gli enti pubblici debbano versare

almeno il 5% del valore del fondo in denaro in modo da dotare lo stesso della liquidità necessaria nella fase di avvio; questo obbligo viene meno se partecipano al fondo, con apporti in denaro almeno pari, complessivamente, al 10% del fondo soggetti diversi dai soggetti pubblici conferenti.

La liquidità così maturata, unitamente a quella derivante dall'**indebitamento**, che può raggiungere anche il **60% del valore del portafoglio immobiliare gestito**, può essere utilizzata dalla società gestrice del fondo per la valorizzazione degli immobili.

In questo tipo di fondi, quindi, il **primo passaggio** consiste nella **selezione** degli immobili da conferire da parte del soggetto pubblico interessato all'iniziativa ed il loro **conferimento al fondo in cambio di quote**; successivamente tali quote saranno collocate sul mercato e si procederà alla raccolta del risparmio.

La norma prevede l'**obbligo di collocamento** di quote dei soggetti pubblici apportanti per un numero non inferiore al **60%** del loro numero originario presso investitori diversi dai soggetti conferenti, **entro e non oltre 18 mesi dalla data dell'ultimo apporto in natura**, pena la liquidazione del fondo e la contestuale restituzione dei beni agli enti pubblici conferenti.

La collocazione sul mercato delle quote loro assegnate garantisce ai soggetti pubblici una prima entrata monetaria.

Un nuovo slancio all'utilizzo di questo istituto giuridico è stato assicurato dall'introduzione da parte dell'articolo 33 del D.L. 98/2011 del **sistema integrato di fondi immobiliari**.

Con il D.L. n. 98 del 2011 (successivamente modificato) è stata disciplinata la creazione di un sistema integrato di fondi immobiliari, con l'obiettivo di accrescere l'efficienza dei processi di sviluppo e di valorizzazione dei patrimoni immobiliari di proprietà degli enti territoriali, di altri enti pubblici e delle società interamente partecipate dai predetti enti.

Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze del 19 marzo 2013 (G.U. n. 125 del 30/5/13) è stata istituita la Investimenti Immobiliari Italiani Società di Gestione del Risparmio società per azioni (**Invimit SGR S.p.a.**) con il compito di istituire fondi che partecipano a quelli immobiliari costituiti da enti territoriali, anche tramite società interamente partecipate, a cui conferire immobili oggetto di progetti di valorizzazione. In primo luogo la SGR, con capitale sociale pari a 8 milioni di euro, istituisce e gestisce uno o più fondi d'investimento immobiliare ("**Fondo nazionale**", comma 1), che perseguano, in particolare, i seguenti obiettivi strategici:

- a) partecipare in fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, promossi da regioni, province e comuni, anche in forma consorziata, e da altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti (cosiddetto "Fondi di fondi") (commi 1 e 2);
- b) investire direttamente nell'acquisto di immobili in locazione passiva alle pubbliche amministrazioni, in ottica di razionalizzazione degli usi governativi (comma 1);
- c) partecipare, sulla base dell'eventuale emanazione di uno specifico decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, a fondi titolari di diritti di concessione o d'uso su beni indisponibili e demaniali (comma 1);
- d) acquistare immobili di proprietà degli enti territoriali ad uso ufficio o già inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio (comma 8-bis).

Gli enti territoriali, sulla base di puntuali analisi di fattibilità, promuovono la costituzione di fondi comuni di investimento immobiliare ("**Fondi territoriali**", comma 2), a cui possono essere apportati beni immobili e diritti con le procedure previste dall'articolo 58 del D.L. n. 112 del 2008, a fronte della correlata emissione di quote, nonché quelli trasferiti ai sensi del D.Lgs. n. 85 del 2010 (federalismo demaniale).

I fondi istituiti dalla INVIMIT Sgr possono altresì investire direttamente al fine di acquisire immobili in locazione passiva alle pubbliche amministrazioni ovvero partecipare a fondi titolari di diritti di concessione o d'uso su beni indisponibili e demaniali, che prevedano la possibilità di locare tutto o in parte il bene oggetto della concessione. Nella Gazzetta Ufficiale n. 65 del 19 marzo 2014 sono stati pubblicati due decreti ministeriali del 5 febbraio 2014 che avviano la costituzione di fondi comuni di investimento immobiliare per la valorizzazione e la dismissione del patrimonio pubblico.

In data 27 febbraio 2014 è stato istituito il primo Fondo Comune di Investimento Chiuso Immobiliare a Comparti denominato **Fondo “i3-Core”** suddiviso in due comparti - uno denominato **“Territorio”** e l'altro denominato **“Stato”** – rispettivamente destinati all'investimento in quote di fondi Comuni di Investimento Chiusi promossi o partecipati dagli Enti territoriali e dalle Amministrazioni centrali (Stato) ai quali saranno comunque apportati patrimoni immobiliari pubblici (fondi target).

Il Consiglio di Amministrazione di INVIMIT Sgr Spa ha, poi, istituito quattro fondi a gestione diretta. Si tratta dei fondi denominati **“i3-Inail”**, **“i3-Inps”**, **“i3-Regione Lazio”**, **“i3-Università”** il cui perimetro complessivo sarà equivalente ad oltre un miliardo di euro in termini di portafoglio immobiliare.

FONDI IMMOBILIARI E PATRIMONIO REGIONALE AL SERVIZIO DELLA CULTURA, DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Con la costituzione fondi immobiliari a destinazione vincolata si intende dare luogo a più fondi immobiliari chiusi, a destinazione vincolata, con destinazione dei proventi a favore dei progetti individuati con il Piano regionale di sviluppo denominati “Cultura Identità e sviluppo (Imprese creative e culturali)”, “Politiche per le aree urbane” e “Politiche per le aree interne/Rurali” nonché “Politiche per le Aree naturali protette regionali”.

FONDO IMMOBILIARE CULTURA: UN'IDEA PER LA REGIONE SARDEGNA

La costituzione di un fondo immobiliare “**di scopo**” potrebbe costituire un'ipotesi operativa percorribile per l'Amministrazione regionale ove decidesse di investire parte del proprio patrimonio immobiliare, per ora fortemente sottoutilizzato, e scommettere sugli effetti moltiplicatori della Cultura.

A quanto consta, sarebbe la prima esperienza del genere in Italia anche se, a ben vedere, si inserirebbe in un filone, quello dei fondi immobiliari dedicati o di scopo che si sta sperimentando da qualche anno, e con discreto successo, come quello destinato all'**housing sociale** o ai beni del Ministero della Difesa.

La Regione Sardegna, avvalendosi delle norme nazionali, potrebbe decidere di creare un fondo immobiliare dedicato, i cui proventi confluirebbero in un apposito “Fondo Cultura” da inserire in bilancio, e di destinarli a quelle attività del settore culturale e creativo capaci di generare effetti moltiplicatori sull'economia generale dell'isola.

Come si attiva un Fondo immobiliare ad apporto pubblico?

La costituzione di un fondo immobiliare è solitamente preceduta da uno **studio di fattibilità** volto a verificare le opzioni strategiche disponibili per la valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare del soggetto pubblico. Lo studio consiste in una ricognizione del patrimonio e nella formulazione di eventuali razionalizzazioni con l'individuazione di cluster di beni omogenei. Gli obiettivi del soggetto promotore (ottenere risorse economiche, mantenere la disponibilità degli immobili, selezionare altri partner strategici..) sono valutati e soppesati all'interno dello studio. Naturalmente buona parte dello studio sarà dedicata ad un'analisi di contesto e delle condizioni del mercato immobiliare, tanto in termini di prezzi che di capacità di assorbimento, che orienteranno la scelta del timing dell'operazione ed il veicolo più idoneo allo scopo.

Allo studio teorico sul mercato si accompagna una **due diligence** relativa allo stato di fatto e di diritto degli immobili potenzialmente oggetto di conferimento.

Questi adempimenti preliminari sono fondamentali per l'individuazione dei passaggi amministrativi necessari ad implementare l'operazione, per definire le **linee guida del fondo** e gli **obiettivi** che la Pubblica Amministrazione intende perseguire e, infine, per la **scelta della Società di Gestione del Risparmio (SGR)**.

Nelle linee guida possono essere previste delle specifiche schede tecniche di **variante urbanistica** relative ad immobili per i quali si è ipotizzata una destinazione differente rispetto a quella prevista dal vigente strumento di governo del territorio.

Lo studio di fattibilità deve essere approvato formalmente **dall'organo di governo** dell'ente che provvederà, quindi, a redigere l'**elenco aggiornato dei beni immobili e diritti reali immobiliari** suscettibili di alienazione e valorizzazione ai sensi dell'art.58 del D.L. 25 giugno 2008 n.112 prevedendo come modalità di attuazione l'apporto dei beni in un fondo immobiliare. Tali beni verranno sottoposti ad una **perizia di stima** da parte di esperti

indipendenti.

Successivamente, l'Ente selezionerà, mediante una procedura ad evidenza pubblica , la Società di Gestione del Risparmio cui affidare il Fondo. Quest'ultima, sulla base delle linee guida impartite dall'Ente, redigerà il Regolamento del Fondo da sottoporre all'approvazione della Banca d'Italia e, una volta conseguita l'approvazione, costituirà il Fondo.

Verrà quindi sottoscritto l'atto di apporto dei beni tra soggetto pubblico e la Società di Gestione del Risparmio. In questa fase l'organo di governo dell'Ente pubblico fornisce alla SGR le linee di indirizzo che quest'ultima dovrà seguire nella scelta, mediante procedura competitiva, trasparente e non discriminatoria, delle banche finanziatrici del Fondo.

Una volta selezionata la banca finanziatrice dell'operazione, viene sottoscritto tra l'Ente apportante, la SGR e la Banca finanziatrice un atto in virtù del quale i contratti di apporto divengono efficaci ed i soggetti pubblici apportanti ricevono quote di partecipazione al fondo in cambio dell'apporto del portafoglio immobiliare.

Si apre, quindi, la fase del collocamento delle quote di proprietà pubblica tra gli investitori istituzionali che, come detto, dovrà terminare entro 18 mesi dall'ultimo apporto, pena la liquidazione del fondo e la restituzione dei beni agli enti pubblici apportanti.

Il collocamento potrà essere svolto dalla SGR, se selezionata anche per tale attività, o da altro intermediario autorizzato; a fronte delle vendite delle quote iniziali, il soggetto apportante riceverà liquidità pari all'importo negoziato con gli investitori.

Durante la vita del Fondo, la SGR si occuperà della gestione dei beni sulla base delle indicazioni contenute nel Regolamento, raccogliendo finanziamenti dal settore bancario da investire nella trasformazione e manutenzione degli immobili; quale contropartita, riceverà un compenso, solitamente calcolato, in parte, in percentuale sul valore del fondo gestito e, in parte, sul raggiungimento degli obiettivi.

FONDO IMMOBILIARE AREE INTERNE

Le aree interne, definite aree geografiche affette da svantaggi naturali o demografici gravi e permanenti, rappresentano un tema centrale della strategia delineata nel Programma Operativo FESR che intende promuovere e supportare interventi di riqualificazione urbana con finalità di animazione sociale, di inclusione lavorativa e socio-culturale, di incremento dei servizi alla persona e alle famiglie.

In tale contesto, gli obiettivi delineati potranno essere perseguiti anche attraverso la definizione di progetti di sviluppo locale (tutela del territorio, valorizzazione risorse naturali e culturali, inclusione sociale, sistemi agroalimentari, risparmio energetico) e azioni di adeguamento della qualità/quantità dell'offerta di servizi essenziali e di inclusione sociale attiva.

La priorità di governo su queste tematiche è, come si legge in tutti i documenti programmatici, molto alta e si rileva la volontà di far convergere su tali iniziative l'azione di tutti i livelli di governo e dei diversi fondi nazionali ed europei disponibili.

La costituzione di un apposito fondo immobiliare consentirebbe di destinare i proventi esclusivamente al perseguimento degli obiettivi assunti per lo sviluppo delle aree interne della regione, in un approccio integrato con le risorse del FESR, FSE e FEASR.

Anche in questo caso, potrebbe trattarsi di un **fondo multioriginator**, cioè capace, ove vi sia l'interesse per l'iniziativa da parte degli enti locali, di raccogliere apporti anche da parte dei Comuni dell'isola.

Si potrebbe ipotizzare di affidare ad un comitato indipendente di esperti, scelti attraverso una selezione pubblica e trasparente, la valutazione dei progetti da finanziare con le risorse del fondo; solo i progetti o le iniziative che raggiungessero un livello qualitativo prefissato potrebbero essere finanziati.

FONDO IMMOBILIARE AREE PROTETTE REGIONALI

Anche la costituzione di questo fondo immobiliare “di scopo” potrebbe costituire un'ipotesi operativa percorribile per la Regione Sardegna, decidendo di utilizzare il proprio patrimonio immobiliare in considerazione degli effetti moltiplicatori della risorsa ambiente.

Si pensa di creare un apposito fondo immobiliare i cui proventi confluirebbero in un apposito Fondo Aree Naturali protette regionali da destinare alle attività esercitabili nelle attuali aree protette regionali ,capaci di generare effetti moltiplicatori sul territorio interessato e sull'economia generale dell'isola.

Questo progetto potrebbe costituire stimolo alla nascita di ulteriori parchi naturali regionali.

Quanto conviene la tutela dell’ambiente ai fini dello sviluppo socio-economico della Sardegna?

La superficie protetta del territorio della Sardegna è pari a circa il 4% della sua superficie, dato notevolmente più basso rispetto a quello nazionale, che si attesta all’11%.

Considerata la più elevata qualità ambientale rispetto alla media nazionale, accompagnata ad un modesto livello di antropizzazione della nostra Isola, investire sull’ambiente e sulle aree protette regionali potrebbe fornire un forte contributo alla ripresa economica.

Anche in questo caso, potrebbe trattarsi di un **fondo multioriginator**, cioè capace, ove vi sia l'interesse per l'iniziativa da parte degli enti locali, di raccogliere apporti anche da parte dei Comuni dell'isola.

Si potrebbe ipotizzare di affidare ad un comitato indipendente di esperti, scelti attraverso una selezione pubblica e trasparente, la valutazione dei progetti da finanziare con le risorse del fondo; solo i progetti o le iniziative che raggiungessero un livello qualitativo prefissato potrebbero essere finanziati.

>> MINACCE

Ruolo del sistema bancario (credit crunch)

E' noto quale sia stato il peso del sistema creditizio nella crisi del settore immobiliare degli ultimi sei anni; l'erogazione di prestiti a famiglie ed imprese si è ridotta in misura significativa (c.d. credit crunch). Le prospettive per il 2015 formulate a fine 2014 prevedevano un aumento dell'offerta di credito ma le risultanze dei recenti stress test e la richiesta di nuova capitalizzazione avanzata dalla BCE rischia di far riemergere con prepotenza il problema e vanificare, almeno in parte, qualsiasi iniziativa, imprenditoriale e non, basata sul credito bancario. I margini che la Regione ha a disposizione per limitare gli effetti negativi del credit crunch non sono molti ma vale la pena di aprire, in fase di programmazione strategica e di pianificazione operativa, un dialogo con gli operatori del settore creditizio per costruire iniziative quanto più partecipate possibile.

Totus in PA.RIS. Est ora de faghère Totus in PA.RIS. Est ora de

>> MINACCE

Capacità del mercato di assorbire l'offerta

Si è già visto che il mercato immobiliare ha segnato, alla fine del 2014, un'inversione di tendenza rispetto ai precedenti sei anni di caduta libera (2008-2013), tuttavia, occorre non sottovalutare il rischio che la ripresa non si consolidi.

La disponibilità di liquidità che molti operatori esteri avranno tra il 2014 ed il 2017 lascia ben sperare per le operazioni più significative su immobili di pregio o di grande rilevanza turistica, ma il rischio rimane presente per quelle aventi ad oggetto il restante patrimonio regionale.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère *Totus in P.A.R.I.S. Est ora de*

LE CONCESSIONI DI VALORIZZAZIONE

La valorizzazione di immobili di particolare pregio culturale sarà attuata attraverso uno strumento di partenariato pubblico-privato che consentirà di valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico attraverso l'assegnazione a privati di immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione. Questo strumento non fa gravare sull'investitore privato il costo per l'acquisto degli immobili, che rimangono di pubblica proprietà, permettendo contestualmente percorsi di trasformazione urbana e di sviluppo locale indotto.

La concessione di valorizzazione consente di dare in concessione o di locare a privati, a titolo oneroso, beni immobili di proprietà pubblica ai fini della riqualificazione e riconversione 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.

Recenti disposizioni normative nazionali hanno eliminato il limite massimo di cinquanta anni per la durata delle locazioni e concessioni di valorizzazione per gli immobili di proprietà dello Stato appartenenti al demanio storico-artistico.

Con tali disposizioni si è reso più facilmente possibile valorizzare e mettere a reddito immobili appartenenti al demanio storico-artistico per i quali, in ragione dell'inalienabilità derivante dai vincoli cui spesso sono sottoposti, la concessione di valorizzazione risulta l'unico strumento in grado di consentire il coinvolgimento attivo di investitori e gestori privati.

Sull'utilizzo di questo istituto vale richiamare quanto già espresso in tema di strategie di valorizzazione in relazione alla necessità di coinvolgere i Comuni e loro Unioni e Associazioni nella definizione di qualsiasi processo di valorizzazione avente ad oggetto gli immobili ricadenti nel loro ambito territoriale che agevoli in modo particolare l'imprenditoria giovanile.

Si prevede di individuare alcuni immobili culturalmente rilevanti, che necessitino maggiormente di interventi di tutela e valorizzazione, su cui intervenire attraverso questo strumento di partenariato pubblico-privato.

>> MINACCE

Rischio Paese

Qualsiasi operazione ad iniziativa pubblica che abbia l'ambizione di rivolgersi ai mercati risente, in modo più o meno forte, del c.d. rischio Paese; come è noto, le maggiori agenzie di rating assegnano all'Italia un rating non proprio lusinghiero (BBB+ per Fitch, BBB- per Standard & Poors, Baa2 per Moody's) ma riconoscono anche che si sia avviato un processo di riforme che potrebbe avere conseguenze positive sull'economia e, di conseguenza, sulla riduzione del debito pubblico.

La Regione Sardegna vanta un rating leggermente migliore (Baa2 per Moody's e A- per Fitch) rispetto all'Italia, per cui è possibile che gli eventuali riflessi negativi di quest'ultimo possano essere, almeno in parte, attenuati.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

>> OPPORTUNITÀ

Assenza di competitor pubblici

In ragione della specialità della Regione Sardegna, non vi sono competitor pubblici che abbiano un patrimonio paragonabile a quello in argomento. La Regione non dovrà, pertanto, fatta eccezione (forse) per quelli degli enti previdenziali, competere con lo Stato nel momento in cui deciderà di presentarsi sul mercato per offrire i propri beni e se riuscisse a coinvolgere nell'operazione anche gli enti locali, anche con la creazione di un Fondo immobiliare multioriginator, potrebbe essere in grado di influenzare in maniera decisiva il mercato immobiliare di alcuni settori. Si pensi, ad esempio, al settore dei terreni a vocazione agricola: la Sardegna è esclusa dal programma "Terrevive", recentemente approvato dallo Stato, proprio perché i terreni agricoli di proprietà pubblica nel territorio regionale sono concentrati nei patrimoni della Regione e degli enti locali.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

AFFIDAMENTO A GIOVANI IMPRENDITORI DI BENI IMMOBILI DI PARTICOLARE RILEVANZA AGRICOLA E TURISTICA

Il piano regionale di sviluppo prevede una apposita azione tesa a prevedere particolari disposizioni per favorire, mediante la concessione a titolo agevolato di fondi agricoli e /o immobili di particolare rilevanza agricola e turistica, il mantenimento del patrimonio e l'aumento della imprenditoria giovanile

Si pensa ad interventi rivolti ad una più efficace tutela attiva del territorio regionale e alla promozione dell'agricoltura, sia per invertire la tendenza all'abbandono e al consumo dell'eccezionale patrimonio delle aree agricole presenti sul territorio regionali sia per incentivare lo sviluppo di aziende agricole multifunzionali, che possano fornire produzioni agroalimentari di qualità a filiera corta connesse a servizi innovativi, integrati nell'attività produttiva.

A tal fine si ipotizza di assegnare in locazione immobili a vocazione agricola e agricolo-turistica, di proprietà dell'Amministrazione ed enti regionali, a coltivatori diretti o imprenditori agricoli in grado di promuovere anche progetti di recupero all'uso agricolo di aree dismesse, orientando in particolare tali iniziative nei confronti dell'imprenditoria giovanile.



generazione AGRICULTURA

#terreaigiovanidisardegna



Seminis e giassus

Is lunas passadas
acutnant is raju
e annunt càbudus e càbudus
in cumentzus i acabbus.

Dispidida? Ma est custa sa vida,
sèmini chi incungias su giassu
e torras a passu su trèmini nou.

Gruxi

Scuriu

Luxi

e abenant is minta

i est muda sa noti

in sunteris chi sa matzoca 'e cumandu
si torrat a mata.

Imoi est fata

Sa luna noa in custu mori

Sabori de anninnia in su caminu

E de binu, sànguini in àtzas de altari,
e de Pani

chi gumprit in terras de Trigu

su nènneri 'e Pasca

fatu a iscuriu.

Anna Cristina Serra

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

Le Cooperative di Comunità per i servizi di prossimità: la gestione alternativa e sostenibile del patrimonio pubblico

Le cooperative sono imprese di persone che si autorganizzano in forma partecipativa e mutualistica per produrre beni e servizi a favore di una comunità, che non si appropriano degli utili realizzati ma reinvestono in nuove opere a favore di tutti.

Soprattutto nei Comuni dell'interno, interessati dall'isolamento territoriale e dal fenomeno di spopolamento, la forma cooperativa per la gestione del patrimonio pubblico in favore dei servizi di prossimità potrebbe costituire uno strumento efficace in grado di portare ricadute positive sulle comunità interessate, valorizzare il patrimonio pubblico e contribuire alla salvaguardia di beni ambientali e monumentali, recuperare produzioni tradizionali e favorire lo sviluppo sostenibile dei territori.

RUOLO DEGLI ENTI LOCALI TERRITORIALI

Il patrimonio immobiliare spesso rappresenta un elemento di rilevante valore identitario e culturale per il territorio di riferimento la cui valorizzazione, oltre che aumentare la stima economica del bene, costituisce un fattore di innovazione e sviluppo sociale.

In questo contesto, parlare di strategie di valorizzazione significa preliminarmente e necessariamente coinvolgere i Comuni e loro Unioni e Associazioni nella definizione di qualsiasi processo avente ad oggetto gli immobili ricadenti in uno specifico ambito territoriale, assicurandone la tutela delle vocazioni culturali e produttive.

La stretta sinergia con gli Enti locali interessati al progetto di sviluppo, anche attraverso tavoli tecnici e di concertazione, sono la chiave per la comprensione esaustiva delle problematiche ed esigenze delle realtà locali e per interpretare le istanze delle comunità e costruire il consenso intorno ad operazioni estremamente complesse quali quelle che riguardano la valorizzazione di beni pubblici.

>> MINACCE

Coordinamento con i Comuni

Il coinvolgimento dei Comuni deve essere perseguito in maniera costante ed inclusiva durante tutto il processo di valorizzazione del patrimonio regionale, in caso contrario il rischio di fallimento delle azioni programmate diventerebbe pericolosamente alto.

I percorsi amministrativi possono essere molteplici, a partire dagli Accordi di Programma per giungere a strumenti più rapidi o innovativi, e potrebbe essere, così come previsto dalla normativa nazionale o da quella di altre regioni, contemplata una compartecipazione degli enti locali ai profitti generati dagli immobili ricadenti nel territorio di competenza.

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

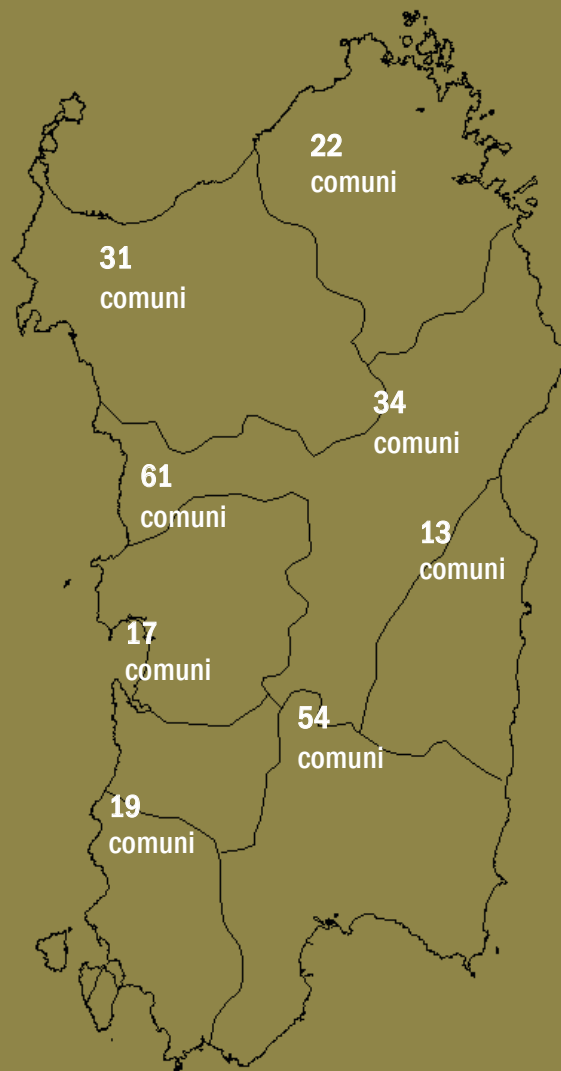
>>> Foto: Sa Macchina Beccia, Miniera
di San Giorgio, Iglesias

I SITI INDUSTRIALI DISMESSI ATTENDONO INTERVENTI

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene *Totus in P.A.R.I.S. Est ora de*

5 buoni motivi per istituire i tavoli di concertazione con gli Enti locali

1. sono profondi conoscitori dei propri territori, delle criticità e delle potenzialità
2. sono in grado di definire strategie che rappresentano fattore di innovazione e sviluppo sociale per i territori di riferimento
3. sono capaci di creare il consenso attorno alle operazioni di valorizzazione
4. possono contribuire fattivamente alla ricognizione straordinaria del patrimonio
5. sono capaci di assumere un ruolo strategico nella promozione delle iniziative di valorizzazione



Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene *Totus in P.A.R.I.S. Est ora de*

6.

Il piano finanziario

**>>ABETADI' CHI OBRESCIAT E SU TEMPUS SIAT SÈMPIRI IN
BONU, PONI MANU E CORU PO IS TEMPORADAS MALAS E
TENIDÌ PRONTU A DÓNIA COSA CHI 'ENIT A SA FIDADA**

6 ■ IL PIANO FINANZIARIO

L'attuazione delle strategie di valorizzazione del patrimonio immobiliare nel medio periodo e la programmazione di interventi nel breve periodo appena descritti sortiranno certamente un impatto positivo sul bilancio dell'esercizio regionale, tutelando il valore del patrimonio immobiliare, assicurando l'autofinanziamento degli investimenti con i proventi da dismissione nonché la riduzione dei costi di manutenzione e gestione. I vantaggi previsti non hanno esclusivamente carattere finanziario, ma avrebbero notevoli ricadute anche di tipo sociale ed economico per i territori. I proventi, infatti, sarebbero efficacemente reimpiegati in piani o progetti strategici per lo sviluppo della regione, in coerenza con le strategie delineate negli strumenti di programmazione di Governo.

L'attuazione del progetto, declinato in 5 azioni, sarà in gran parte realizzato attraverso l'impiego di risorse umane interne all'Amministrazione, in seguito alla creazione di un team multidisciplinare dedicato, in coordinamento con le azioni/attività previste nei programmi operativi e per le quali risultano già stanziati le risorse.



Bonu su dinari chi torrat a domo

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghene Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghere *Totus in P.A.R.I.S. Est ora de*

1. Razionalizzazione dell'organizzazione, del personale e delle sedi degli uffici per il contenimento dei costi

ATTIVITA'	RISORSE	FONTE	IMPORTO
1.1. Riorganizzazione della struttura della direzione generale	Risorse umane interne all'Amministrazione	--	--
1.2. Mappatura delle professionalità e costituzione di un team multidisciplinare	Risorse umane interne all'Amministrazione	--	--
1.3. Attivazione direzione generale Autonomie, Patrimonio e Coste	Risorse umane interne all'Amministrazione	--	--
1.4. Razionalizzazione delle sedi degli uffici	Risorse umane interne all'Amministrazione	--	--

2. Adeguamento della normativa regionale

ATTIVITA'	RISORSE	FONTE	IMPORTO
2.1. Definizione del disegno di legge	Risorse umane interne all'Amministrazione	--	--

2.2. Approvazione da parte della Giunta del disegno di legge	--	--	--
2.3. Approvazione consiliare del disegno di legge	--	--	--

3. Ricognizione straordinaria del patrimonio immobiliare e implementazione di un applicativo gestionale a caratterizzazione geografica

ATTIVITA'	RISORSE	FONTE	IMPORTO
3.1. Definizione della struttura del data base a caratterizzazione geografica	Risorse umane interne all'Amministrazione. Acquisto attrezzature e sistemi informativi	BILANCIO REGIONALE	20.000,00 €
3.2. Ricognizione, rilievo e restituzione grafica delle unità immobiliari	Risorse umane interne all'Amministrazione	--	--
3.3. Regularizzazione dei beni dal punto di vista catastale, urbanistico, energetico, locativo e manutentivo	Risorse umane interne all'Amministrazione Supporto specialistico esterno	BILANCIO REGIONALE	110.000,00 €

3.4. Predisposizione di una scheda descrittiva per ciascun cespite e stima del valore	Risorse umane interne all'Amministrazione	--	75.000,00
3.5. Riorganizzazione degli archivi documentali cartacei in ottemperanza a quanto previsto dalla legislazione archivistica vigente.	Risorse umane interne all'Amministrazione	--	--
3.6. Riattivazione iniziative finalizzate alla piena attuazione dell'art.14 dello Statuto regionale attraverso la definizione dell'accordo 2008 e la ricognizione di ulteriori beni da rivendicare, in collaborazione con gli Enti locali, anche mediante l'istituendo portale "Sardegna Patrimonio"	Risorse umane interne all'Amministrazione Oneri attuazione accordo	FESR E BILANCIO REGIONALE	2.400.000,00 €
			2.605.000,00 €

4. Definizione del piano di valorizzazione e governance territoriale

ATTIVITA'	RISORSE	FONTE	IMPORTO
4.1. Analisi dei risultati della ricognizione e definizione delle classi di immobili da valorizzare	Risorse umane interne all'Amministrazione	--	--

4.2. Attivazione processi partecipativi con gli Enti locali	Risorse umane interne all'Amministrazione Produzione materiale informatico fotografico e divulgativo	BILANCIO REGIONALE	15.000,00 €
4.3. Definizione percorso per la costituzione di fondi immobiliari a destinazione vincolata	Risorse umane interne all'Amministrazione Supporto specialistico esterno	FESR E BILANCIO REGIONALE	30.000,00 €
4.4. Individuazione di immobili di particolare pregio culturale da valorizzare attraverso l'istituto della concessione di valorizzazione, predisposizione ed approvazione di studi di fattibilità	Risorse umane interne all'Amministrazione Supporto specialistico esterno	FESR	200.000,00 €
4.5. Definizione percorso per l'individuazione ed affidamento a giovani imprenditori di beni immobili di particolare rilevanza agricola e turistica	Risorse umane interne all'Amministrazione	PSR	10.000,00€
4.6. Definizione progetti operativi per la costituzione dei fondi immobiliari	Risorse umane interne all'Amministrazione Supporto specialistico esterno	FESR	90.000,00
4.7. Lancio del bando per l'affidamento a giovani imprenditori di beni immobili di	Risorse umane interne all'Amministrazione	--	--

particolare rilevanza agricola e turistica			
4.8. Costituzione dei fondi immobiliari e avvio procedure di evidenza pubblica	Risorse umane interne all'Amministrazione Supporto specialistico esterno	--	15.000.000,00
4.9. Attuazione del piano di valorizzazione	Risorse umane interne all'Amministrazione	--	--
			15.345.000,00 €

5. Definizione di un piano di marketing e comunicazione

ATTIVITA'	RISORSE	FONTE	IMPORTO
5.1. Elaborazione del piano di marketing e definizione degli strumenti divulgativi	Risorse umane interne all'Amministrazione Supporto specialistico esterno	BILANCIO REGIONALE	5.000,00 €
5.2. Attivazione e gestione del sito SardegnaPatrimonio	Risorse umane interne all'Amministrazione Supporto specialistico esterno	BILANCIO REGIONALE	30.000,00 €
5.3. Produzione di strumenti divulgativi (brochure, poster, cataloghi, pubblicità su web)	Risorse umane interne all'Amministrazione Supporto specialistico esterno	BILANCIO REGIONALE	15.000,00 €
			50.000,00 €

Importo complessivo del progetto: **18.000.000,00 €**

7.

Il cronoprogramma

>>CHI TEMPUS LEAT TEMPUS PERDET

7 ■ CRONOPROGRAMMA

Di seguito riportiamo, per ciascuna azione strategica e la sua declinazione in sottoattività, le dimensioni temporali del progetto. Sono indicati l'inizio e la conclusione delle attività nonché la loro priorità di realizzazione rispetto al raggiungimento dell'obiettivo generale del progetto.

Calcolata la durata delle attività, attraverso un diagramma riepilogativo che mette in evidenza l'articolazione complessiva del progetto, verrà esplicitato il "legame logico" delle diverse fasi, valutando l'eventuale possibilità di una parziale o totale sovrapposizione.

Si evidenzia la necessità, a partire dal progetto complessivo, di definire compiutamente e nel dettaglio progetti specifici, per ciascuna azione strategica, che declinino nel dettaglio obiettivi, azioni, attività, tempi e costi nonché strumenti, metodi e risorse.

A large, gnarled olive tree with a thick, dark trunk and dense, silvery-green foliage dominates the left side of the frame. The tree's branches spread out towards the right. In the background, a range of mountains is visible under a clear blue sky. The foreground is a grassy field. The overall scene is bright and sunny.

Lea su tempus cun tèmpera

Totus in P.A.R.I.S. Est ora de faghère Totus in P.A.R.I.S. Est ora de

1. RAZIONALIZZAZIONE DELL'ORGANIZZAZIONE, DEL PERSONALE E DEGLI UFFICI PER IL CONTENIMENTO DEI COSTI (32 mesi)

La conclusione di questa azione strategica è propedeutica all'avvio delle altre azioni previste. La razionalizzazione dei compiti e delle competenze nonché l'implementazione delle figure professionali interne alla Direzione Generale, sono indispensabili per il raggiungimento degli obiettivi senza il coinvolgimento di risorse professionali esterne all'Amministrazione.

ATTIVITA'	PRIORITA'	QUANDO INIZIA?	CONCLUSIONE
1.1. Riorganizzazione della struttura e costituzione della direzione generale	ALTA	Gennaio 2015	Aprile 2015
1.2. Mappatura delle professionalità e costituzione di un team multidisciplinare	ALTA	Febbraio 2015	Aprile 2015
1.3. Attivazione direzione generale Autonomie, Patrimonio e Coste	ALTA	Maggio 2015	Luglio 2015
1.4. Razionalizzazione delle sedi degli uffici	MEDIA	Maggio 2015	Dicembre 2017

2. ADEGUAMENTO DELLA NORMATIVA REGIONALE (8 mesi)

La conclusione di questa azione strategica è propedeutica all'avvio delle altre azioni previste. Il riordino e l'adeguamento del quadro normativo costituiranno le basi giuridiche per l'attuazione della ricognizione del patrimonio e il piano di valorizzazione.

ATTIVITA'	PRIORITA'	QUANDO INIZIA?	CONCLUSIONE
2.1. Definizione del disegno di legge e analisi impatto regolamentare	ALTA	Marzo 2015	Giugno 2015
2.2. Approvazione da parte della Giunta del disegno di legge	ALTA	Luglio 2015	Luglio 2015
2.3. Approvazione consiliare del disegno di legge	ALTA	Agosto 2015	Ottobre 2015

3. RICOGNIZIONE STRAORDINARIA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE E IMPLEMENTAZIONE DI UN APPLICATIVO GESTIONALE A CARATTERIZZAZIONE GEOGRAFICA (14 mesi)

ATTIVITA'	PRIORITA'	QUANDO INIZIA?	CONCLUSIONE
3.1. Definizione della struttura del data base a caratterizzazione geografica	MEDIA	Marzo 2015	Aprile 2015
3.2. Ricognizione, rilievo e restituzione grafica delle unità immobiliari	MEDIA	Maggio 2015	Novembre 2015
3.3. Regolarizzazione dei beni dal punto di vista catastale, urbanistico, energetico, locativo e manutentivo	MEDIA	Agosto 2015	Febbraio 2015
3.4. Predisposizione di una scheda descrittiva per ciascun cespite e stima del valore	BASSA	Ottobre 2015	Aprile 2016
3.5. Riorganizzazione degli archivi documentali cartacei in ottemperanza a quanto previsto dalla legislazione archivistica vigente.	ALTA	Marzo 2015	Luglio 2015
3.6. Riattivazione iniziative finalizzate alla piena attuazione dell'art.14 dello Statuto regionale attraverso la definizione dell'accordo 2008 e la ricognizione di ulteriori beni da rivendicare, in collaborazione con gli Enti locali, anche mediante l'istituendo portale "Sardegna Patrimonio"	ALTA	Aprile 2015	Febbraio 2016

4. DEFINIZIONE DEL PIANO DI VALORIZZAZIONE E GOVERNANCE TERRITORIALE (40 mesi)

ATTIVITA'	PRIORITA'	QUANDO INIZIA?	CONCLUSIONE
4.1. Analisi dei risultati della ricognizione e definizione delle classi di immobili da valorizzare	MEDIA	Dicembre 2015	Gennaio 2016
4.2. Attivazione processi partecipativi con gli Enti locali	ALTA	Gennaio 2016	Febbraio 2019
4.3. Definizione percorso per la costituzione di fondi immobiliari a destinazione vincolata	MEDIA	Ottobre 2015	Marzo 2016
4.4. Individuazione di immobili di particolare pregio culturale da valorizzare attraverso l'istituto della concessione di valorizzazione, predisposizione ed approvazione di studi di fattibilità	MEDIA	Ottobre 2015	Dicembre 2016
4.5. Definizione percorso per l'individuazione ed affidamento a giovani imprenditori di beni immobili di particolare rilevanza agricola e turistica	MEDIA	Febbraio 2016	Aprile 2016

4.6. Definizione progetti operativi per la costituzione dei fondi	MEDIA	Febbraio 2016	Maggio 2016
4.7. Lancio del bando per l'affidamento a giovani imprenditori di beni immobili di particolare rilevanza agricola e turistica	MEDIA	Maggio 2016	Novembre 2016
4.8. Costituzione dei fondi immobiliari e avvio procedure di evidenza pubblica	MEDIA	Luglio 2016	Febbraio 2017
4.9. Attuazione del piano di valorizzazione	ALTA	Ottobre 2016	Febbraio 2019

5. DEFINIZIONE DI UN PIANO DI MARKETING E COMUNICAZIONE (42 mesi)

ATTIVITA'	PRIORITA'	QUANDO INIZIA	CONCLUSIONE
5.1. Elaborazione del piano di marketing e definizione degli strumenti divulgativi	MEDIA	Settembre 2015	Dicembre 2015
5.2. Attivazione e gestione del sito SardegnaPatrimonio	MEDIA	Ottobre 2015	Febbraio 2019
5.3. Produzione di strumenti divulgativi (brochure, poster, cataloghi, pubblicità su web)	MEDIA	Marzo 2016	Maggio 2016

		2015												2016											
AZIONI	ATTIVITA'	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D
1. RAZIONALIZZAZIONE ORGANIZZATIVA	1.1.																								
	1.2.																								
	1.3.																								
	1.4.																								
2. ADEGUAMENTO NORMATIVA	2.1.																								
	2.2.																								
	2.3.																								
3. RICOGNIZIONE PATRIMONIO	3.1.																								
	3.2.																								
	3.3.																								
	3.4.																								
	3.5.																								
	3.6.																								
4. PIANO DI VALORIZZAZIONE	4.1.																								
	4.2.																								
	4.3.																								
	4.4.																								
	4.5.																								
	4.6.																								
	4.7.																								
	4.8.																								
	4.9.																								
5. PIANO MARKETING	5.1.																								
	5.2.																								
	5.3.																								

		2017												2018												2019	
AZIONI	ATTIVITA'	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	G	F	M	A	M	G	L	A	S	O	N	D	G	F
1.RAZIONALIZZAZIONE ORGANIZZATIVA	1.1.																										
	1.2.																										
	1.3.																										
	1.4.																										
2. ADEGUAMENTO NORMATIVA	2.1.																										
	2.2.																										
	2.3.																										
3. RICOGNIZIONE PATRIMONIO	3.1.																										
	3.2.																										
	3.3.																										
	3.4.																										
	3.5.																										
	3.6.																										
4. PIANO DI VALORIZZAZIONE	4.1.																										
	4.2.																										
	4.3.																										
	4.4.																										
	4.5.																										
	4.6.																										
	4.7.																										
	4.8.																										
	4.9.																										
5. PIANO MARKETING	5.1.																										
	5.2.																										
	5.3.																										

**Sa sienda nostra,
arrexinis po abarrai, alas po bolai
Sa sienda nostra
nosu seus suergius e àchilis**

Anna Cristina Serra

Finito di stampare nel mese di febbraio 2015 dal
Centro Stampa Regionale
Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica