

**PROTOCOLLO D' INTESA**

**tra**

**Regione Lombardia,**

**Agenzia del Demanio,**

**ANCI Regione Lombardia,**

**e**

**ANCI - Fondazione Patrimonio Comune (FPC)**

*finalizzato alla strutturazione di un'operazione di finanza immobiliare*

*ex art. 33 D.L. n. 98/2011, conv. in L. n. 111/2011,*

*per la valorizzazione degli immobili pubblici della Regione Lombardia*

**PREMESSO CHE**

il patrimonio immobiliare del settore pubblico, centrale e territoriale, rappresenta un valore sociale ed economico di fondamentale importanza per il Paese che, attraverso l'avvio di concrete iniziative di valorizzazione, può costituire un fattore di crescita per l'economia;

tali potenzialità possono essere sfruttate al meglio se adeguatamente supportate da modelli, informazioni e competenze mirate a promuovere iniziative, finalizzate al ritorno economico e alla massimizzazione degli effetti che le stesse possono avere sullo sviluppo dei territori, anche secondo strategie di valorizzazione del patrimonio;

la Regione Lombardia (di seguito Regione) intende intraprendere un'importante attività di rilancio strutturale e sviluppo territoriale, attraverso l'ottimizzazione e la valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare non strumentale, anche al fine del perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica;

Infrastrutture Lombarde S.p.A., società *in house* della Regione Lombardia, nell'ambito delle finalità istituzionali e del perseguimento dell'oggetto sociale, svolge attività di gestione, valorizzazione, alienazione e manutenzione del patrimonio immobiliare di proprietà della Regione e degli Enti e/o delle Società appartenenti al Sistema Regionale Allargato (SIREG) ex art. 1 L.R. Lombardia n. 30/2006;

l'Agenzia del Demanio (di seguito solo Agenzia), nell'ambito della *mission* istituzionale ad essa affidata, al fine di supportare gli Enti Pubblici nell'avvio di concrete iniziative di valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà o gestito, promuove le attività necessarie alle verifiche di prefattibilità giuridico-amministrative, tecnico-operative, nonché di contesto istituzionale, per l'individuazione degli strumenti e delle modalità più efficaci di attuazione, anche ai sensi degli artt. 33 e 33-bis D.L. n. 98/2011, conv. in L. n. 111/2011;

ANCI - Regione Lombardia, costituisce a livello locale il sistema di rappresentanza dei Comuni lombardi, ne promuove lo sviluppo e la crescita, ne tutela e rappresenta gli interessi, anche nei rapporti con le altre Istituzioni e Amministrazioni. Svolge attività di sostegno, assistenza tecnica ed erogazione di servizi nell'interesse e nei confronti dei Comuni italiani, promuovendo lo studio di soluzioni per le questioni che, a vario titolo, interessino agli associati.

la Fondazione Patrimonio Comune (di seguito anche "FPC") è il soggetto costituito dall'ANCI Nazionale per sviluppare e diffondere la cultura della valorizzazione e della gestione attiva del patrimonio immobiliare e mobiliare di proprietà dei Comuni italiani, supportando e collaborando con tutti i Soggetti, sia Pubblici che Privati, interessati a compiere operazioni straordinarie sugli *asset* degli Enti Locali ed attuando, per conto dell'ANCI, il progetto "*Patrimonio Comune*" che prevede sia l'informazione e la formazione agli Enti Locali sul tema della

valorizzazione, sia lo sviluppo di attività da realizzare in partnership con i Comuni aderenti.

### **CONSIDERATO CHE**

La Regione ha riconosciuto negli strumenti finanziari di cui all'art. 33 D.L. n. 98/2011 i veicoli idonei per lo sviluppo dell'iniziativa di rilancio strutturale, valorizzazione, razionalizzazione e/o gestione del patrimonio immobiliare non strumentale di proprietà e, pertanto, intende promuovere la strutturazione di un'operazione di finanza immobiliare ai sensi del citato articolo;

al fine di dare avvio all'importante attività di sviluppo del territorio, la Regione ha, altresì, riconosciuto nelle Parti firmatarie – ciascuna per quanto di competenza – i soggetti istituzionalmente idonei con i quali avviare un rapporto di collaborazione per la strutturazione dell'operazione di finanza immobiliare ai sensi dell'art. 33 D.L. n. 98/2011;

in particolare, la Regione ha riconosciuto nell'Agenzia l'attore istituzionale, funzionalmente competente a porre in essere azioni di collaborazione in favore di Enti Pubblici, finalizzate alla razionalizzazione, dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, nonché l'unico soggetto istituzionalmente autorizzato ai sensi dell'art. 33 co. 8-*bis* D.L. n. 98/2011 all'utilizzo delle risorse di cui al capitolo del bilancio dello Stato n. 3902, relativo alle *“spese di funzionamento della società di gestione del risparmio o delle società a cui sono conferiti o trasferiti beni immobili dello stato ad uso diverso da quello residenziale”*, attraverso le quali finanziarie tutte le attività propedeutiche, connesse alle operazioni immobiliari strutturate ed avviate ai sensi dell'articolo citato;

le Parti firmatarie condividono, dunque, la necessità di operare congiuntamente per l'avvio di tutte le attività propedeutiche alla strutturazione dell'operazione di finanza immobiliare promossa dalla Regione, attraverso le quali verificare la fattibilità giuridico-amministrativa e tecnico-finanziaria del processo di rilancio strutturale, ottimizzazione e valorizzazione degli immobili regionali e del Sistema Regionale Allargato (SIREG)

### **VISTI**

la L.R. Lombardia 2 dicembre 1994, n.36, recante *“Amministrazione dei beni immobili regionali”*;

l'art. 61, co.1, D.Lgs. 30 luglio 1999, n. 300, così come modificato dall'art.1, co.1, lett.f), D. Lgs. 3 luglio 2003 n.173, il quale ha trasformato l'Agenzia del Demanio in Ente Pubblico Economico;

l'art.65, co.1, D.Lgs. 30 luglio 1999, n.300, il quale attribuisce all'Agenzia l'amministrazione dei beni immobili di proprietà dello Stato con il compito di razionalizzarne e valorizzarne l'impiego, di sviluppare il sistema informativo sui beni del demanio e del patrimonio, utilizzando in ogni caso, nella valutazione dei beni a fini conoscitivi e operativi, criteri di mercato, di gestire con criteri imprenditoriali i programmi di vendita, di provvista, anche mediante l'acquisizione sul mercato, di utilizzo e di manutenzione ordinaria e straordinaria di tali immobili;

l'art.65, co.2, D.Lgs. 30 luglio 1999, n.300 che prevede la possibilità per l'Agenzia di stipulare convenzioni con Regioni, Enti locali ed altri Enti pubblici, per la gestione dei beni immobili di rispettiva proprietà, previsione espressamente recepita dallo Statuto dell'Agenzia del demanio all'art.2, co.3;

la L.R. Lombardia 11 marzo 2005, n.12, recante *“Legge per il governo del territorio”*;

la L.R. Lombardia 27 dicembre 2006, n.30, recante *“Disposizioni legislative per l'attuazione del documento di programmazione economico-finanziaria regionale, ai sensi dell'articolo 9 ter della legge regionale 31 marzo 1978, n.34 (Norme sulle procedure della programmazione, sul bilancio e sulla contabilità della Regione - Collegato 2007)”*;

l'art.58 D.L. 25 giugno 2008, n.112, convertito con modificazioni in L. 6 agosto 2008, n.133, recante: *“Riconoscimento e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali”*;

l'art.33, D.L. 6 luglio 2011, n.98, convertito con modificazioni in L. 15 luglio 2011, n.111, modificato dall'art.3, co.15, D.L. 6 luglio 2012, n.95, convertito con modificazioni in L. 7 agosto 2012, n.135, che ha istituito una Società di gestione del risparmio (SGR), per la costituzione di uno o più fondi immobiliari che investano in fondi chiusi promossi o partecipati da Enti Territoriali – anche costituiti in forma consorziata o associata ai sensi del D. Lgs. 18 agosto 2000, n.267 – da altri Enti Pubblici, o da Società interamente partecipate dai predetti Enti, ovvero per la costituzione di uno o più fondi d'investimento immobiliare, a cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali e diritti reali immobiliari, nonché immobili degli Enti Territoriali – anche costituiti in forma consorziata o associata ai sensi del D.Lgs. 18 agosto 2000, n.267 – di altri Enti Pubblici, o di Società interamente partecipate dai predetti Enti.

l'art.33-bis, D.L. 6 luglio 2011, n.98, convertito con modificazioni in L. 15 luglio 2011, n.111, modificato dall'art.3, co.15, D. L. 6 luglio 2012, n.95, convertito con modificazioni in L. 7 agosto 2012, n.135, che attribuisce all'Agenzia il compito di promuovere iniziative volte all'istituzione di fondi immobiliari, società e consorzi per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà degli Enti territoriali, dello Stato e degli Enti dagli stessi vigilati.

**Quanto sopra premesso e considerato,**

**tra**

**Regione Lombardia**, in persona del Presidente *pro tempore*, ...

**Agenzia del Demanio**, in persona del Direttore *pro tempore*, Roberto Reggi,

**ANCI Regione Lombardia**, in persona del Presidente *pro tempore*, ...

**ANCI - Fondazione Patrimonio Comune (FPC)**, in persona del Presidente *pro tempore*, ...

**si conviene e si stabilisce quanto segue:**

**Art. 1**

*(Valore delle premesse e degli allegati)*

Le premesse di cui sopra, gli atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente Protocollo, nonché gli allegati allo stesso, ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

**Art. 2**

*(Oggetto ed obiettivi del Protocollo)*

Il presente Protocollo ha ad oggetto l'avvio di un rapporto di collaborazione tra le Parti Firmatarie, finalizzato alla strutturazione di una operazione di finanza immobiliare ex art. 33 D.L. n. 98/2011 promossa dalla Regione Lombardia nonché per la verifica delle ulteriori potenzialità di sviluppo del patrimonio immobiliare di ambito regionale.

**Art. 3**

*(Portafoglio immobiliare di riferimento)*

Un primo portafoglio immobiliare di riferimento è costituito dai beni di proprietà di Regione Lombardia di cui all'Allegato A al presente Protocollo. Si precisa che tale portafoglio costituisce un primo elenco non esaustivo né vincolante per Regione Lombardia che, in esito ai lavori del Tavolo Tecnico Operativo di cui al successivo art.5, potrà confermare o meno l'inclusione dei suddetti beni ed estendere le operazioni

ad altri immobili di proprietà di Regione e degli enti appartenenti al Sistema Regionale Allargato (SIREG).

Lo stesso elenco potrà essere successivamente ampliato attraverso la selezione di ulteriori immobili dello Stato e di altri Enti Pubblici – Territoriali e non, ricadenti nel territorio regionale di riferimento, anche alla luce delle disponibilità e potenzialità già emerse in seguito al programma “*Proposta Immobili 2015*” .

Al fine di coinvolgere gli Enti Locali lombardi nella partecipazione all’operazione di finanza immobiliare, la Regione inoltre, con il supporto di ANCI – Regione Lombardia e FPC, promuoverà un’attività di *scouting* territoriale da avviarsi attraverso l’elaborazione e la trasmissione ai suddetti Enti di un avviso a manifestare di interesse, secondo i criteri e le modalità che verranno successivamente definite dal Tavolo Tecnico Operativo di cui all’art.5 del presente Protocollo.

#### **Art. 4**

##### *(Impegni assunti dalle Parti)*

Con la sottoscrizione del presente Protocollo, le Parti si impegnano a porre in essere tutte le attività di propria competenza – come di seguito meglio specificate – necessarie per il pieno conseguimento degli obiettivi definiti all’Art. 2.

##### **4.a Impegni assunti dalla Regione Lombardia**

Ai fini dell’attuazione del presente Protocollo, la Regione, nel ruolo di indirizzo e governo del territorio, nonché in qualità di promotore dell’iniziativa, si impegna a:

- promuovere e coordinare i lavori del Tavolo che verrà costituito ai sensi del successivo art.5;
- coordinare l’iniziativa, anche avvalendosi, attraverso idoneo incarico, del supporto tecnico-specialistico di Infrastrutture Lombarde S.p.A società in house della Regione Lombardia che, nell’ambito delle finalità istituzionali e del perseguimento dell’oggetto sociale, svolge attività di gestione, valorizzazione, alienazione e manutenzione del patrimonio immobiliare di proprietà della Regione e degli Enti e/o delle Società appartenenti al Sistema Regionale Allargato (SIREG) ex art.1, L.R. Lombardia n.30/2006 e degli altri Enti pubblici secondo le vigenti normative, nel rispetto dei requisiti e delle finalità proprie degli immobili, nonché degli indirizzi strategici della Regione Lombardia, anche promuovendone la conservazione, il miglioramento e l’incremento attraverso l’utilizzazione di specifici strumenti finanziari;
- facilitare l’espletamento delle azioni amministrative necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di cui all’art. 2 del presente Protocollo, anche mettendo a disposizione le competenze e le prerogative ad essa espressamente attribuite dalla legge;
- promuovere la successiva partecipazione degli Enti Pubblici appartenenti al Sistema Regionale Allargato (SIREG) e degli Enti Locali, proprietari di beni

suscettibili di inserimento nell'operazione, attraverso proposte sovralocali e/o di sistema;

- mettere a disposizione e/o facilitare il reperimento di tutta la documentazione tecnico-amministrativa relativa agli immobili pubblici di cui all'allegato A e agli ulteriori immobili di successiva individuazione.

#### **4.b Impegni assunti dall'Agenzia del Demanio**

L'Agenzia si impegna a verificare la presenza nel territorio regionale di riferimento di immobili statali, suscettibili di valorizzazione e dismissione attraverso l'operazione di finanza immobiliare promossa dalla Regione.

Ai sensi di quanto previsto dal richiamato art.33, co. 8-bis, D.L. n.98/2011, l'Agenzia si impegna, altresì, a fornire supporto tecnico-specialistico in favore degli Enti Pubblici coinvolti, per l'espletamento di tutte le attività, di seguito descritte a titolo esemplificativo, propedeutiche all'attuazione dell'operazione ex art.33, D.L. n.98/2011:

- individuazione del portafoglio immobiliare, acquisizione di documenti e informazioni tecnico – giuridiche e relativa analisi e segmentazione;
- strutturazione preliminare dell'operazione e verifica delle ulteriori ed eventuali azioni di valorizzazione attivabili, in relazione alle finalità di cui all'art.33, D.L. n.98/2011;
- elaborazione e/o verifica del *business plan* dell'operazione.

In coerenza con gli impegni assunti e con la normativa vigente, il supporto tecnico-specialistico relativo alle attività sopra richiamate potrà essere fornito dall'Agenzia anche mediante affidamento delle attività ad un Advisor, selezionato con procedura ad evidenza pubblica avvalendosi dei capitoli di bilancio dedicati.

#### **4.d Impegni assunti da ANCI – Regione Lombardia e FPC (di seguito ANCI)**

L'ANCI, nella qualità di titolare a livello locale della rappresentanza istituzionale di Comuni, Città Metropolitane ed Enti di derivazione comunale nei rapporti con il Governo, il Parlamento e tutte le istituzioni o gli Enti centrali o di rilievo nazionale, contribuirà, attraverso le proprie strutture, a:

- contribuire, in virtù dell'esperienza e delle competenze possedute, alla gestione degli aspetti di natura finanziaria e procedurale in tema di fondi immobiliari e Partenariato Pubblico-Privato;
- predisporre, sulla base delle indicazioni fornite dal Tavolo Tecnico Operativo, il modello dell'avviso a manifestare interesse alla partecipazione nell'operazione di finanza immobiliare, già promossa dalla Regione, aperto agli Enti Locali del territorio lombardo;
- facilitare i rapporti con gli eventuali Enti Locali che, sulla base dell'avviso di cui al punto precedente, abbiamo manifestato interesse alla partecipazione

nell'operazione promossa dalla Regione, supportandoli nell'adesione all'iniziativa.

## **Art. 5**

### *(Tavolo Tecnico Operativo)*

Ai fini dell'attuazione del Protocollo, verrà costituito un Tavolo Tecnico Operativo (TTO) composto dai rappresentanti delle Parti Firmatarie di seguito individuati :

- per la Regione Lombardia \_\_\_\_\_,
- per l'Agenzia del Demanio \_\_\_\_\_
- per ANCI Regione Lombardia \_\_\_\_\_
- per FPC \_\_\_\_\_

Al TTO è assegnato il compito di adempiere a quanto previsto dal presente protocollo, di sovrintendere alle attività tecnico-amministrative propedeutiche e conseguenti all'attuazione degli interventi previsti, nonché di garantire il coordinamento tecnico con gli altri eventuali soggetti istituzionali a qualsiasi titolo coinvolti.

Le parti si riservano fin d'ora la possibilità di estendere la partecipazione al TTO anche ad altri soggetti in grado di garantire supporto nelle materie di competenza, al fine di ottimizzare il perseguimento degli obiettivi di cui al presente Protocollo. In particolare, nella prima fase dei lavori del TTO – la cui durata è stimata in 45-60 giorni dalla sottoscrizione del presente Protocollo – le attività saranno prioritariamente indirizzate a:

- definizione del cronoprogramma della attività propedeutiche all'avvio dell'operazione immobiliare promossa dalla Regione;
- rilevazione e selezione di ulteriori immobili di proprietà della Regione, di altri Enti Pubblici appartenenti al SIREG, dello Stato ovvero di altri Enti Pubblici, Territoriali e non, e ricadenti nel territorio regionale, ai fini dell'ampliamento del portafoglio immobiliare di riferimento;
- definire, previa individuazione di eventuali soluzioni alternative ed innovative, il modello procedurale da applicare per lo *scouting* degli Enti Locali lombardi interessati a partecipare all'operazione, individuando anche le relative tempistiche e i contenuti soggettivi ed oggettivi minimi dell'avviso a manifestare interesse;
- avviare lo *scouting* degli immobili appartenenti agli Enti Locali, da selezionare secondo i criteri e le modalità che verranno concordate;
- definizione dei contenuti relativi al servizio di *advisoring* che, in conformità con la normativa vigente, l'Agenzia del Demanio potrà affidare ad operatori del



settore per la strutturazione dell'iniziativa di finanza immobiliare ex art.33, D.L. n.98/2011.

A valle delle risultanze emerse dalle elaborazioni svolte in attuazione del presente Protocollo, il TTO proporrà alle Amministrazioni firmatarie lo scenario ottimale per la prosecuzione dell'iniziativa, definendo le modalità di attuazione delle attività relative alla promozione dello strumento finanziario ritenuto più idoneo e delle ulteriori ed eventuali azioni di valorizzazione attivabili, per le finalità perseguite dal presente Protocollo.

#### **Art. 6**

##### *(Comunicazioni)*

Tutte le comunicazioni relative al presente Protocollo dovranno essere effettuate per iscritto ed inviate tramite e-mail ai seguenti indirizzi:

– per la Regione Lombardia

E-mail:

PEC:

– per l'Agenzia del Demanio

E-mail:

PEC:

– per ANCI Regione Lombardia

E-mail:

PEC:

– per FPC

E-mail:

PEC:

#### **Art.7**

##### *(Durata)*

Il presente Protocollo ha durata triennale, decorrente dalla data di sottoscrizione dello stesso.

Esso potrà essere prorogato per un periodo di eguale durata in ragione dello stato di avanzamento delle attività, previa comunicazione tra le Parti, a mezzo di raccomandata A/R o a mezzo Posta Elettronica Certificata.

## **Art. 8**

*(Revisioni ed integrazioni)*

Il presente Protocollo potrà essere modificato, integrato o aggiornato esclusivamente in forma scritta con eventuali atti aggiuntivi o integrativi.

Esso non verrà sostituito o superato dagli eventuali atti aggiuntivi o integrativi e sopravvivrà a questi ultimi, continuando con essi a regolare la materia tra le Parti.

## **Art. 9**

*(Risorse finanziarie)*

Per l'attuazione del presente Protocollo, non è previsto il riconoscimento reciproco di alcun corrispettivo; pertanto, qualunque onere rimarrà a carico della Parte che è chiamata a sostenerlo, salvo quanto potrà essere successivamente disciplinato attraverso l'eventuale sottoscrizione di accordi operativi.

## **Art.10**

*(Riservatezza)*

Tutti i dati, documenti o altri materiali che verranno scambiati tra le Parti in esecuzione del presente Protocollo dovranno essere considerati come "informazioni riservate", ove qualificati come tali dalla Parte che li comunica.

Le Parti concordano di utilizzare tali informazioni riservate solo in relazione all'esecuzione del presente Protocollo, salvo diverse pattuizioni, da formalizzarsi per iscritto.

Ciascuna delle Parti adotterà tutte le misure ragionevolmente necessarie per tutelare la riservatezza delle informazioni e della documentazione di cui essa disponga in virtù del presente Protocollo.

## **Art. 11**

*(Controversie)*

Nel caso di controversie di qualsiasi natura che dovessero insorgere in ordine all'interpretazione e all'applicazione del presente Protocollo, le Parti si impegnano a comporre amichevolmente e secondo equità le controversie medesime.

Resta inteso che eventuali controversie non pregiudicheranno in alcun modo la regolare esecuzione delle attività, né consentiranno alcuna sospensione degli impegni assunti dalle Parti.

## **Art. 12**

*(Pubblicazione)*

Il presente Protocollo sarà pubblicato sui rispettivi siti istituzionali delle Parti, al fine di assicurarne la massima conoscenza e diffusione.

### **ALLEGATI**

A. Elenco immobili di prima individuazione ai fini della strutturazione dell'operazione di finanza immobiliare ex art.33 D.L. n.98/2011.

Luogo, data

*Letto, confermato e sottoscritto*

Per la Regione Lombardia, il Presidente

Per l'Agenzia del Demanio, il Direttore

Per ANCI Regione Lombardia, il Presidente

Per FPC, il Presidente