

GUIDA AGLI ENTI LOCALI PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

Per i Sindaci



Ministero
dell'Economia
e delle Finanze

Su iniziativa del **Ministero dell'Economia e delle Finanze**
con il Ministro **Giancarlo Giorgetti** nell'ambito delle attività
della **Cabina di regia** per la valorizzazione
e la **dismissione del patrimonio immobiliare pubblico**
presieduta dal Sottosegretario di Stato al Ministero dell'Economia
e delle Finanze **Lucia Albano**.

Gruppo di lavoro
Direzione contenuti: **Paola Pierotti**
Esperti specialisti: **Maurizio Carta, Paolo La Greca, Silvia Viviani**
Coordinamento: **Andrea Nonni**

IL VALORE DEL PATRIMONIO PUBBLICO

**Condizioni, ragioni dell'impegno e proposta
di collaborazione tra livelli istituzionali.**

UNA GUIDA PER ACCOMPAGNARE I SINDACI
NELLA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE PUBBLICO COME LEVA
DELLE POLITICHE TERRITORIALI.

UN QUADRO DI ORIENTAMENTO
PER LEGGERE I BENI IN RELAZIONE
AI BISOGNI DELLE COMUNITÀ, DEFINIRE
PRIORITÀ E SCENARI E COSTRUIRE
UN DIALOGO EFFICACE TRA TERRITORI,
AMMINISTRAZIONI CENTRALI
E SISTEMA PUBBLICO.

IL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE PROPONE UN'INFRASTRUTTURA DI DIALOGO PER TRASFORMARE LA DOMANDA DEI TERRITORI IN CAPACITÀ DI POLICY NAZIONALE

La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico richiede oggi una rinnovata capacità di governo e di visione strategica: non soltanto conoscere e amministrare i beni disponibili, ma trasformarli in leve attive per la realizzazione delle politiche pubbliche, volte alla qualità dei territori ed alla risposta ai nuovi bisogni sociali ed economici. Il patrimonio immobiliare rappresenta, infatti, una delle più grandi infrastrutture sociali e diffuse della Nazione. La sua rilevanza consiste, soprattutto, nella capacità di generare **valore pubblico e collettivo**. “In principio sono le funzioni”, e l’immobile si trasforma in servizio: abitare sociale e accessibile, sviluppo economico locale, welfare di comunità, economia sociale e rigenerazione urbana a consumo di suolo zero. La sfida per i Sindaci è passare dalla gestione inerte del singolo bene alla capacità di costruire strategie di sistema: leggere il patrimonio nel contesto territoriale, collegarlo ai reali fabbisogni dei cittadini, mappare le risorse inutilizzate e creare condizioni di attivazione sostenibili e di governance collaborativa nel tempo.

IL PATRIMONIO PUBBLICO COME INFRASTRUTTURA PER LE POLITICHE DELLA NAZIONE

La valorizzazione non coincide con un’unica modalità standardizzata di intervento. Recupero, riuso, rifunzionalizzazione, gestione integrata, partenariati pubblico-privati (PPP), messa a reddito o dismissione rappresentano opzioni differenti, da modulare sempre in aderenza alla funzione pubblica del bene, alle specificità e ai bisogni del territorio, agli obiettivi strategici dell’amministrazione locale. Un immobile non è un mero cespite patrimoniale o un bene da alienare per “fare cassa”, ma una vera e propria infrastruttura sociale per attuare le politiche pubbliche della Nazione. Il valore prodotto supera la sola dimensione contabile o finanziaria: riguarda la capacità dell’asset di generare **valore pubblico e collettivo**, sostenere le comunità, attivare l’economia sociale e di vicinato, migliorare la qualità urbana a consumo di suolo zero e rafforzare la coesione territoriale. In questa prospettiva assume un rilievo centrale la “cura del patrimonio”: una responsabilità istituzionale che poggia sul principio del “conoscere per deliberare”, integrando la piena conoscenza digitale dei dati, la programmazione pluriennale, la capacità di indirizzo degli usi e la verifica rigorosa degli impatti sociali ed ambientali generati nel tempo.

DAL PIANO DELL'ECONOMIA SOCIALE E DAL PIANO CASA ALLA DIMENSIONE TERRITORIALE DEL VALORE PUBBLICO

La Guida promossa dal **Ministero dell'Economia e delle Finanze** - nell’ambito dei lavori della **Cabina di Regia presieduta dal Sottosegretario Lucia Albano** - si inserisce in un percorso organico di politiche pubbliche volte a superare la visione statica del patrimonio pubblico, riaffermandolo come infrastruttura strategica per le politiche nazionali e territoriali. In questa prospettiva si collocano l’attuazione del **Piano d’azione italiano per l’Economia Sociale** e il quadro

del **Piano Casa (DL 66/2026)**, che mettono al centro l'integrazione strutturale tra beni immobili, bisogni sociali, capacità amministrativa e strumenti innovativi di attuazione. Il Piano dell'Economia Sociale, in particolare, ha evidenziato la centralità degli ecosistemi territoriali e dell'alleanza tra istituzioni, comunità, enti del Terzo settore e mondo economico. La valorizzazione degli asset pubblici rappresenta la naturale declinazione operativa di questo approccio: immobili e spazi pubblici inattivi si trasformano in infrastrutture per la prossimità, l'inclusione, il welfare di comunità, le economie locali e la rigenerazione urbana a consumo di suolo zero. Parallelamente, il Piano Casa e la risposta al disagio abitativo mettono in connessione diretta il patrimonio pubblico disponibile con la domanda di abitare accessibile per la cosiddetta "fascia grigia" (giovani, studenti, anziani, lavoratori e servitori dello Stato). La Guida nasce come sintesi e sistematizzazione del lavoro coordinato svolto dalla Cabina di Regia del Ministero dell'Economia e delle Finanze: raccoglie dati, strumenti e riflessioni maturate nel confronto interministeriale e con i grandi player statali (a partire da Agenzia del Demanio, Invimit SGR, CDP Real Asset), traducendoli in una cornice di orientamento operativo al servizio dell'autonomia e dell'azione dei Comuni.

UNA SISTEMATIZZAZIONE DI CONOSCENZE E PRASSI

La Guida promossa dal Ministero dell'Economia e delle Finanze si inserisce in un percorso di riflessione e sperimentazione sviluppato negli anni da università, centri di ricerca, istituzioni e territori sul ruolo del patrimonio pubblico come leva di rigenerazione urbana a **consumo di suolo zero**, sviluppo territoriale e creazione di **valore pubblico e collettivo**. Il documento raccoglie e sistematizza i migliori contributi maturati sul rapporto tra patrimonio, capacità amministrativa e trasformazioni urbane, tra cui le attività sviluppate da IFEL – Fondazione ANCI e dalla rete delle Università italiane. L'obiettivo è trasformare conoscenze e pratiche già disponibili in un metodo condiviso, chiaro e operativo per accompagnare i Comuni e i Sindaci nella fase di analisi e prefattibilità strategica che precede la progettazione e la scelta degli strumenti giuridico-finanziari.

IL RUOLO DEL MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE: COSTRUIRE IL RACCORDO TRA TERRITORI E SISTEMA PUBBLICO NAZIONALE

Con questo approccio, promosso nell'ambito dei lavori della Cabina di Regia presieduta dal Sottosegretario Lucia Albano, il Ministero non intende sostituirsi all'autonomia degli enti locali, ma contribuire a rafforzare la loro capacità amministrativa affinché le scelte territoriali siano più strutturate, trasparenti, leggibili e verificabili ex-ante ed ex-post. Il ruolo del Ministero dell'Economia è costruire un'effettiva **governance collaborativa**: mettere in relazione la domanda che emerge dai territori con la capacità del sistema pubblico nazionale di orientare strumenti, competenze e risorse. Si favorisce così un dialogo integrato e "pubblico-pubblico" tra Comuni, Regioni, amministrazioni centrali, agenzie fiscali

e demaniali (Agenzia del Demanio, Agenzia delle Entrate), società pubbliche e player statali (Invimit SGR, CDP Real Asset), Autorità Portuali, enti previdenziali (INPS e INAIL), mondo dell'Università ed attori dell'Economia Sociale, creando le condizioni per attrarre e indirizzare anche i capitali privati e gli investitori istituzionali verso la tutela del preminente interesse generale.

DAL DOSSIER LOCALE AL CONFRONTO ISTITUZIONALE

Il metodo proposto attraverso la "Guida agli Enti" si fonda sulla costruzione del **Dossier di indirizzo e prefattibilità strategica**. Uno strumento che non rappresenta di certo un ennesimo adempimento burocratico, ma una base di conoscenza condivisa e digitalizzata per organizzare dati, mappare i beni inattivi, analizzare i fabbisogni e definire le condizioni di attuazione. Un vademecum, dunque, che consenta ai Comuni di strutturare scenari di sviluppo concreti, costruire un confronto informato e rafforzare la propria capacità di negoziazione e di proposta nel dialogo "**pubblico-pubblico**" con il Ministero dell'Economia, i diversi Ministeri interessati, l'Agenzia del Demanio e i grandi player di Stato. La finalità è rendere trasparente e leggibile la domanda territoriale, consentendo di orientare con precisione gli strumenti di accompagnamento, supporto tecnico e investimento finanziario.

DALLA GUIDA AL METODO: SPERIMENTAZIONE E CONFRONTO

Il documento non rappresenta un punto di arrivo statico, ma l'avvio di un percorso operativo e dinamico. Il metodo promosso dal Ministero dell'Economia e dalla Cabina di Regia per il patrimonio pubblico viene testato direttamente sul campo all'interno di contesti territoriali differenti, per verificarne l'efficacia e raccogliere elementi utili al suo continuo perfezionamento. Attraverso **tre Comuni pilota — Lecco, Montesilvano (PE) e Brindisi —**, rappresentativi di diverse dimensioni e snodi geografici della Nazione, si avvia un benchmark e un laboratorio virtuoso per sperimentare il modello della governance collaborativa e del partenariato pubblico-pubblico. Contestualmente, il Ministero si fa promotore di un programma continuativo dedicato alla **formazione degli amministratori e dei tecnici locali**, valorizzando le sinergie con ANCI e IFEL, con la Scuola Nazionale dell'Amministrazione e con la rete delle Università. La prospettiva del Ministero dell'economia e delle finanze non è imporre un modello rigido o calato dall'alto, ma proporre un approccio performativo e abilitante: un metodo capace di elevare la qualità delle decisioni pubbliche, **valorizzare il patrimonio inerte a consumo di suolo zero** e creare le condizioni per l'attivazione degli interventi. La valorizzazione del patrimonio pubblico diventa così un ciclo continuo e misurabile: **dalla conoscenza alla scelta, dalla scelta alla trasformazione, fino alla verifica rigorosa ex ante ed ex post del valore pubblico e collettivo** generato per i cittadini e per le comunità locali.

La Guida agli Enti locali per la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico si articola in due strumenti complementari: un documento di indirizzo rivolto ai Sindaci e un vademecum operativo destinato agli Uffici, **concepiti per accompagnare le amministrazioni locali nei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**, integrando visione strategica e indicazioni operative.

**GUIDA AGLI ENTI LOCALI
PER LA VALORIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO**

Vademecum operativo per gli Uffici

