



LuBeC 2023

Real Collegio di Lucca
28 - 29 settembre

**La valorizzazione dei beni culturali:
il federalismo demaniale come nuova opportunità**

La progettualità del programma di valorizzazione

Gabriele Nannetti

LuBeC e il CANTIERE CULTURA di



Con la partecipazione di



Con il sostegno di



Media Partner



Main Sponsor



Sponsor



Partner e partecipanti



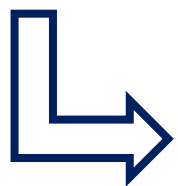
2010.05.28

Decreto Legislativo n. 85 "Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42" (delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione)



2011.02.09

Protocollo d'Intesa tra Segretariato Generale del MiBACT e Agenzia del Demanio art. 6 (cabina di regia SG MiBACT e Agenzia Demanio – indirizzo, coordinamento, vigilanza e monitoraggio)




- **Allegato A) Iter procedurale di riferimento**
- **Allegato B) Schema di "Decreto costitutivo del Tavolo tecnico operativo"**
- **Allegato C) Linee guida per l'elaborazione del programma di valorizzazione**
- **Allegato D) Schema di "Accordo di valorizzazione"**

2011.05.18

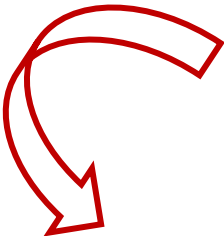
Circ. Seg. Gen. n. 18 "D.Lgs. 28 maggio 2010, n. 85. Protocollo d'intesa tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali ed Agenzia del Demanio. Iter procedurale, Linee guida e schemi tipo"

2020.09.29

Nota del Seg. Gen. e Ag. Dem. – Nuove indicazioni operative - "D. Lgs. n. 85/2010 - Nuove indicazioni operative per l'attuazione del federalismo culturale ai sensi dell'art. 5, co. 5, in sostituzione della Circolare MiBACT n. 18/2011"



- **Allegato A) Iter procedurale per l'attuazione delle previsioni di cui all'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. 28 maggio 2010, n. 85 in materia di trasferimento gratuito agli Enti territoriali della proprietà dei beni immobili appartenenti al Demanio artistico storico archeologico dello Stato, sulla base di specifici Accordi di Valorizzazione**

- 
- **Allegato B) Linee guida per la elaborazione del Programma di Valorizzazione**
 - **Allegato C) Schema di "Accordo di valorizzazione"**
 - **Allegato D) Relazione di verifica dello stato di attuazione del programma e dell'accordo di valorizzazione**

2021.01.22

Nota Seg. Gen. e Ag. Demanio - Nuove indicazioni operative - "D. Lgs. n. 85/2010 – "Ulteriori Indicazioni e Precisazioni Operative"



ALLEGATO "B" - Linee guida per la elaborazione del programma di valorizzazione

Premessa

Considerata l'**estrema varietà**, per **rilevanza**, **natura**, **consistenza** e **complessità** dei **beni** che possono essere oggetto di trasferimento e delle possibili ipotesi di valorizzazione degli stessi, l'indice di seguito proposto costituisce un **riferimento** dei diversi aspetti che devono essere tenuti in considerazione, le cui **specifiche modalità di trattazione ed approfondimento** sono rimesse alle valutazioni delle competenti Direzioni regionali per i beni culturali e paesaggistici [oggi Segretariati Regionali], tenuto conto delle attività svolte nell'ambito dei **Tavoli tecnici operativi** costituiti in attuazione dell'**art. 4 del Protocollo d'intesa del 9 febbraio 2011** tra Ministero per i beni e le attività culturali e Agenzia del demanio.



ALLEGATO "B" - Linee guida per la elaborazione del programma di valorizzazione

1. DESCRIZIONE E INTERESSE CULTURALE DEL BENE

- **Individuazione** del bene (dati identificativi, situazione catastale);
- **Descrizione** del bene (caratteristiche fisiche e storico-artistiche del bene, documentazione di supporto: es. fotografica, grafica, iconografica, ecc.);
- **Situazione vincolistica** del bene ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 - *Codice dei beni culturali e del paesaggio* (estremi del provvedimento espresso e interesse culturale che lo ha motivato);
- **Situazione urbanistica-edilizia** del bene (riferimenti alla normativa nazionale, regionale e comunale);
- **Verifica della legittimazione complessiva dello stato attuale** (es. allineamento tra la documentazione agli atti della SABAP e del Comune etc.)
- **Destinazione d'uso attuale** (eventuali utilizzi del bene o di parte di esso, in particolare da parte dell'Ente richiedente, con specifica della parte o delle parti interessate dallo/dagli uso/usi;).

ALLEGATO "B" - Linee guida per la elaborazione del programma di valorizzazione

2. PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE

- **Descrizione sintetica del programma** (introduzione generale, con breve sintesi delle finalità e dei contenuti del programma di valorizzazione);
- **Obiettivi e strategie del programma** (descrizione degli obiettivi e delle strategie di valorizzazione del bene all'interno del contesto territoriale di riferimento, con indicazione delle destinazioni d'uso previste, distinguendo tra obiettivi e strategie a breve-medio-lungo termine ed evidenziando i risultati attesi in termini di massima valorizzazione, nonché di tutela, conservazione e fruizione pubblica del bene);
- **Piani strategici di sviluppo culturale** (con riguardo in particolare a quei beni già utilizzati dagli Enti territoriali richiedenti, descrizione degli ulteriori interventi ed iniziative che si intende programmare per ottimizzare e sviluppare la valorizzazione culturale del bene);



ALLEGATO "B" - Linee guida per la elaborazione del programma di valorizzazione

2. PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE

- **Modalità di attuazione del programma** (indicazione dei criteri organizzativi che si ritiene di individuare per l'attuazione e la gestione del programma, con sommaria descrizione degli interventi, delle azioni e degli strumenti cui si prevede di ricorrere per il perseguimento degli obiettivi della valorizzazione, anche in funzione della conformità agli strumenti e regolamenti vigenti e dell'eventuale coinvolgimento di capitali ed investitori privati);
- **Sostenibilità economica del programma** (indicazione di massima dei costi di attuazione e gestione del programma e delle possibili fonti di finanziamento pubbliche e private dello stesso);
- **Tempi di realizzazione del programma** (individuazione di massima delle principali scadenze connesse all'attuazione del programma, con indicazione di un termine per il suo completamento).



ALLEGATO "B" - Linee guida per la elaborazione del programma di valorizzazione

3. ANALISI E APPROFONDIMENTO CONOSCITIVO DEL BENE

- analisi dello **stato di conservazione**;
- individuazione dei **principali fattori di rischio**;
- indicazione di eventuali **interventi urgenti da effettuare**;
- segnalazione dell'esigenza di **piani di manutenzione**;
- illustrazione del livello attuale di **valorizzazione e fruizione** del bene (con indicazione di eventuali criticità)
- illustrazione delle attività di **promozione culturale e sensibilizzazione** eventualmente già in atto sul medesimo bene o su altri connessi e/o correlati

ALLEGATO "B" - Linee guida per la elaborazione del programma di valorizzazione

4. CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

- individuazione e la descrizione del **contesto territoriale di riferimento** e dei **soggetti istituzionali** in esso coinvolti;
- indicazione della presenza di **ulteriori beni culturali** nel contesto, indicandone il livello di valorizzazione o la possibilità di procedere ad una valorizzazione integrata con il bene richiesto;
- segnalazione di eventuali **piani di sviluppo e/o piani strategici** territoriali già esistenti, **accordi o intese** in atto, sempre al fine di individuare possibili integrazioni con il programma di valorizzazione proposto;
- descrizione e analisi degli **strumenti urbanistici** vigenti, evidenziandone opportunità e criticità in relazione agli obiettivi di valorizzazione;
- **analisi socio-economica** del contesto territoriale (es. descrizione delle infrastrutture esistenti, dei settori produttivi collegati al patrimonio, evidenziazione di opportunità/criticità e possibilità di attivare partenariati territoriali).

ALLEGATO "B" - Linee guida per la elaborazione del programma di valorizzazione

5. SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE

- attività/azioni necessarie a garantire gli **obiettivi di tutela e conservazione** del bene, comprese eventuali **modifiche o integrazioni agli strumenti di governo del territorio** o la redazione di **piani di manutenzione**;
- interventi da attuare per **innalzare il livello di valorizzazione** del bene, nonché le azioni per favorirne la piena accessibilità e la pubblica fruizione;
- attività di **promozione culturale** necessarie a diffondere la conoscenza del bene e a sensibilizzare la popolazione residente nei confronti dei valori che esso rappresenta per il territorio;
- eventuali interventi, azioni/attività volti a integrare il **processo di valorizzazione culturale** del bene all'interno del territorio, evidenziandone le ricadute economiche e i benefici per la popolazione residente e promuovendone l'integrazione con le infrastrutture e i settori produttivi collegati.

ALLEGATO "B" - Linee guida per la elaborazione del programma di valorizzazione

6. SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE

- apposito piano economico-finanziario, che potrà compiere un'**analisi dei costi di attuazione e gestione** del medesimo (es. dettaglio delle risorse economiche necessarie per l'avviamento, l'attuazione e la gestione del programma ed individuando le fonti di finanziamento – pubbliche/private – esistenti e previste);
- analisi delle **risorse finanziarie, umane e strumentali** coinvolte (forme di partenariato pubblico-privato), segnalando quelle **disponibili** e quelle **necessarie** per sostenere il programma, con l'indicazione di eventuali criticità;
- schema di illustrazione delle tempistiche di realizzazione del programma medesimo (**cronoprogramma**) in cui vengono scadenzati gli interventi e le azioni/attività da compiere;
- indicazione della forma di **governance** migliore per attuare il processo di valorizzazione del bene;
- indicazione dei **criteri organizzativi**, degli **standard** e degli strumenti amministrativo-procedurali individuati.


ALLEGATO "B" e D.Lgs. 36/2023

2023.03.31

D.Lgs. n. 36 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'[articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78](#), recante delega al Governo in materia di contratti pubblici

[...]

Art. 41. (Livelli e contenuti della progettazione)



ALLEGATO I.7 - Contenuti minimi del quadro esigenziale, del documento di fattibilità delle alternative progettuali, del documento di indirizzo della progettazione, del progetto di fattibilità tecnica ed economica e del progetto esecutivo ([Articoli da 41 a 44 del Codice](#))

SEZIONE I - Quadro esigenziale, DOC.F.A.P., D.I.P.

ALLEGATO "B" e D.Lgs. 36/2023 - Allegato I.7

Articolo 1. Quadro esigenziale

- a) **gli obiettivi generali** da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, con gli associati indicatori chiave di prestazione;
- b) i **fabbisogni**, le **esigenze qualitative e quantitative** del committente, della collettività o della specifica utenza alla quale l'intervento è destinato, che dovranno essere soddisfatti attraverso la realizzazione dell'intervento stesso;.

Articolo 2. Documento di fattibilità delle alternative progettuali

- individuazione e analisi le **possibili soluzioni progettuali**;
- analisi delle **soluzioni tecniche, economiche e finanziarie**, anche in relazione agli aspetti manutentivi dell'opera da realizzare;
- analisi di tutte le **opzioni possibili**, inclusa, ove applicabile, l'ipotesi di non realizzazione dell'intervento, al fine di consentire un effettivo confronto comparato tra le diverse alternative;
- illustrazione delle **principali incidenze delle alternative analizzate sul contesto territoriale, ambientale**, paesaggistico, **culturale** e **archeologico**, nonché, per gli interventi sulle opere esistenti, sulle caratteristiche storiche, architettoniche e tecniche;
- effettuazione di **indagini preliminari**.

ALLEGATO "B" e D.Lgs. 36/2023 - Allegato I.7

Articolo 2. Documento di fattibilità delle alternative progettuali

Il **DOC.F.A.P.** (approvato con determinazione del committente), in relazione alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento da realizzare si compone di una relazione tecnico-illustrativa, così articolata:

- a) **analisi dello stato di fatto** dell'area d'intervento o dell'opera, integrabili da modelli informativi bi- e tri-dimensionali di carattere urbano o territoriale e da modelli informativi;
- b) **inquadramento territoriale** dell'area d'intervento: corografia, stralcio dello strumento urbanistico comunale, verifica della compatibilità dell'intervento con gli strumenti urbanistici, con la mappa tematica archeologica ove esistente e con i vincoli di settore, ove pertinenti;
- c) individuazione, tramite elaborati descrittivi, cartografici e grafici, in relazione al tipo e alla dimensione dell'intervento, delle **possibili alternative progettuali** e relativo confronto sulla base delle caratteristiche funzionali, tecniche, economico, finanziarie, anche in relazione agli aspetti connessi alla manutenibilità;
- d) **schemi grafici** delle alternative progettuali esaminate, supportati da simulazioni digitali realizzate tramite dedicati strumenti di schematizzazione parametrica;
- e) indicazione dei **tempi** previsti per l'attuazione delle alternative progettuali esaminate;
- f) **stima sommaria dei costi**, mediante l'adozione di prezzi parametrici;
- g) **confronto comparato** delle alternative progettuali.

ALLEGATO "B" e D.Lgs. 36/2023 - Allegato I.7

Articolo 3. Documento di indirizzo alla progettazione

Il **D.I.P.**, da redigere in coerenza con il quadro esigenziale e con la soluzione individuata nel **DOC.F.A.P.**, ove redatto, indica, in rapporto alla dimensione, alla specifica tipologia e alla categoria dell'intervento da realizzare, le caratteristiche, i requisiti e gli elaborati progettuali necessari per la definizione di ogni livello della progettazione. Il **D.I.P.** è redatto e approvato prima dell'affidamento del progetto di fattibilità tecnica ed economica, sia in caso di progettazione interna, che di progettazione esterna alla stazione appaltante.

Il **D.I.P.** contiene:

- a) lo **stato dei luoghi** con le relative **indicazioni di tipo catastale**, eventualmente documentabile tramite modelli informativi che ne riflettano la condizione;
- b) gli **obiettivi** da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, le **funzioni** che dovranno essere svolte, i **fabbisogni** e le **esigenze** da soddisfare e, ove pertinenti, i livelli di servizio da conseguire e i requisiti prestazionali di progetto da raggiungere;
- c) i **requisiti tecnici** che l'intervento deve soddisfare in relazione alla legislazione tecnica vigente e al soddisfacimento delle esigenze di cui alla lettera b);
- d) i **livelli della progettazione da sviluppare** e i relativi **tempi** di svolgimento, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento;
- e) gli **elaborati grafici e descrittivi da redigere**;

ALLEGATO "B" e D.Lgs. 36/2023 - Allegato I.7

Articolo 3. Documento di indirizzo alla progettazione

Il **D.I.P.** contiene:

- f) le eventuali **raccomandazioni per la progettazione**, anche in relazione alla pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica vigente e alle valutazioni ambientali strategiche (VAS), ove pertinenti, procedure tecniche integrative o specifici standard tecnici che si intendano porre a base della progettazione dell'intervento;
- g) i **limiti economici da rispettare** e l'eventuale indicazione delle **coperture finanziarie** dell'opera;
- h) le indicazioni in ordine al **sistema di realizzazione** dell'intervento;
- i) l'indicazione della **procedura** di scelta del contraente;
- l) l'indicazione del **criterio di aggiudicazione**;
- m) la **tipologia di contratto** individuata per la realizzazione dell'intervento, e in particolare se il contratto sarà stipulato a corpo o a misura, o parte a corpo e parte a misura;
- n) le specifiche tecniche contenute nei **criteri ambientali minimi (CAM)**;
- o) la individuazione, laddove possibile e/o necessario, di **lotti funzionali** e/o di **lotti prestazionali**;
- p) gli indirizzi generali per la **progettazione del monitoraggio ambientale**, geotecnico e strutturale delle opere, ove ritenuto necessario;
- q) le **specifiche tecniche per l'utilizzo di materiali, elementi e componenti**
[...]



SABAP SI-GR-AR

San Gimignano (SI) – Ex Carcere di San Domenico

Accordo firmato 04.08.2011



Chiusdino (SI) – Abbazia di San Galgano

Accordo firmato 31.07.2017

SABAP SI-GR-AR



SABAP SI-GR-AR

Isola del Giglio (GR) – Rocca Pisana

Accordo firmato 09.04.2021



SABAP SI-GR-AR

Castiglione della Pescaia (GR) – Casa Ximenes

Accordo firmato 24.09.2021









SABAP SI-GR-AR

Follonica(GR) – Ex ILVA

Procedure in corso