



PIACENZA
CONSULTAZIONE SUL PATRIMONIO PUBBLICO
VALORIZZAZIONE E RIUSO



Futuro prossimo per gli immobili dello Stato a Piacenza

***Avvio del bando di concessione di valorizzazione di
Bastione San Sisto
Ex Bastione e Torrione Borghetto
Ex Caserma Jacopo dal Verme***

25 luglio 2016



AGENZIA DEL DEMANIO



COMUNE DI PIACENZA

Valorizzazione immobili pubblici a Piacenza: cosa è stato fatto

L'Agencia del Demanio e il Comune di Piacenza hanno promosso una consultazione pubblica che si è svolta negli ultimi tre mesi del 2015, con la finalità di coinvolgere tutti i soggetti interessati a contribuire alla **definizione di possibili scenari e interventi di recupero, valorizzazione e riuso** di un selezionato portafoglio di **10 immobili pubblici situati nella città**.

I beni protagonisti della consultazione

1. Bastione di Porta Borghetto
2. Torrione Fodesta
3. Bastione S. Sisto
4. Porta del Soccorso
5. Rimessa locomotori ferrovia Piacenza - Bettola
6. Ex Chiesa di S. Agostino
7. Ex Chiesa delle Benedettine
8. Ex Chiesa S. Lorenzo
9. Ex Caserma Jacopo Dal Verme
10. Area verde di Piazzale Malta, già Ex Caserma Zanardi – porzione

Beni inseriti nel sistema della cinta muraria cittadina

Beni inseriti nel Programma Unitario di Valorizzazione degli Immobili Pubblici sottoscritto tra il Comune di Piacenza e l'Agencia del Demanio



Una partecipazione importante

Esito della consultazione pubblica: **19 soggetti interessati, 17 proposte di valorizzazione immobiliare** per garantire un futuro ad importanti beni pubblici.

Dalla consultazione al bando di gara per la valorizzazione

- Obiettivo della consultazione era quello di **effettuare scelte amministrative più coerenti con le richieste del territorio e dei cittadini.**
- L'Agenzia del Demanio e il Comune di Piacenza hanno **valutato tutte le proposte pervenute**, inquadrandole rispetto all'interesse pubblico da soddisfare e ai vincoli di tutela storico-artistica e di pianificazione urbanistica, delineando le possibili modalità di riuso dei beni da parte dell'amministrazione comunale e, in alternativa, valutando la loro immissione sul mercato.
- Nell'ambito di questo screening, sono stati individuati **alcuni immobili di proprietà dello Stato da proporre sul mercato** direttamente dall'Agenzia del Demanio, attraverso bandi di gara ad evidenza pubblica per la **concessione di valorizzazione da 6 a 50 anni**, il primo dei quali da avviare **entro l'estate 2016.**

L'Agenzia del Demanio, in linea con i tempi annunciati, pubblica oggi il primo bando per la concessione di valorizzazione – ex art. 3 bis del D.L. n.351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art.1 della L.n.410/2001 – di **Bastione San Sisto, Ex Bastione e Torrione di Porta Borghetto, Ex Caserma Jacopo dal Verme**, beni di proprietà dello Stato situati nel Comune di Piacenza.

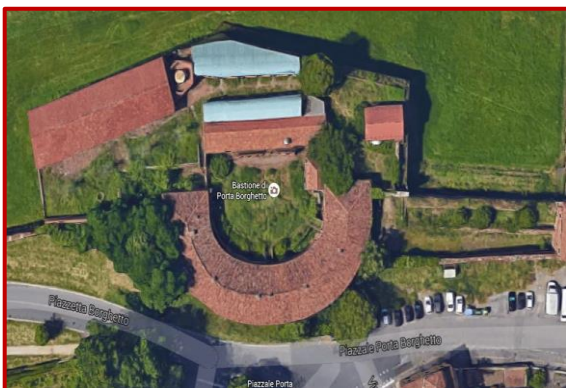


Primo bando di gara: profilo tecnico degli immobili in concessione



Lotto 1: Bastione San Sisto

Il compendio si compone di un lotto di terreno di forma pentagonale, caratteristica dei bastioni delle mura piacentine, avente una superficie di circa 2.000 mq, sul quale insistono 3 fabbricati, di cui uno principale e due accessori; l'edificio principale presenta pianta rettangolare di circa 21 m x 6, ed è posto a ridosso dell'ingresso carrabile e pedonale al lotto, da via Legione Zanardi Landi, mentre i due corpi accessori, già destinati a "pollaio" - secondo quanto riportato sulle planimetrie storiche delle unità immobiliari residenziali - sono situati all'interno della vasta area verde del bastione.



Lotto 2: Ex Bastione e Torrione Borghetto

Il bastione di Porta Borghetto, uno dei più suggestivi della cinta farnesiana, è circondato da una vasta sezione delle mura difensive cinquecentesche e dalla porta di accesso "Porta Borghetto". Prospetta a nord sulla vasta zona verde ricavata nell'antico fossato e, a sud, verso il centro storico cittadino, collocandosi comunque a breve distanza degli argini maestri del fiume Po. L'interno del bastione è costituito da locali in volta con i divisori orientati a raggiera; magnifiche le volte con mattoni disposti per il lungo su una sezione tronco-conica. I locali sono quasi tutti collegati tra loro all'interno e all'esterno, per il tramite di un corridoio che segue l'andamento della curva.



Lotto 3: Ex Caserma Jacopo Dal Verme

Già Ex Scuderie di Palazzo Madama, è situata nel centro storico cittadino, in adiacenza alle strutture demaniali che ospitano la Procura della Repubblica e il Tribunale di Piacenza. L'intero complesso si sviluppa su un lotto di terreno mq 2.600 circa ed è costituito da un fabbricato principale, su due piani fuori terra con pianta rettangolare (dimensioni di circa 85 mt x 12) al quale si connette un'ala secondaria aggettante su via Trebbiola e, in continuità a questa, un magazzino ad un piano fuori terra, prospiciente a via Benedettine. I corpi di fabbrica, dislocati su tre lati perimetrali del lotto di terreno, lasciano il fronte nord, delimitato da un muro in mattoni con sovrastante recinzione metallica, come libero accesso carrabile all'area scoperta, di complessivi mq 2600 circa, accessibile da via Benedettine.



I termini del bando di concessione



L'avviso di gara ed i relativi allegati sono disponibili sul sito www.agenziademanio.it, nella sezione Gare, Aste e Avvisi/Vendite, Locazioni e Concessioni.

Lo strumento per il mercato: la Concessione di Valorizzazione

La **concessione di valorizzazione** è uno strumento di **partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare** il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del **diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.**

La **durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario** del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un **periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni.** Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. **E' inoltre previsto, in caso di alienazione del bene, l'esercizio del diritto di prelazione a favore del concessionario.**

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a **procedure di evidenza pubblica**, tra investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione. Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il **riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato.**

Il D.L. n. 95/2012 ha inoltre espressamente previsto la **possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.** Tale innovazione può consentire una **significativa estensione della concessione di valorizzazione**, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.



Futuro prossimo per altri immobili protagonisti dell'iniziativa

Entro l'autunno l'Agenzia del Demanio procederà alla pubblicazione di un **nuovo bando per la concessione di valorizzazione di altri tre beni** compresi nella consultazione pubblica:



Chiesa delle Benedettine



Chiesa di San Lorenzo



Chiesa di Sant'Agostino

I beni **Porta Borghetto, Ex Rimessa Locomotori e Torrione Fodesta** verranno trasferiti a titolo gratuito al Comune di Piacenza con il Federalismo Demaniale Culturale, entrando a far parte del patrimonio della città per destinazioni d'uso a beneficio dei cittadini.