A black and white photograph of a stone archway, likely an entrance to a building. The arch is made of large, rectangular stone blocks. On either side of the arch, there are smaller, irregular stone blocks. The archway is covered in graffiti, including red and black spray paint. The text "La complessità normativa nella valorizzazione dei beni immobili pubblici" is overlaid on the image in a large, black, serif font.

La complessità normativa nella valorizzazione dei beni immobili pubblici

XXXVII Conferenza scientifica
annuale AISRe

Beatrice Maria Bellè, Politecnico di Milano

«Complessità normativa»

La questione regolativa presenta alcune problematiche

- PIANI REGOLATORI E ASPETTATIVE
- PRODUZIONE DI NORME

Valorizzazione, un tema attuale

Negli ultimi venticinque anni questa tematica è stata al centro di dibattiti e di sperimentazioni che hanno contribuito a rendere l'argomento molto interessante ed anche molto complicato.

Per quali motivi?

- **CONCEZIONE DI «BENI PUBBLICI»**
- **DIVERSE CONCEZIONI DI «VALORIZZAZIONE»**
- **TIPOLOGIA DI STRUMENTI**

Prima questione: BENI

- Esistono diverse tipologie di beni, considerati **DI PROPRIETA' PUBBLICA** ma sono molto diversi fra loro.

BENI DEMANIALI

(normati dagli
articoli 822 – 824
Codice Civile)



INALIENABILI

BENI CULTURALI (introdotti

con la Legge 24/2004)

«*merit goods*» (Cavazzoni,
2015)



BENI PATRIMONIALI



ALIENABILI

Seconda questione: REGOLAMENTAZIONE

Idea di **VALORIZZAZIONE**

*«incremento del valore
economico»*

*«restituire importanza e significato a
qualcosa di abbandonato»*

STRUMENTI di VALORIZZAZIONE

- Obiettivo principale:
**APPIANARE IL DEBITO
PUBBLICO**



*«ogni risorsa proveniente dalla vendita
sarebbe **una tantum**, quindi non una
riduzione permanente della spesa ma
un'entrata temporanea» (Cottarelli, 2015)*

- Incertezza ed
ambiguità nella
SCELTA degli strumenti

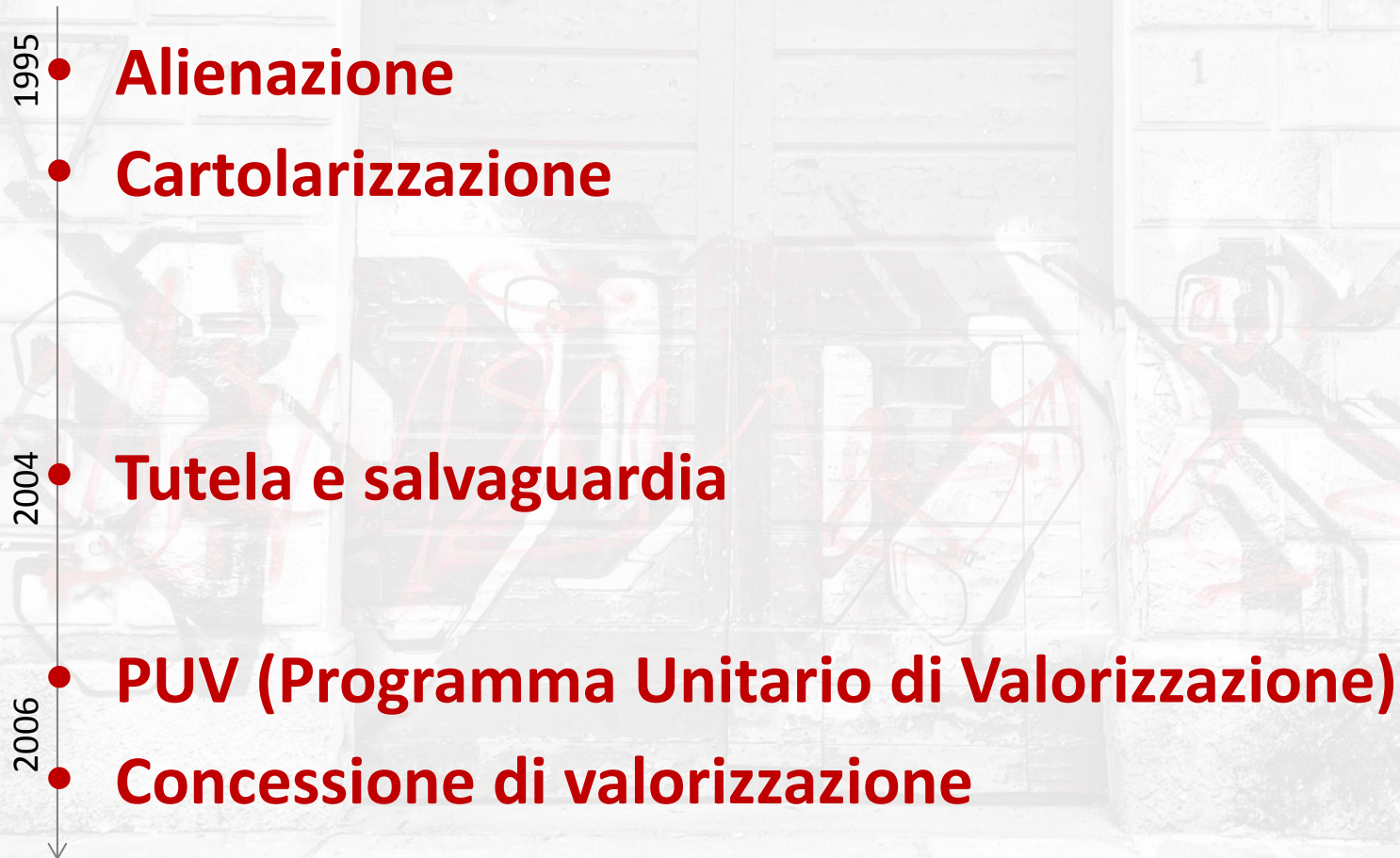


Quali strumenti utilizzare?

Terza questione: STRUMENTI

- 
- A vertical timeline on the left side of the slide, marked with the years 1999, 2003, and 2008. To the right of the timeline, four red bullet points list legislative acts. The background features a faded image of a stone building facade with arched windows and coats of arms.
- 1999 • **Legge 488/1999**
 - **Decreto Legislativo 267/2000 (TUEL)**
 - 2003 • **Agenzia del Demanio: opera di censimento (2003 - 2007)**
 - 2008 • **Decreto Legislativo 112/2008 (Piano delle Alienazioni)**

Terza questione: STRUMENTI



Bergamo. Un caso specifico

Perché un caso specifico?

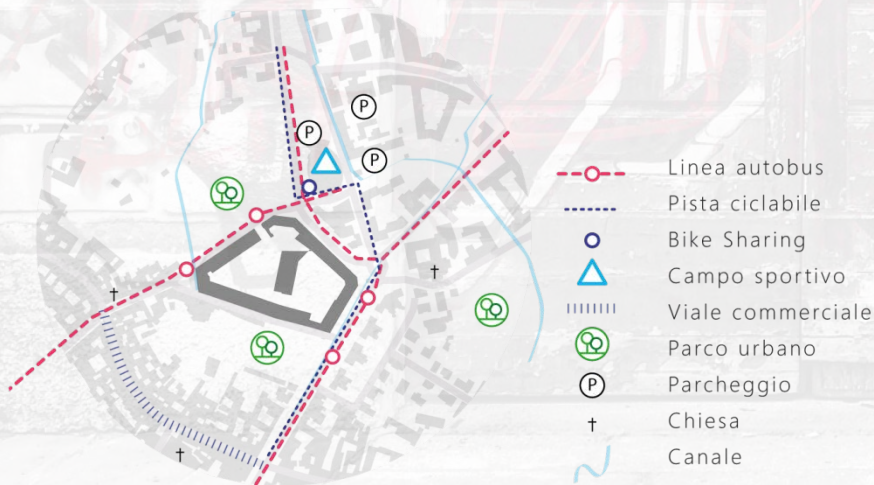
- Problematiche peculiari per **questioni generali**
- Conoscenza di **necessità locali**
- Analisi sui **luoghi reali** della valorizzazione

Perché Bergamo?

- Particolare attenzione ai modelli di **gestione** e **valorizzazione** del territorio e degli immobili
- **Società** molto **attiva** sul fronte del riuso e della riqualificazione degli spazi

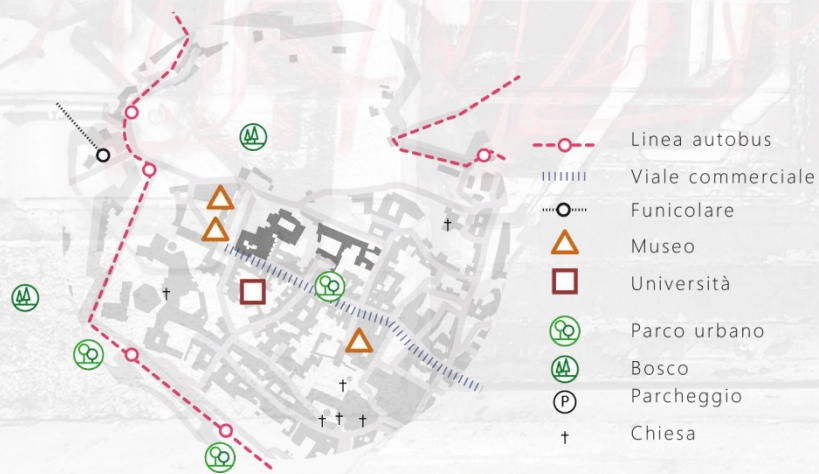
Caserma Montelungo

①



Complesso del Carmine e Sant'Agata

2



Boccaleone Open Space



Questioni aperte

In base ai casi studio analizzati ed alle premesse dell'analisi tecnico-normativa, è possibile stilare dei punti interessanti di discussione

- **COMPLESSITA'** e **SOVRAPPRODUZIONE** normativa
- **GESTIONE** e **VALORIZZAZIONE:** realtà e norme
- **STRUMENTI** di valorizzazione

Strumenti di valorizzazione

Questioni molto importanti legate agli strumenti gestionali:
ALIENAZIONE – CONCESSIONE ?

PERCHE' NO?

- **IRREVERSIBILITA'** dell'azione
Il bene una volta venduto non è più di competenza pubblica
- **«violazione»** dei criteri di **PUBLICNESS**
Qualcosa di «pubblico» perde la sua caratteristica principale

PERCHE' SI'?


- Necessità locali
Risorse economiche in entrata
- Svincolo da **IMPEGNI DI VALORIZZAZIONE**
Possibilità da parte di un privato di valorizzare l'immobile
*Impossibilità di valorizzare **TUTTO** il patrimonio immobiliare*

Nuove prospettive

- **Non** è necessario **introdurre nuovi strumenti** di valorizzazione poiché ne esistono già molti e rendono il quadro istituzionale poco chiaro
- **È difficile** cercare di stabilire uno **strumento univoco** in grado di stabilire i progetti e i processi di valorizzazione
- È necessario tenere in considerazione il fatto che la valorizzazione **oltrepassa il confine formale** per addentrarsi in una **sfera informale**
- Valorizzazione come **opportunità** sia per i luoghi che per la partecipazione della società

Conclusioni

- Non è possibile ed è molto difficile ridurre la questione ad unica problematica
- presentare una **RICETTA** valida ed univoca per i processi di valorizzazione sembrerebbe non essere la soluzione più adeguata



Grazie per l'attenzione