

I BOOKLET  
DELLA  
COOPERAZIONE



---

# AFFIDAMENTI LA VALORIZZAZIONE DEI BENI PUBBLICI

---



CONFCOOPERATIVE

Lombardia



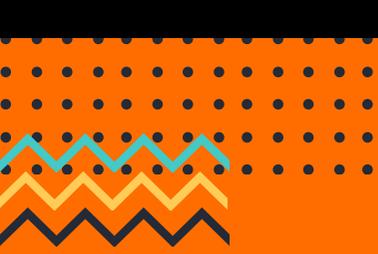
## I BOOKLET DELLA COOPERAZIONE

I **booklet della cooperazione** sono la sintesi di un percorso formativo, promosso da **Confcooperative Lombardia** e **Irecoop Lombardia**, che ha trattato, tra gli altri, i temi inerenti le nuove opportunità offerte al mondo cooperativo dalla Legge Regionale 36/2015 “Nuove norme per la cooperazione in Lombardia”.

Le tematiche inerenti la legge regionale si sono sviluppate su 4 asset:

- **cooperative di comunità;**
- **workers buyout;**
- **affidamento di beni pubblici;**
- **appalti pubblici e inserimento lavorativo.**

Uno strumento semplice e intuitivo, un modello per ragionare in chiave innovativa su temi cruciali di sviluppo imprenditoriale.



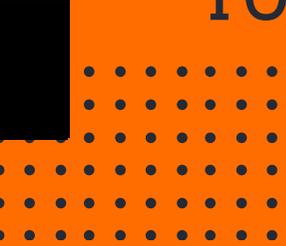
# SOMMARIO

4 - FATTORI CHIAVE

6 - CASE HISTORY

**EX CASERMA “DINO PIRAS”  
PISCINA COMUNALE DI MAGENTA  
CASCINA SANT’AMBROGIO**

10 - INDICAZIONI DI POLICY





# FATTORI CHIAVE

## NUOVA VITA AGLI IMMOBILI PUBBLICI DISMESSI

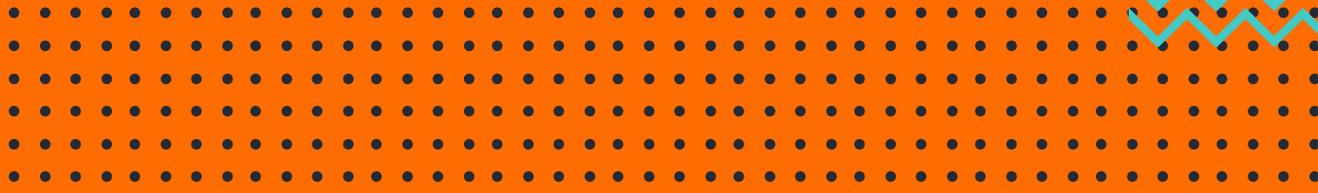
Molta parte del patrimonio immobiliare dello Stato e degli enti territoriali non ha solo un valore storico-artistico, ma rappresenta un simbolo per la comunità territoriale di appartenenza. Per questo è importante che, nel caso di dismissione da parte della Proprietà Pubblica, siano individuate nuove modalità affinché la comunità possa continuare a fruire delle opportunità offerte da quel patrimonio immobiliare. In tale prospettiva è quindi evidente che alle istanze di mera valorizzazione economica degli immobili debbano essere preferite quelle che promuovono la realizzazione di progetti di interesse sociale e generale negli immobili dismessi.

## **PROGRAMMAZIONE PER GESTIRE LA COMPLESSITÀ DELLE PROCEDURE**

La valorizzazione di immobili pubblici dismessi richiede l'attivazione di procedure complesse che coinvolgono soggetti pubblici e privati differenti. Affinchè i necessari tempi di istruttoria non pregiudichino la buona riuscita dell'operazione è necessario che da parte di tutti gli attori coinvolti sia prestata particolare cura nella programmazione degli interventi. In questo senso il nuovo orizzonte di pianificazione strategica pluriennale, che trova già nel programma annuale delle dismissioni concreta esplicitazione, consentirà alle cooperative di conoscere in anticipo gli affidamenti potenzialmente di loro interesse e richiederà loro di costruire per tempo le necessarie strategie imprenditoriali.

## **RIUSO DEL BENE E PRELIMINARE ANALISI DI MERCATO**

Elaborare un progetto di riuso di un bene immobile pubblico che sia orientato a soddisfare interessi generali è un'operazione che presuppone un'attenta analisi di mercato per avere adeguata garanzia che i costi da sostenere saranno coperti da sufficienti ricavi. Le previsioni devono essere tanto più analitiche quanto maggiori sono gli investimenti richiesti per il recupero del bene: la sostenibilità dell'operazione è condizione per il suo successo e di ciò deve dare evidenza il progetto imprenditoriale a base dell'intervento.



**AFFIDAMENTI PUBBLICI**  
**CASE HISTORY**



## EX CASERMA “DINO PIRAS”

A Capiago Intimiano (Como) fin dagli anni '50 è stata attiva la caserma della Guardia di Finanza «Dino Piras». La struttura dove aveva sede la caserma, una bellissima villa costruita tra il settecento e l'ottocento con un ampio parco, era stata edificata nell'area dove sorgeva l'antico castello di Intimiano, di origine medievale, struttura di notevole pregio storico e culturale particolarmente cara ai cittadini. Attraverso successivi passaggi di proprietà, all'inizio degli anni 50 il compendio immobiliare fu messo nella disponibilità della Guardia di Finanza che vi creò dapprima un centro elicotteri, con lo scopo di effettuare il controllo aereo delle frontiere per combattere il contrabbando, e poi un centro cinofilo, sempre allo scopo di coadiuvare gli uomini nell'azione contro il contrabbando, ma anche contro il traffico di droga. Nel 2006 infine la caserma fu chiusa ed inserita nell'elenco dei beni di proprietà governativa dismessi. Per non disperdere il valore storico che l'immobile rappresentava per la comunità territoriale l'amministrazione comunale ha avviato nel 2011 le procedure necessarie per ottenere dal Demanio la disponibilità dell'immobile, ristrutturarlo e restituirlo al territorio.

Attraverso le complesse procedure di trasferimento previste nell'ambito del federalismo demaniale culturale l'amministrazione comunale ha potuto ottenere la concessione a titolo gratuito dell'immobile sulla base di un programma di concessione che prevede la tutela del compendio con interventi di recupero, rifunzionalizzazione e restauro anche attraverso la valorizzazione degli immobili e dell'area verde. Fondamentale è stato il ruolo dei partner privati che hanno saputo proporre un progetto di interesse sociale cui destinare l'immobile, intercettando anche un importante contributo di Fondazione Cariplo: il compendio sarà oggetto di un piano di riutilizzo da parte di una cordata costituita dal Comune, dalle cooperative sociali “Il gabbiano” e “In cammino” e da altri enti ed associazioni. Il partenariato pubblico-privato ha consentito di perseguire obiettivi importanti (recuperare e valorizzare un bene pubblico da molti anni abbandonato, offrire servizi pubblici e privati alla comunità), assicurando insieme una leale e operativa collaborazione tra un ente pubblico (il Comune) e enti del privato-sociale (le cooperative “il Gabbiano” e “In cammino”), il tutto per un periodo di 50 anni.

## PISCINA COMUNALE DI MAGENTA

La CIEF, Cooperativa Insegnanti Educazione Fisica, si è costituita nel 1979 per volontà di 9 insegnanti di educazione fisica del Magentino e dal 1984 gestisce la piscina comunale di Magenta. Negli anni la gestione ha evidenziato progressivi incrementi di costi per consumo energetico tanto da rendere opportuni consistenti interventi di riqualificazione degli impianti. L'amministrazione comunale, che non aveva le risorse economiche per finanziare direttamente le opere necessarie, ha impostato l'operazione in modo che fossero i risparmi energetici generati sulla gestione a finanziare le opere. E' stata la cooperativa ad aggiudicarsi nel 2010 la concessione di riqualificazione e gestione, vincendo la scommessa di finanziare l'intervento di riqualificazione con le proprie risorse ed assicurarsi così la gestione degli impianti per 30 anni.

## CASCINA SANT'AMBROGIO

Cascina Sant'Ambrogio rappresenta nel territorio di Milano l'avamposto agricolo di un'immensa area verde che comprende campi demaniali, il parco Forlanini e l'Idroscalo. Nel compendio immobiliare è visibile un antico abside: risale al 1100 quando l'edificio era il monastero di Santa Redegonda, abitato dalle monache in fuga dalle devastazioni di Barbarossa. L'antico portale della chiesa romanica era nascosto dietro i muri da decenni, tanto che nemmeno gli ultimi contadini passati di qui, ne erano a conoscenza. L'affresco raffigurante l'incoronazione della Venere sotto i santi invece era noto, ma visibilmente deteriorato. A inizio 2013 Palazzo Marino lancia il progetto di riqualificazione delle cascine di sua proprietà aprendo la manifestazione di interesse. CasciNet è un'associazione costituita nel dicembre 2012 da un gruppo di trentenni con eterogenee esperienze formative e lavorative, uniti dalla volontà di studiare, tutelare e valorizzare l'identità storica, artistica e ambientale di Cascina Sant'Ambrogio di via Cavriana a Milano. I ragazzi di CasciNet aderiscono con entusiasmo alla manifestazione d'interesse bandita dal Comune di Milano e ottengono lo spazio.

Con il progetto Terra Chiama Milano si sono attivati da un lato una gestione comunitaria dei campi (che oggi coinvolge più di 70 artisti attivi) e, dall'altro, una ricerca attiva sulle tecniche agricole sostenibili e di qualità. Installazioni artistiche sono integrate inoltre alla struttura degli orti e iniziative didattiche ne valorizzano l'unicità e l'accessibilità, favorendo l'avvicinamento alla pratica agricola anche ad utenze deboli. Attraverso gli orti artistici condivisi si intende implementare l'educazione al prodotto a filiera corta di stagione, alla pratica della permacultura e a un'agricoltura sostenibile.

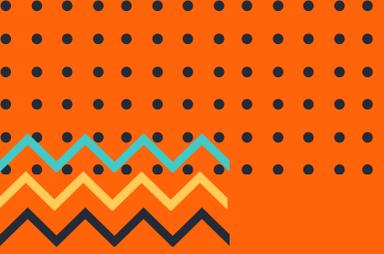
L'incontro tra i sogni e le competenze di ciascuno dei soci con l'identità storica e stratificata della cascina ha dato vita allo sviluppo di un vivaio estremamente variegato di progetti in cui trovano posto alimentazione, lavoro, riposo, agricoltura, arte, cultura e socialità per trasformare Cascina Sant'Ambrogio in un hub multiservizi di innovazione agricola, culturale e sociale. Il 19 Febbraio 2016 CasciNet si è impegnata con il Comune di Milano a garantire quasi 190 mila euro tra investimenti obbligatori e facoltativi nella manutenzione straordinaria per il recupero di questo straordinario patrimonio. Per farlo sta dando vita ad una foresta commestibile fruita e cogestita dalla cittadinanza,

all'interno di un vero e proprio hub multiservizi di innovazione culturale, sociale e agricola: 60 postazioni di orti artistici condivisi, cantiere aperto di restauro dell'abside del 1200, coworking per startup innovative, housing sociale, musica, eventi e progetti di inclusione sociale con diverse realtà del panorama milanese.



# INDICAZIONI DI POLICY

- I tempi richiesti alle pubbliche amministrazioni per completare l'istruttoria volta alla concessione di beni pubblici possono essere molto lunghi rispetto alle esigenze connesse alla realizzazione di un progetto imprenditoriale. In tale prospettiva è indispensabile che la discrezionalità di alcune valutazioni richieste agli organi competenti siano realmente funzionali al successo dell'operazione e non si traducano in un mero aggravio dei tempi a discapito degli interessi dell'operatore economico coinvolto.
- La valorizzazione di immobili pubblici dismessi spesso presuppone consistenti investimenti per la loro ristrutturazione quale condizione per progettare una nuova attività di interesse generale. I ricavi attesi dalle nuove iniziative imprenditoriali non sempre risultano adeguati ai costi preventivati con la conseguenza che alcune operazioni mancano delle condizioni necessarie per essere avviate, con ogni effetto sul progressivo deterioramento dello stato degli immobili. Per sostenere adeguatamente le politiche di valorizzazione degli immobili pubblici dismessi sarebbe necessario individuare strumenti adeguati a creare connessioni tra le procedure pubbliche di affidamento dei beni e quelle privatistiche di accesso a contributi sui progetti di interesse generale presentati su quei beni.
- Il recupero degli immobili pubblici deve essere finalizzato al loro riuso. È per questo strategico che gli operatori economici incaricati di eseguire i lavori necessari alla ristrutturazione siano anche i medesimi cui poi affidare la concessione del bene: solo la coincidenza della titolarità degli incarichi consente la migliore efficienza degli interventi.



# LEGGE REGIONALE 36/2015

## NUOVE NORME PER LA COOPERAZIONE IN LOMBARDIA

### Art. 1, comma 1

La Regione [...] riconosce il particolare ruolo che la cooperazione assicura [...] nella **promozione della partecipazione dei cittadini al processo produttivo e alla gestione dei servizi sociali, alla fornitura di servizi pubblici e alla tutela e valorizzazione di beni comuni, nonché nell'inserimento lavorativo di persone svantaggiate.**





Progetto realizzato con il contributo di Fon.Coop a valere sull' Avviso 27

