
Regione Umbria

Programma Regionale FESR 2021-2027

Priorità 4 «Una Regione più inclusiva: Cultura e Innovazione Sociale»

Azione 4.6.1 «Riqualificare i luoghi del territorio per una migliore inclusione, innovazione e sostenibilità

Avviso Pubblico per il finanziamento di interventi di riqualificazione dei luoghi del territorio a fini culturali, per una migliore inclusione innovazione e sostenibilità

Valorizzazione di beni del patrimonio culturale e di altri beni immobili pubblici attraverso il Partenariato Speciale Pubblico-Privato

TOOLKIT OPERATIVO

Servizio specialistico di accompagnamento all'attuazione dell'Azione 4.6.1

Avviso pubblico approvato con DD n. 3111 del 3 aprile 2026

Fondazione Fitzcarraldo ETS

Sommario

1. Inquadramento generale e obiettivi del documento	4
1.1 Il quadro delle politiche regionali	4
1.2 Obiettivo del toolkit.....	4
1.3 Destinatari e modalità d’uso.....	5
2. Le caratteristiche principali del Partenariato Speciale Pubblico-Privato	6
2.1 La norma e la sua ratio	6
2.2 Inquadramento del PSPP rispetto ad altri dispositivi di affidamento/concessione	6
2.3 Le caratteristiche costitutive	7
2.4 Tabella di sintesi operativa	8
2.5 Ambito oggettivo di applicazione	9
2.6 Riferimenti normativi essenziali	9
Contratti pubblici	9
Beni culturali	9
Azione amministrativa	9
Terzo settore.....	9
Enti locali.....	10
Quadro europeo	10
Quadro regionale	10
Nota operativa	10
Approcci da favorire e errori da evitare.....	10
3. La scheda di auto-analisi del bene.....	12
3.1 Finalità e uso della scheda	12
3.2 Gli ambiti di analisi.....	12
3.3 La sintesi valutativa e la classificazione	13
3.4 Scheda di auto-analisi del bene	14
Nota operativa	16
Approcci da favorire e errori da evitare.....	17
3. Procedure di attivazione di un Partenariato Speciale Pubblico Privato	18
3.1 Modalità ascendente: iniziativa di parte privata	18
3.2 Modalità discendente: iniziativa della P.A.....	18
4. Indice descrittivo dei contenuti minimi di una proposta progettuale di PSPP.....	20
5. Descrizione dei contenuti per valutazione comparativa	21
6. Impegni delle parti.....	23
6.1. Impegni normalmente assunti dai partner “speciali” privati	23
6.2 Impegni ordinari assunti dalla Pubblica Amministrazione	25
7. Fac-simile atti amministrativi	27

7.1 Bozza delibera di Giunta Comunale di presa d'atto	27
7.2 Bozza Avviso pubblico di ricevimento e raccolta di manifestazioni d'interesse	29
7.3 Bozza Avviso Pubblico a mezzo di manifestazione d'interesse	32
8. Struttura di un Accordo di Partenariato Speciale.....	48
9. Modello di <i>governance</i> : il tavolo tecnico	51
10. Sistema di monitoraggio e valutazione: note metodologiche.....	53
10.1 Perché valutare	53
10.2 Criteri di efficacia di un sistema di valutazione	53
10.3 Individuazione degli indicatori di valutazione	55
10.4 Esempi di obiettivi e indicatori	56
10.5 Raccolta dati e strumenti consigliati.....	57
10.6 Governance della valutazione	57

1. Inquadramento generale e obiettivi del documento

1.1 Il quadro delle politiche regionali

Il Programma regionale dell'Umbria FESR 2021-2027 colloca l'intervento in campo culturale all'interno della Priorità 4 «Una Regione più inclusiva: Cultura e Innovazione Sociale», riconoscendo alla cultura una funzione che eccede la conservazione e la fruizione del patrimonio per assumere un ruolo diretto nelle politiche di inclusione, coesione e sviluppo territoriale. In questa cornice l'Azione 4.6.1 «Riqualificare i luoghi del territorio per una migliore inclusione, innovazione e sostenibilità» sostiene interventi che integrano l'offerta istituzionale con i settori del non profit, per rigenerare e rivitalizzare il patrimonio, i luoghi della cultura e altri spazi pubblici, o ad uso pubblico, a fini culturali.

La formulazione dell'Azione contiene già l'elemento che ne definisce il carattere: l'integrazione tra offerta istituzionale e soggetti non profit non è un auspicio programmatico ma una condizione strutturale dell'intervento. Ne discende che l'Azione 4.6.1 non finanzia opere pubbliche a cui far seguire, in un secondo tempo e con procedure separate, l'individuazione di un gestore. Finanzia processi di valorizzazione in cui la dimensione fisica del recupero e la dimensione relazionale della collaborazione pubblico-privata sono progettate insieme e valutate insieme.

Questa impostazione trova la propria traduzione operativa nell'Avviso pubblico approvato con DD n. 3111 del 3 aprile 2026, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Umbria n. 16 del 15 aprile 2026. L'Avviso prevede, accanto agli interventi strutturali su beni culturali e su spazi pubblici da riqualificare a fini culturali, l'attuazione di una collaborazione pubblico-privata per la valorizzazione del bene medesimo, individuando nel **Partenariato Speciale Pubblico-Privato (PSP)** di cui all'art. 134 del D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36 lo strumento attraverso cui tale collaborazione deve prendere forma. La scelta è coerente con la qualificazione dell'operazione come «operazione unitaria» ai sensi del Reg. (UE) 1060/2021, art. 2 comma 4 lett. a) e art. 53 comma 2: intervento infrastrutturale e collaborazione partenariale non sono due operazioni contigue, ma componenti di un'unica operazione, con le conseguenze che ciò comporta in termini di titolarità, cronoprogramma e stabilità nel tempo.

1.2 Obiettivo del toolkit

L'esperienza maturata nei primi anni di applicazione dell'art. 134 — e, prima ancora, dell'art. 151 comma 3 del D.Lgs. 50/2016, di cui l'articolo attuale costituisce la conferma e l'estensione — indica con chiarezza dove si concentrano le difficoltà degli enti locali. Non nella disponibilità della norma, che è essenziale e volutamente aperta, ma nella sua traduzione in atti amministrativi legittimi, in procedure sostenibili e in accordi capaci di reggere nel tempo. Il PSP è uno strumento che chiede all'amministrazione di collocarsi in una posizione diversa da quella consueta: non committente che acquista una prestazione, non concedente che trasferisce a un operatore il diritto di sfruttamento economico di un bene, ma parte di una collaborazione in cui obiettivi di interesse generale sono perseguiti in concorso con un soggetto privato che a quegli obiettivi partecipa con risorse proprie.

Questa diversità di posizione genera, prevedibilmente, un rischio interpretativo. Le domande che gli enti si pongono — come si seleziona il partner senza indire una gara, come si motiva l'assenza di corrispettivo, quali impegni si possono legittimamente assumere e per quanto tempo, come si tratta l'eventuale attività commerciale del partner, che cosa accade se arrivano più proposte sullo stesso bene — non hanno risposte deducibili per via letterale dal testo dell'art. 134. Hanno risposte che si costruiscono con metodo, sulla base di una casistica applicativa ormai consistente e di un orientamento giurisprudenziale in via di consolidamento.

Il presente Toolkit nasce per questo. È lo strumento principale attraverso cui il servizio specialistico di accompagnamento affidato dalla Regione Umbria a Fondazione Fitzcarraldo ETS mette a disposizione dei potenziali beneficiari dell'Azione 4.6.1 — **Comuni e Province** — un corredo operativo immediatamente utilizzabile:

chiavi di lettura del PSPP, criteri di autovalutazione del bene, rappresentazione delle procedure di attivazione nelle due modalità ascendente e discendente, indicazioni sui contenuti minimi della proposta e sulla loro valutazione comparativa, facsimili degli atti amministrativi e dell'Accordo, modelli di governance e strumenti di monitoraggio e valutazione degli impatti.

Il Toolkit si accompagna alle altre attività del servizio — gli incontri regionali con i potenziali beneficiari, l'assistenza alle FAQ per tutta la durata dell'Avviso, il raccordo con gli uffici regionali — e va letto come parte di un dispositivo di accompagnamento, non come un manuale autosufficiente. Il suo obiettivo non è sostituire la valutazione discrezionale dell'amministrazione, che resta integralmente in capo all'ente, ma ridurre l'incertezza procedurale, abbreviare i tempi di elaborazione degli atti e innalzare la qualità progettuale delle proposte che perverranno alla Regione, nella convinzione che la qualità del partenariato costruito nella fase di candidatura sia il principale predittore della sua tenuta negli anni successivi.

1.3 Destinatari e modalità d'uso

Il Toolkit si rivolge ai potenziali beneficiari dell'Azione 4.6.1 — Comuni e Province — e, in particolare, agli uffici che saranno chiamati a istruire il procedimento: servizi cultura, patrimonio, lavori pubblici, segreteria generale. È utile anche ai soggetti privati e del Terzo settore che intendano proporre o partecipare a un partenariato, ai quali consente di comprendere in anticipo che cosa l'amministrazione dovrà verificare e quali contenuti la proposta dovrà contenere.

I facsimili di atti e i modelli contenuti nel Toolkit sono redatti con riferimento agli organi e alla terminologia comunali. **Ciascun ente è tenuto ad adattarli alla propria struttura organizzativa e al proprio riparto di competenze:** l'adattamento riguarda l'organo competente, la denominazione dell'atto e i richiami agli strumenti di programmazione dell'ente, non l'impianto procedurale, che resta il medesimo.

I capitoli possono essere consultati in sequenza, come percorso guidato dall'analisi del bene alla sottoscrizione dell'Accordo, oppure utilizzati singolarmente in funzione della fase in cui l'ente si trova. Ogni capitolo si chiude con una nota operativa e con una tavola sintetica degli approcci da favorire e degli errori da evitare, che costituisce il riferimento più rapido per chi debba orientarsi in tempi ristretti.

Il Toolkit non ha valore prescrittivo. Non sostituisce l'Avviso regionale, che resta l'unico riferimento per i requisiti di ammissibilità e per i criteri di valutazione delle domande, né esaurisce la responsabilità dell'ente nella qualificazione giuridica delle operazioni, che va verificata caso per caso.

2. Le caratteristiche principali del Partenariato Speciale Pubblico-Privato

2.1 La norma e la sua ratio

Il Partenariato Speciale Pubblico-Privato trova fondamento nell'art. 134 del D.Lgs. 31 marzo 2023 n. 36, che riprende e conferma la formulazione già introdotta dall'art. 151, comma 3, del D.Lgs. 50/2016. La disposizione consente allo Stato, alle Regioni e agli enti locali, con riferimento ai beni culturali di rispettiva pertinenza, di attivare forme speciali di partenariato con enti e organismi pubblici e con soggetti privati, dirette a consentire il recupero, il restauro, la manutenzione programmata, la gestione, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione di beni culturali immobili, mediante procedure semplificate di individuazione del partner privato.

Due elementi di questa formulazione meritano attenzione, perché da essi discende l'intera architettura operativa del PSPP.

Il primo è l'**ampiezza dell'oggetto**: recupero, restauro, manutenzione, gestione, apertura alla fruizione e valorizzazione sono richiamati congiuntamente. La norma non separa la fase di intervento sul bene dalla fase della sua gestione, come invece fanno gli istituti ordinari, ma le considera momenti di un unico processo affidabile a un'unica relazione contrattuale. È esattamente la ragione per cui l'Azione 4.6.1 può trattare intervento strutturale e collaborazione partenariale come componenti di un'operazione unitaria.

Il secondo è il **rinvio a procedure semplificate**, analoghe o ulteriori rispetto a quelle ordinariamente previste dal Codice. Si tratta di una formulazione volutamente aperta, che non prescrive un procedimento tipizzato ma rimette all'amministrazione la costruzione di una procedura proporzionata, nel rispetto dei principi generali dell'azione amministrativa.

Questa apertura è la principale risorsa del PSPP e, insieme, la principale fonte di incertezza per gli enti: non esiste un modello di gara da compilare, esiste un percorso da progettare.

Il PSPP va letto in combinato con l'art. 8 del medesimo Codice, che riconosce alle pubbliche amministrazioni l'autonomia contrattuale e la facoltà di concludere contratti diversi da quelli tipici, purché diretti al perseguimento di interessi meritevoli di tutela e nel rispetto dei principi del risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato. Il PSPP è, in questa prospettiva, un contratto atipico a struttura collaborativa.

2.2 Inquadramento del PSPP rispetto ad altri dispositivi di affidamento/concessione

Gran parte delle difficoltà applicative nasce dall'assimilazione, spesso inconsapevole, del PSPP a istituti che gli somigliano solo in superficie. La tabella seguente isola le differenze che rilevano sul piano operativo.

Profilo	Appalto di servizi	Concessione	Partenariato Speciale Pubblico-Privato
Causa del contratto	Scambio: prestazione contro corrispettivo	Trasferimento del diritto di gestione con rischio operativo a carico del concessionario	Concorso delle parti al perseguimento di finalità di interesse generale
Posizione del privato	Esecutore	Gestore di un'attività economica	Co-attore di interesse pubblico, con risorse e responsabilità proprie
Flussi economici	Corrispettivo dalla PA al privato	Ricavi da tariffazione e possibilità di canone alla PA	nessun corrispettivo; eventuale contributo della PA al processo di valorizzazione

Profilo	Appalto di servizi	Concessione	Partenariato Speciale Pubblico-Privato
Oggetto della selezione	La migliore offerta su un fabbisogno definito dalla PA	La migliore offerta economica e gestionale	La migliore proposta progettuale, per qualità, impatto atteso e affidabilità del proponente
Tipo di procedura	Competitiva	Competitiva	Comparativa, qualitativa, aperta alla negoziazione
Definizione della prestazione	Interamente predeterminata dalla PA	Predeterminata nei suoi elementi essenziali	Co-progettata dalle parti ed evolutiva nel tempo
Orizzonte temporale	Coincidente con l'esecuzione delle prestazioni	Correlato all'ammortamento dell'investimento	Lungo, coerente con il consolidamento del bene come presidio culturale
Destinazione dei risultati economici	Utile d'impresa	Utile d'impresa	Vincolo di reinvestimento nel processo di valorizzazione (asset lock)

Il criterio discriminante è la **causa del contratto**. Dove esiste uno scambio — una prestazione resa a fronte di un corrispettivo, o la cessione di un diritto di sfruttamento economico esclusivo — non si è in presenza di un PSPP, quale che sia il nome dato all'atto. Dove invece le parti convergono, ciascuna per il proprio ruolo e con risorse proprie, su obiettivi che entrambe riconoscono come di interesse generale, la struttura collaborativa è autentica e regge alla verifica.

Da questo discende un'avvertenza pratica che vale la pena anticipare: la qualificazione dell'operazione non si costruisce nell'atto finale, ma negli atti di avvio. Una delibera che motiva in termini di «affidamento della gestione» e un Accordo che parla di «concessione degli spazi» espongono l'ente a una ridefinizione della natura del contratto, indipendentemente da come sia intitolato il documento.

2.3 Le caratteristiche costitutive

Dalla casistica applicativa consolidatasi in questi anni emergono con regolarità nove caratteristiche. Non sono requisiti di legge, ma tratti ricorrenti che qualificano le esperienze meglio riuscite e che è opportuno assumere come riferimento in sede di progettazione.

a) Il partner privato è ricercato come co-attore di interesse pubblico. Non come operatore di mercato titolare di un vantaggio contendibile, ma come soggetto che porta nel processo competenze, reti, capacità progettuale e risorse proprie. Ne discende che i criteri di selezione riguardano la reputazione, l'esperienza e la qualità del progetto, non la convenienza economica dell'offerta.

b) Il rapporto non è sinallagmatico. Non disciplina né una relazione di prezzo contro prestazione, né la concessione di un diritto esclusivo di sfruttamento economico del bene, ma il concorso tra le parti al raggiungimento di obiettivi condivisi. L'assenza di sinallagma è ciò che sottrae la relazione alle logiche dell'affidamento e, insieme, ciò che ne impone la garanzia attraverso clausole dedicate.

c) Il partenariato è ordinariamente non oneroso per l'amministrazione, salva la facoltà — non l'obbligo — di impiegare risorse proprie a sostegno del processo di valorizzazione. Nel contesto dell'Azione 4.6.1 questa facoltà si esercita nella forma dell'investimento strutturale finanziato con risorse FESR, che l'ente realizza in quanto beneficiario e che concorre al processo di valorizzazione oggetto dell'Accordo.

d) La selezione del partner avviene con procedura comparativa e non competitiva. Il perseguimento in concorso di finalità di interesse generale e l'assenza di un vantaggio economico contendibile attenuano l'operatività dei principi concorrenziali, ma non esonerano l'amministrazione dal rispetto di trasparenza, pubblicità, non discriminazione e pari opportunità. La procedura è semplificata, non implicita: deve esistere, essere pubblicata e produrre una motivazione confrontabile.

e) La relazione è flessibile e adattiva. La sottrazione a logiche predeterminate di esecuzione consente al partenariato di modificare programmi, priorità e modalità operative in risposta ai mutamenti di contesto, senza che ciò comporti rinegoziazioni sostanziali dell'Accordo.

f) La flessibilità richiede governance. L'adattabilità non è una proprietà spontanea: si esercita attraverso un organo paritetico permanente — il Tavolo Tecnico — che rende la co-progettazione una pratica continuativa e non un momento iniziale esaurito con la sottoscrizione.

g) La durata è lunga. I casi applicativi si attestano ordinariamente su orizzonti pluridecennali, rinnovabili. La ragione non è patrimoniale ma funzionale: il consolidamento di un bene come presidio culturale richiede tempi che eccedono largamente la fase di avvio, e un partner chiamato a investire risorse proprie ha bisogno di un orizzonte proporzionato. Nel contesto dell'Azione 4.6.1 la durata del PSPP eccede — ed è opportuno che ecceda — il periodo di "stabilità dell'operazione finanziata" previsto dalla regolazione dei fondi strutturali.

h) Il partenariato si radica nell'ecosistema locale e costruisce reti lunghe. Le due dimensioni sono complementari: le reti di prossimità garantiscono legittimazione e uso quotidiano del bene, le reti cross-settoriali e sovralocali portano competenze, risorse e occasioni di crossover con ambiti diversi da quello culturale.

i) La sostenibilità è vincolata allo scopo. Gli eventuali risultati economici positivi della gestione sono destinati, in tutto o in parte, al potenziamento delle attività e degli interventi connessi alla collaborazione, attraverso clausole di asset lock che l'Accordo deve rendere esplicite e verificabili.

2.4 Tabella di sintesi operativa

Dimensione	Caratteristica	Descrizione operativa	Implicazioni per l'amministrazione
Ruolo del partner	Co-attore di interesse generale	Contribuisce alla definizione e realizzazione degli obiettivi pubblici, non esegue una prestazione	Valutare esperienza, capacità progettuale e radicamento territoriale; motivare la scelta su questi elementi
Natura del rapporto	Assenza di sinallagma	Non «prezzo contro prestazione» né sfruttamento economico esclusivo	Redigere atti che qualifichino correttamente la causa fin dalla delibera di avvio
Selezione	Procedura comparativa	Confronto qualitativo tra proposte, non tra offerte	Predisporre avvisi orientati alla valutazione qualitativa; evitare punteggi economici e ribassi
Onerosità	Ordinariamente non onerosa	Nessun corrispettivo; eventuale contributo pubblico al processo	Distinguere nettamente il contributo alla valorizzazione dal corrispettivo per una prestazione
Finalità economica	Reinvestimento	Vincolo di scopo sugli eventuali utili di gestione	Inserire clausole di asset lock e obblighi di rendicontazione
Flessibilità	Adattabilità nel tempo	Programmi e priorità evolvono con il contesto	Prevedere meccanismi di revisione che non richiedano modifica dell'Accordo

Dimensione	Caratteristica	Descrizione operativa	Implicazioni per l'amministrazione
Governance	Co-progettazione permanente	Tavolo Tecnico paritetico con funzioni di indirizzo e programmazione	Designare un referente stabile e garantirne la continuità
Durata	Lungo periodo	Orizzonte pluridecennale rinnovabile	Verificare la competenza dell'organo per atti di durata ultranovennale
Reti	Integrazione territoriale e cross-settoriale	Il partenariato attiva relazioni con cultura, sociale, educazione, salute, economia	Valorizzare in sede comparativa le reti documentate, non solo dichiarate
Impatto	Produzione di valore pubblico	Effetti culturali, sociali ed economici osservabili	Definire ex ante obiettivi di cambiamento e indicatori essenziali

2.5 Ambito oggettivo di applicazione

Il PSPP ha come oggetto proprio i beni culturali immobili. La prassi applicativa e la giurisprudenza amministrativa ne hanno tuttavia riconosciuto l'estensione a porzioni non vincolate del bene principale — pertinenze, spazi accessori, aree esterne — e, nel caso di partenariati su beni plurimi, a immobili ulteriori privi di vincolo, a condizione che risultino funzionali al processo di valorizzazione del bene culturale che costituisce l'oggetto principale della collaborazione.

Il criterio è quello della **funzionalità al processo**: l'estensione è legittima quando l'inclusione del bene non vincolato serve al programma di valorizzazione del bene culturale, non quando lo affianca per ragioni di opportunità gestionale.

L'Accordo dovrà quindi identificare con precisione l'ambito di applicazione mediante i riferimenti catastali, e prevedere la clausola di possibile inclusione successiva di ulteriori beni, ove le parti ne riconoscano concordemente la necessità.

2.6 Riferimenti normativi essenziali

Contratti pubblici

- D.Lgs. 36/2023, art. 8 — autonomia contrattuale della PA e principi del risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato
- D.Lgs. 36/2023, art. 134 — forme speciali di partenariato per la valorizzazione dei beni culturali
- D.Lgs. 50/2016, art. 151 comma 3 — disposizione previgente, rilevante per la lettura della casistica applicativa consolidatasi prima del 2023

Beni culturali

- D.Lgs. 42/2004, artt. 3-bis e 112 — valorizzazione integrata; art. 6 — valorizzazione del patrimonio culturale; artt. 111 e 115 — forme di gestione; art. 117 — servizi per il pubblico

Azione amministrativa

- L. 241/1990, art. 1-bis — applicazione del diritto privato agli atti non autoritativi; art. 11 — accordi tra amministrazioni e privati

Terzo settore

- D.Lgs. 117/2017, art. 71 — utilizzo di beni pubblici e beni culturali da parte degli ETS, con espresso richiamo ai partenariati speciali
- Corte costituzionale, sentenza n. 131/2020 — legittimità del modello di amministrazione condivisa e sua distinzione dalle logiche di mercato

Enti locali

- D.Lgs. 267/2000, art. 42 comma 2 lett. l) — competenza del Consiglio comunale per gli atti di concessione e uso di beni di durata ultranovennale, in combinato con gli artt. 1572, 1350 n. 8 e 2643 n. 8 c.c.

Quadro europeo

- Reg. (UE) 2021/1060 — principi di programmazione, sostenibilità e stabilità delle operazioni; art. 2 comma 4 lett. a) e art. 53 comma 2 per la nozione di operazione unitaria
- Reg. (UE) 2021/1058 — ruolo della cultura nello sviluppo economico e sociale

Quadro regionale

- PR FESR Umbria 2021-2027, Priorità 4, Azione 4.6.1
- DD n. 3111 del 3 aprile 2026 e relativo Avviso pubblico

Nota operativa

Il PSPP non è uno strumento più semplice degli istituti ordinari: è uno strumento diversamente impegnativo. Richiede all'amministrazione meno lavoro di predisposizione di atti e procedure di selezione e più lavoro di definizione degli obiettivi, di motivazione e di presidio della relazione nel tempo. Gli enti che lo affrontano come una scorciatoia procedurale incontrano difficoltà; quelli che lo affrontano come una scelta di politica pubblica sul futuro di un bene ottengono risultati stabili.

Tre condizioni si sono rivelate decisive: che l'ente abbia deciso, prima di avviare la procedura, **quali obiettivi di interesse generale** intende perseguire con quel bene; che gli **atti di avvio qualifichino correttamente** la natura della collaborazione; che sia individuato **un referente stabile** dell'amministrazione, dotato di continuità e di mandato, per la fase di attuazione.

Approcci da favorire e errori da evitare

Da favorire	Da evitare
Deliberare gli obiettivi di interesse generale prima di cercare il partner	Avviare la ricerca del partner e definire gli obiettivi a valle della sua proposta
Qualificare la causa collaborativa fin dagli atti di avvio	Usare nella modulistica il lessico dell'affidamento, della concessione o della gara
Selezionare su reputazione, esperienza e qualità progettuale	Introdurre punteggi economici, ribassi o criteri di convenienza

Da favorire	Da evitare
Prevedere una durata proporzionata all'investimento richiesto al partner	Fissare durate brevi «per prudenza», che scoraggiano l'investimento privato
Inserire clausole di asset lock e obblighi di rendicontazione	Lasciare indeterminata la destinazione dei risultati economici di gestione
Istituire il Tavolo Tecnico con regole di funzionamento e scadenze certe	Rinviare la governance a successivi accordi attuativi mai adottati
Verificare la competenza dell'organo in relazione alla durata dell'atto	Approvare in Giunta atti di durata ultra-novennale
Documentare le reti dichiarate dal proponente	Valorizzare in sede comparativa dichiarazioni di intenti non supportate
Mantenere la responsabilità operativa in capo al partner e quella di indirizzo in capo all'ente	Confondere i ruoli, assumendo compiti gestionali o cedendo l'indirizzo

3. La scheda di auto-analisi del bene

3.1 Finalità e uso della scheda

La scheda che segue è uno strumento di **auto-analisi**: serve all'amministrazione che dispone di un bene — o al soggetto che intenda proporla — per verificare in modo strutturato se sussistono le condizioni tecniche, giuridiche, economiche e territoriali per attivare un Partenariato Speciale Pubblico-Privato, e a quali condizioni.

Non è una griglia di valutazione né una scheda di candidatura. È un dispositivo di lavoro interno, il cui esito non produce effetti verso terzi e non vincola le determinazioni successive dell'ente. Il suo valore è duplice: consente di **decidere con cognizione di causa** se e come procedere, e costituisce la base documentale su cui costruire la motivazione degli atti di avvio, che dovranno dare conto delle verifiche compiute.

La compilazione è utile in tre situazioni ricorrenti: quando l'ente sta valutando l'opportunità di avviare una ricerca di partner in modalità discendente; quando ha ricevuto una proposta spontanea e deve istruirne l'interesse pubblico in modalità ascendente; quando intende candidare un intervento a un finanziamento che presuppone l'attivazione di un partenariato, e deve verificare la solidità dei presupposti.

La scheda è concepita per essere compilata in tempi contenuti, con le informazioni ordinariamente disponibili presso gli uffici. Non richiede approfondimenti progettuali di dettaglio, ma deve essere sufficientemente strutturata da consentire decisioni informate e da ridurre il rischio di errori nelle fasi successive. È raccomandato un approccio multidisciplinare, che integri competenze tecniche, giuridiche ed economico-finanziarie: l'esperienza indica che le criticità "più costose" emergono proprio all'intersezione tra queste dimensioni.

3.2 Gli ambiti di analisi

L'analisi si articola in quattro dimensioni, ciascuna delle quali produce un esito conoscitivo autonomo e concorre alla sintesi finale.

Analisi tecnico-fisica. Valuta lo stato materiale del bene e la sua idoneità all'utilizzo: stato di conservazione strutturale e impiantistico, livello di degrado, accessibilità fisica e logistica, dotazioni infrastrutturali, vincoli tecnici o funzionali, possibilità di utilizzo temporaneo o progressivo di parti del bene. *Esito atteso*: stima preliminare degli interventi necessari e classificazione del livello di intervento (leggero / medio / rilevante).

Analisi giuridico-amministrativa. Verifica le condizioni legali per l'utilizzo del bene: titolarità e disponibilità giuridica, regime del bene, vincoli storico-artistici, paesaggistici e urbanistici, destinazioni d'uso ammissibili, presenza di diritti di terzi, coerenza con gli strumenti urbanistici e i regolamenti vigenti. *Esito atteso*: quadro dei vincoli e delle condizioni d'uso, verifica di fattibilità giuridica, individuazione dei margini di flessibilità.

Analisi economico-finanziaria. Valuta la sostenibilità dell'intervento nel medio-lungo periodo: stima dei costi di funzionalizzazione (CAPEX) e di gestione (OPEX), possibili fonti di ricavo dirette e indirette, accesso a finanziamenti pubblici e privati, grado di rischio economico. *Esito atteso*: stima del fabbisogno finanziario e valutazione preliminare di sostenibilità.

Analisi territoriale e della domanda. Valuta il contesto in cui il bene si inserisce e il potenziale di utilizzo: caratteristiche socio-economiche del territorio, domanda culturale e sociale, offerta esistente, presenza di reti locali (ETS, imprese culturali, istituzioni), accessibilità e attrattività del sito. *Esito atteso*: individuazione delle possibili funzioni d'uso e mappa degli stakeholder locali.

A queste si aggiunge un profilo che il PSPP rende ineludibile e che l'analisi preliminare tende a trascurare: la **verifica della capacità dell'amministrazione** di sostenere la relazione partenariale. Disponibilità di un referente stabile, continuità politica e amministrativa sull'orizzonte previsto, esperienze pregresse di collaborazione con

soggetti privati e del Terzo settore. Un bene in condizioni ottimali collocato in un ente privo di capacità di presidio produce un partenariato fragile.

3.3 La sintesi valutativa e la classificazione

L'analisi si conclude con una valutazione integrata che metta in relazione le dimensioni esaminate, individuando punti di forza, criticità rilevanti, opportunità di valorizzazione e livello di complessità dell'intervento.

Sulla base della sintesi, il bene può essere classificato secondo il seguente schema:

Classe	Descrizione	Indicazione operativa
A	Bene immediatamente attivabile	Condizioni presenti; possibile avvio della procedura nel breve periodo
B	Bene attivabile con interventi limitati	Necessaria una fase preparatoria circoscritta (regolarizzazioni, verifiche, interventi minimi)
C	Bene complesso	Richiede progettazione strutturata e risorse rilevanti; l'attivazione del partenariato va coordinata con il programma degli investimenti
D	Bene non attivabile allo stato	Non sussistono le condizioni minime; individuare le condizioni il cui superamento renderebbe possibile l'attivazione

La classificazione non è un giudizio sul valore del bene, ma sul suo **grado di prontezza**. Un bene in classe C può generare il partenariato più significativo del territorio, a condizione che l'ente sia consapevole dell'impegno che comporta e ne organizzi il percorso per fasi e lotti funzionali.

Alla classificazione si affianca una indicazione sulla **modalità di attivazione** più appropriata — ascendente o discendente — che dipende non dalle caratteristiche del bene ma dallo stato del contesto: la presenza di un soggetto che abbia già manifestato interesse, la maturità del tessuto locale, il grado di definizione degli obiettivi da parte dell'ente.

3.4 Scheda di auto-analisi del bene

1. IDENTIFICAZIONE

Denominazione: _____

Localizzazione (indirizzo): _____

Ente titolare: _____

Ente gestore (se diverso): _____

Identificativi catastali: _____

Tipologia:

- ☐ Bene culturale immobile sottoposto a tutela ex D.Lgs. 42/2004
- ☐ Immobile pubblico non sottoposto a tutela, funzionale alla valorizzazione di un bene culturale
- ☐ Complesso di beni (specificare la composizione): _____

2. INQUADRAMENTO GIURIDICO

Regime del bene: ☐ Demanio ☐ Patrimonio indisponibile ☐ Patrimonio disponibile

Disponibilità giuridica: ☐ Piena ☐ Parziale ☐ Attualmente non disponibile

Se parziale o non disponibile, indicare la condizione e i tempi previsti di superamento:

Vincoli presenti: ☐ Storico-artistico ☐ Paesaggistico ☐ Urbanistico ☐ Altro: _____

Destinazione d'uso attuale: _____

Destinazioni d'uso ammissibili: _____

Diritti di terzi: ☐ No ☐ Sì — specificare natura e scadenza: _____

Atti in essere sul bene (concessioni, comodati, convenzioni, usi civici): _____

3. CARATTERISTICHE TECNICO-FISCHE

Superficie complessiva (mq): _____ di cui utilizzabile allo stato: _____

Stato di conservazione: ☐ Buono ☐ Discreto ☐ Scadente ☐ Critico

Livello di intervento necessario: ☐ Minimo (manutenzione) ☐ Medio (adeguamento) ☐ Rilevante (ristrutturazione)

Impianti: ☐ Adeguati ☐ Parzialmente adeguati ☐ Non adeguati

Accessibilità e superamento barriere: ☐ Buona ☐ Limitata ☐ Critica

Possibilità di utilizzo parziale o progressivo: ☐ Sì ☐ No

Note tecniche: _____

4. ANALISI ECONOMICA PRELIMINARE

Stima costi di recupero e funzionalizzazione (CAPEX): € _____

Stima costi annui di gestione (OPEX): € _____

Fonti di finanziamento potenziali:

- ☐ Risorse proprie dell'ente
- ☐ Fondi nazionali
- ☐ Fondi europei

☐ Investimento del partner privato ☐ Erogazioni liberali / fondazioni ☐ Altro: _____

Possibili fonti di ricavo della gestione:

☐ Bigliettazione ☐ Servizi culturali ed educativi ☐ Attività commerciali complementari
☐ Concessione temporanea di spazi ☐ Contributi e bandi ☐ Altro: _____

Valutazione preliminare di sostenibilità: ☐ Alta ☐ Media ☐ Bassa

5. ANALISI TERRITORIALE E DELLA DOMANDA

Contesto: ☐ Urbano ☐ Periferico ☐ Rurale ☐ Area interna

Domanda culturale e sociale rilevabile: ☐ Alta ☐ Media ☐ Bassa

Offerta culturale esistente nel raggio di riferimento: ☐ Elevata ☐ Media ☐ Limitata

Accessibilità territoriale (trasporti, collegamenti): ☐ Buona ☐ Media ☐ Scarsa

6. STAKEHOLDER E RETI

Soggetti potenzialmente interessati presenti sul territorio:

☐ Enti del Terzo settore ☐ Imprese culturali e creative ☐ Comunità e gruppi informali di cittadini
☐ Istituzioni scolastiche e universitarie ☐ Altre istituzioni ☐ Altro: _____

Livello di attivazione territoriale: ☐ Alto ☐ Medio ☐ Basso

Manifestazioni di interesse già pervenute o interlocuzioni informali in corso: ☐ Sì ☐ No

Se sì, specificare: _____

7. POTENZIALI FUNZIONI D'USO

- ☐ Spazio culturale (museo, centro culturale, spazio espositivo)
- ☐ Spazio polifunzionale e di comunità
- ☐ Hub di innovazione sociale
- ☐ Servizi educativi e formativi
- ☐ Attività di produzione artistica e residenze
- ☐ Attività turistico-culturali
- ☐ Servizi complementari (ristorazione, ospitalità, bookshop)
- ☐ Altro: _____

8. CAPACITÀ DELL'AMMINISTRAZIONE

Referente interno individuabile per la fase di attuazione: ☐ Sì ☐ No

Esperienze pregresse di collaborazione strutturata con soggetti privati o del Terzo settore: ☐ Sì ☐ No

Orizzonte di programmazione dell'ente compatibile con la durata prevista: ☐ Sì ☐ Da verificare

Competenza dell'organo verificata in relazione alla durata dell'atto: ☐ Sì ☐ Da verificare

9. VALUTAZIONE SINTETICA

Punti di forza: _____

Criticità: _____

Opportunità: _____

Condizioni da superare prima dell'avvio: _____

Livello di complessità: ☐ Basso ☐ Medio ☐ Alto

10. CLASSIFICAZIONE DEL BENE

- ☐ Classe A — attivabile immediatamente
- ☐ Classe B — attivabile con interventi limitati
- ☐ Classe C — complesso, da articolare per fasi
- ☐ Classe D — non attivabile allo stato

11. MODALITÀ DI ATTIVAZIONE ORIENTATIVAMENTE PIÙ APPROPRIATA

- ☐ Ascendente (proposta già pervenuta o attesa da soggetti del territorio)
- ☐ Discendente (ricerca di partner promossa dall'ente)
- ☐ Da definire

12. ESITO

- ☐ Procedere
- ☐ Procedere con approfondimenti — indicare quali: _____
- ☐ Non procedere allo stato — indicare le condizioni il cui superamento consentirebbe di riconsiderare: _____

13. NOTE FINALI

Responsabile della compilazione: _____ Data: _____

Uffici e professionalità coinvolte: _____

Nota operativa

La scheda produce valore se compilata **prima** delle interlocuzioni con potenziali partner, non dopo. Compilarla a valle di una proposta ricevuta è comunque utile, ma espone al rischio di ricostruire l'analisi in funzione di una soluzione già individuata, con l'effetto di indebolire proprio la motivazione che dovrebbe sostenere.

Due sezioni meritano particolare attenzione perché sono quelle in cui si concentrano le sorprese: la **disponibilità giuridica** — dove emergono con frequenza atti pregressi non censiti, usi in essere non formalizzati, porzioni del bene con regime diverso da quello presunto — e la **capacità dell'amministrazione**, che gli enti tendono a dare per scontata e che invece condiziona l'intera durata della relazione.

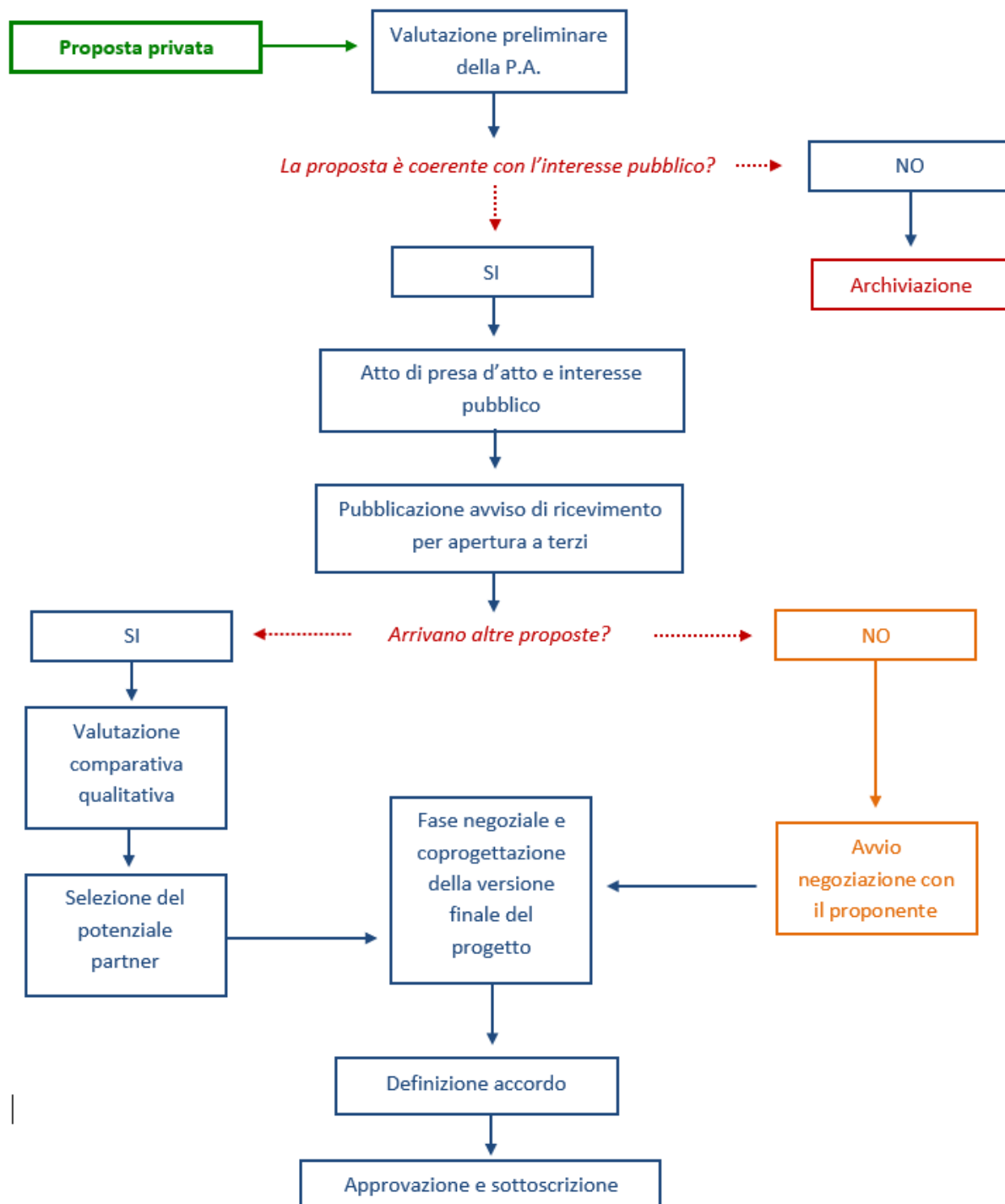
Un esito di classe C o D non è un esito negativo. È un'informazione che consente di scegliere il percorso: articolare l'intervento per lotti funzionali, avviare il partenariato su una porzione del bene, o dedicare una fase preliminare alla rimozione degli ostacoli. Il costo di scoprire una criticità in fase di analisi è incomparabilmente inferiore a quello di scoprirla dopo la sottoscrizione dell'Accordo.

Approcci da favorire e errori da evitare

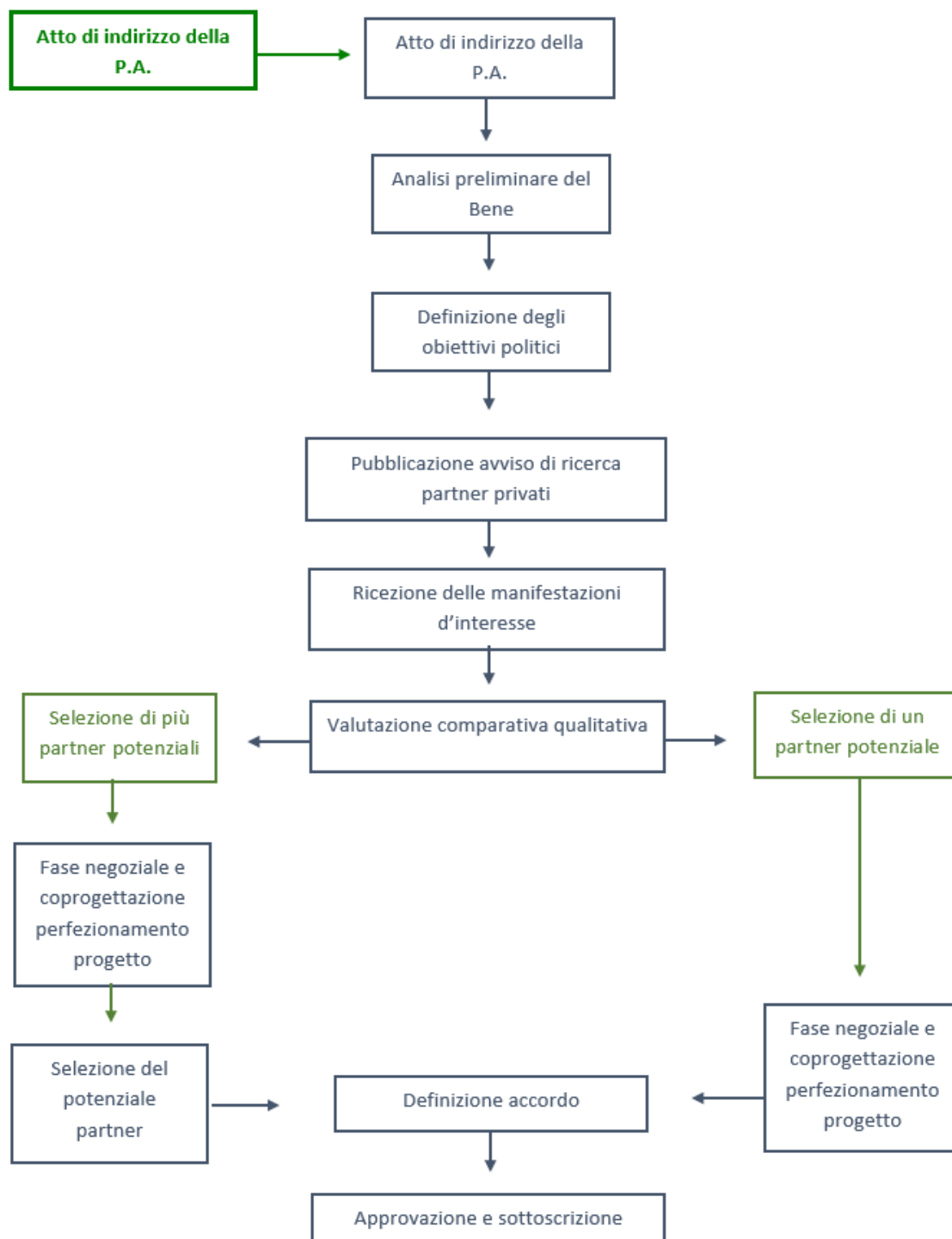
Da favorire	Da evitare
Compilare la scheda con un gruppo di lavoro multidisciplinare (tecnico, giuridico, economico, culturale)	Affidare la compilazione a un solo ufficio, tipicamente il tecnico o il patrimonio
Verificare documentalmente il regime giuridico e gli atti in essere	Dare per acquisita la disponibilità del bene sulla base della prassi consolidata
Censire gli atti pregressi sul bene, anche informali o scaduti di fatto	Scoprire in fase di Accordo l'esistenza di usi o diritti non formalizzati
Esprimere le criticità in modo esplicito e circostanziato	Attenuare le criticità per non compromettere l'opportunità di finanziamento
Stimare l'OPEX con lo stesso rigore del CAPEX	Concentrare l'analisi sui costi di recupero e trascurare quelli di gestione
Mappare gli stakeholder effettivamente attivi	Elencare soggetti presenti sul territorio ma non coinvolgibili
Verificare la capacità di presidio dell'ente prima di avviare	Assumere che la relazione si autoregoli dopo la sottoscrizione
Conservare la scheda come base documentale della motivazione degli atti	Trattarla come adempimento formale privo di conseguenze procedurali
Aggiornare la scheda se il percorso si prolunga	Utilizzare un'analisi datata come base per decisioni successive

3. Procedure di attivazione di un Partenariato Speciale Pubblico Privato

3.1 Modalità ascendente: iniziativa di parte privata



3.2 Modalità discendente: iniziativa della P.A.



4. Indice descrittivo dei contenuti minimi di una proposta progettuale di PSPP

I.	Denominazione della proposta ed identificazione del Bene o dei Beni su cui si propone la collaborazione partenariale per la gestione e valorizzazione;
II.	Presentazione del soggetto proponente (singolo o associato, in questo secondo caso con indicazione del capofila) da cui si evinca la propria credibilità e reputazione negli ambiti delle attività del processo di valorizzazione di cui si intende assumersi la responsabilità;
III.	Descrizione del Bene da cui si evinca l'approfondita conoscenza dello stato in cui versa e del suo valore potenziale, anche sotto il profilo storico, architettonico, artistico lì dove si tratti di un Bene culturale in senso stretto;
IV.	Descrizione delle finalità generali della valorizzazione, delle macro attività proposte , delle modalità di loro realizzazione ;
V.	Indicazione dei compiti assegnati a ciascun partner (in caso di soggetto proponente associato), di eventuali ulteriori partner aggregati che collaboreranno al processo di valorizzazione e delle reti locali attivate o in corso di attivazione e del ruolo assunto da ciascuno;
VI.	Eventuale programma generale di massima, per fasi e lotti funzionali , in caso siano da preventivare lavori per recupero e altri investimenti di funzionalizzazione, anche per parti del Bene qualora si prevedano lotti funzionali, ed indicazioni del tempo limite di realizzazione del primo lotto;
VII.	Programma definitivo semplificato per macro-voci degli investimenti del primo lotto o dell'intero investimento proposto, qualora non siano previsti lotti funzionali , con allegata relazione tecnica sottoscritta da tecnico abilitato e relativo Computo e Quadro Economico e planimetrie delle ripartizioni interne del Bene con le principali destinazioni d'uso previste;
VIII.	Piano economico-finanziario semplificato, con conto economico atteso per i primi 3-5 anni proiezione dell'esercizio a regime ;
IX.	Impegni vincolanti del proponente e di quelli proposti al Comune come elementi stabili o transitori dell'Accordo di Partenariato
X.	Durata minima del Partenariato.

5. Descrizione dei contenuti per valutazione comparativa

Dalla proposta in sintesi devono emergere:

Reputazione ed esperienza del proponente

- ✓ Dimostrazione delle esperienze pregresse e loro coerenza con la natura del processo di valorizzazione proposto;
- ✓ Identificazione del sistema di competenze interne nei contenuti proposti per la valorizzazione del Bene;
- ✓ Eventuale evidenza di esperienza nella gestione di beni pubblici a finalità culturale

Il grado di conoscenza del/i Bene/i oggetto della Proposta

- ✓ Conoscenza di eventuali criticità strutturali e definizione sintetica dei principali interventi proposti per rimuoverle;
- ✓ L'individuazione e la segnalazione delle principali barriere architettoniche e dei passaggi complessi per i flussi di utilizzo;
- ✓ L'individuazione dei principali elementi di pregio storico, artistico, architettonico;
- ✓ Verifica della conoscenza del quadro dei vincoli, urbanistici e culturali, delle tutele e salvaguardie esistenti

Ampiezza e integrazione del progetto culturale

- ✓ Chiarezza nella descrizione della gamma delle principali attività culturali proposte;
- ✓ Pertinenza del modello organizzativo, nella distribuzione interna al soggetto proponente, delle responsabilità operative e dei compiti assegnati, del sistema di risorse professionali impegnato nella realizzazione delle attività;
- ✓ Corretta individuazione, pure nella loro flessibilità d'uso, della destinazione d'uso degli spazi ambienti e pertinenze del Bene da destinare prioritariamente alle attività e ai servizi complementari (attraverso ipotesi di Lay-out funzionali);
- ✓ Definizione delle condizioni d'uso degli spazi (sia a titolo gratuito che oneroso) e criteri di apertura alla collaborazione con terzi soggetti, con particolare ma non esclusivo riferimento per attività e servizi complementari;
- ✓ Modalità per garantire la crescita dei pubblici di riferimento delle attività principali;
- ✓ Condizioni di utilizzo a titolo non oneroso con individuazione degli spazi per usi civici dell'Amministrazione.

Relazione con il territorio e con la comunità di riferimento

- ✓ Evidenziare la consistenza delle reti di collaborazione territoriale ed esterne al territorio in dote al proponente;
- ✓ Produrre lettere d'intenti, protocolli d'intesa, o qualsiasi documento che dimostri il supporto al proponente di soggetti locali ed extra-locali nella conduzione del processo di valorizzazione;
- ✓ Trasparenza delle modalità di rendicontazione "sociale" delle attività proposte nel processo di valorizzazione;
- ✓ Descrizione del piano di comunicazione pubblica e modalità di *public engagement*;
- ✓ Chiarezza nella definizione di risultati ed impatti di sviluppo e coesione che costituiscono obiettivo della valorizzazione del Bene in relazione al territorio e alla sua Comunità (es. incremento della

partecipazione culturale della popolazione; lotta alle povertà educative; rigenerazione urbana/territoriale e incremento di attrattività territoriale eventualmente anche a fini turistici ecc.)

Coerenza della programmazione del processo di valorizzazione e sua sostenibilità nel primo periodo (tre-cinque anni)

- ✓ Coerenza e pertinenza del programma delle attività principali per il primo periodo di attività (min. 3 max. 5 anni);
- ✓ *Masterplan* degli investimenti con articolazione per fasi/lotti funzionali del programma di investimenti **strutturali**, qualora siano previsti lavori per l'eventuale recupero/restauro di parti del bene, e **funzionali** (es. allestimenti, attrezzature ed impianti specifici), con quadro economico di dettaglio per il primo periodo/lotto funzionale
- ✓ Sostenibilità economico-finanziaria evidenziata in un piano di costi e ricavi per le principali macro voci di attività del primo periodo con illustrazione delle modalità di calcolo;
- ✓ Capacità di individuazione di fonti finanziarie pubbliche e private a sostegno degli investimenti e della gestione del processo di valorizzazione.

Coerenza e pertinenza degli impegni che si intendono assumere e quelli richiesti al partner pubblico.

Descrizione di un elenco degli impegni che intende assumersi il soggetto proponente e di quelli richiesti al potenziale partner pubblico. Gli impegni, tranne quelli per propria natura siano di carattere transitorio, devono essere chiari, non suscettibili di interpretazioni contraddittorie e devono essere validi nell'arco dell'intera durata della collaborazione partenariale proposta. Naturalmente gli impegni, effettivamente assunti e riportati nell'Accordo, saranno frutto di un lavoro "sartoriale" da svolgersi nell'ambito della procedura negoziale tra le parti.

Durata minima proposta della collaborazione in forma di PSPP

Dovrà essere indicata espressamente la durata minima di validità dell'Accordo di partenariato. I Partenariati Speciali, di norma prevedono collaborazioni di lunga durata. La durata media dei primi 27 casi di attivazione di questa forma di collaborazione pubblico-privata è di oltre **25 anni rinnovabili** per un eguale periodo.

6. Impegni delle parti

6.1. Impegni normalmente assunti dai partner “speciali” privati

- a) Rispettare i tempi previsti nel Programma contenuto nella Proposta, e nei cronoprogrammi delle attività ed interventi ulteriori quando definiti ed in ragione delle risorse effettivamente disponibili e fatti salvi i casi di forza maggiore;
- b) custodire ed utilizzare i Beni, gli spazi e gli ambienti concessi in uso, con la massima diligenza, assicurando pulizia e manutenzione ordinaria e mantenendo le destinazioni d'uso coerenti con la programmazione generale delle attività proposte e comunicate al Tavolo Tecnico del Partenariato in relazione a ciascun Bene, avendo cura di informare tempestivamente il Comune, attraverso il Tavolo Tecnico, qualora si ravvisino alterazioni al loro stato di conservazione o si definisca l'attivazione di servizi complementari che richiedano modifiche della destinazione d'uso attuale;
- c) presentare al Tavolo Tecnico, con la periodicità che sarà dallo stesso Tavolo Tecnico definita, la programmazione generale annuale delle attività e, agli inizi dell'anno successivo il report conclusivo di monitoraggio delle attività recante le informazioni sulle attività oggetto del presente atto, sul loro avanzamento fisico e finanziario, sugli output prodotti e i risultati conseguiti, le criticità rilevate e le soluzioni adottate o individuate per rimuoverle;
- d) programmare ed eseguire tutte le attività oggetto della valorizzazione programmata con la massima diligenza e nel pieno rispetto della normativa applicabile anche sulla base di analisi di contesto, piani di *audience development* e *public engagement*, efficacia educativa, inclusione sociale e *customer satisfaction*;
- e) definire le strategie di comunicazione per favorire incrementi dell'utenza;
- f) gestire i beni oggetto dell'Accordo, secondo i principi di massima apertura e accessibilità al pubblico, favorendo la partecipazione attiva della comunità locale, in particolare garantire l'accessibilità e la pubblica fruizione dei beni concessi in uso, seppure compatibilmente con lo svolgimento delle proprie attività caratteristiche e complementari;
- g) allocare una propria sede operativa in uno degli ambienti concessi in uso, garantendo così l'evidenza della centralità del proprio coinvolgimento nel processo di valorizzazione dei Beni e assicurandone continuità operativa;
- h) realizzare gli investimenti e svolgere le attività di gestione, assicurando continuità, regolarità e qualità dell'azione, in una dimensione di completa autonomia finanziaria ed assunzione totale del rischio operativo, facendosi direttamente carico di ogni costo relativo e di ogni responsabilità per mezzo dei ricavi derivanti dall'offerta di spazi e servizi, dall'organizzazione e gestione di iniziative socio-culturali ed artistiche, di attività commerciali complementari e tramite la ricerca di finanziamenti pubblici e privati, anche attraverso attività di fundraising, donazioni e sponsorizzazioni;
- i) essere referente e responsabile per la selezione di terzi operatori a cui affidare temporaneamente o permanentemente l'utilizzo degli spazi dei Beni oggetto del processo di valorizzazione pure assumendosene la piena ed esclusiva responsabilità nei confronti del soggetto pubblico partner;
- j) destinare i ricavi netti esclusivamente allo sviluppo delle attività di valorizzazione previste, compatibilmente alla sostenibilità ordinaria ed al consolidamento delle attività caratteristiche;
- k) garantire il proprio supporto di co-progettazione al partner pubblico in relazione alla progettazione ed esecuzione di interventi, siano essi opere, servizi o forniture, relativi ai Beni oggetto dell'Accordo e previsti nel processo di valorizzazione, qualora sia esclusivamente il Soggetto pubblico, beneficiario

di finanziamenti assentiti, pubblici o privati, e unico soggetto abilitato ad operare come stazione appaltante in ragione delle modalità di spesa dei finanziamenti stessi;

- l) farsi direttamente carico della progettazione e direzione tecnica degli appalti relativi agli interventi di recupero e funzionalizzazione dei Beni e del potenziamento della loro fruizione e valorizzazione, utilizzando le forme consentite di diritto privato, siano essi consistenti in lavori, forniture o servizi, sia in relazione a finanziamenti direttamente acquisiti alla loro realizzazione o qualora acquisiti dal Comune e vi sia la possibilità di traslare la responsabilità attuativa in capo al partner privato;
- m) custodire i Beni e relative pertinenze, con onere diretto di pulizia e manutenzione ordinarie, nonché le eventuali attrezzature, allestimenti ed impianti di proprietà o nella disponibilità del partner pubblico, a proprie spese;
- n) ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi comprese quelle in tema di igiene e sicurezza, previdenza e disciplina anti-infortunistica, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi;
- o) consentire l'uso diretto degli spazi e dei servizi per iniziative e usi civici al Comune a titolo non oneroso o a sola copertura dei costi diretti ed indiretti di utilizzo, da concordarsi preventivamente e compatibilmente con la programmazione delle attività caratteristiche per un numero di giornate/eventi massimo come sarà stabilito annualmente dal Tavolo Tecnico;
- p) garantire l'integrazione del proprio sistema di offerta in circuiti promozionali diversi di fruizione culturale e con altre iniziative promosse dal partner pubblico;
- q) tenere apposita separata contabilità relativa alle attività attraverso l'apertura di un conto corrente bancario dedicato ad uso esclusivo con obbligo di rendiconto semestrale;
- r) acquisire le necessarie autorizzazioni, visti, nulla osta o permessi per l'esercizio delle attività che per propria natura le richiedano, ove non siano rilasciabili direttamente dal partner pubblico;
- s) garantire che i Beni siano destinati agli usi previsti nella proposta e nel presente Atto, salvo integrazioni o modificazione approvate nel Tavolo Tecnico, con impegno di non arrecare pregiudizio ai beni medesimi o alla loro conservazione;
- t) tenere indenne il partner pubblico da ogni pretesa di terzi, in qualsiasi modo derivante dal mancato o non corretto adempimento degli obblighi di cui al presente Atto per cause imputabili al partner privato e/o ai suoi dipendenti; a tal fine il partner pubblico prende atto che _____ ha stipulato idonea polizza assicurativa con _____ n. _____ con scadenza in data _____ per un massimale pari a Euro _____ (euro _____/00) per i danni alle persone e di Euro _____ (euro _____) per i danni alle cose derivanti da qualsiasi altra causa verificatasi in corso di rapporto, nonché da fatti di terzi. Il partner pubblico valuta tale copertura assicurativa idonea a fornire le dovute garanzie per la copertura dei rischi derivanti dal presente Atto, fermo restando l'impegno del Partner, alla scadenza della polizza vigente, di rinnovare il contratto di assicurazione includendo tutti i beni che a quella data saranno direttamente nella sua piena disponibilità ai fini dello sviluppo delle attività di valorizzazione proposte. Tali coperture assicurative potranno essere aggiornate in relazione all'estensione dell'Accordo di Partenariato a Beni o parti ulteriori di Beni ricadenti nel patrimonio immobiliare del partner pubblico ovvero nella sua disponibilità diretta. Laddove vengano proposte dal Partner privato ulteriori attività che determinino l'emersione di fattori di rischio anche genericamente inteso, Il partner pubblico potrà richiedere la stipula di specifiche coperture assicurative integrative;
- u) farsi carico direttamente di eventuali disavanzi della gestione delle attività caratteristiche senza aver nulla a pretendere dal partner pubblico ai fini della relativa copertura;

-
- v) fornire alla PA, ove richiesto, ogni documentazione, informazione e notizia utile alla verifica del rispetto, degli obblighi assunti ai sensi del presente atto;
 - w) designare un referente unico al Tavolo Tecnico del PSPP quale proprio rappresentante.

6.2 Impegni ordinari assunti dalla Pubblica Amministrazione

- a) Concedere al Partner Operativo privato l'uso degli ambienti interni e degli spazi esterni e relative pertinenze dei Beni indicati e degli ulteriori Beni che saranno, successivamente alla sottoscrizione del presente Accordo, inclusi in oggetto del PSPP, ai fini dell'esercizio e svolgimento delle attività di valorizzazione programmate nel corso di vigenza del PSPP e assunte dal Tavolo Tecnico sulla base della programmazione annuale generale delle attività presentate e delle programmazioni esecutive semestrali;
- b) rilasciare tempestivamente autorizzazioni, visti, nulla osta o permessi di propria competenza per la esecuzione delle attività programmate di valorizzazione che per propria natura li richiedano;
- c) coinvolgere qualsiasi soggetto terzo eserciti competenze in relazione ai Beni oggetto della valorizzazione o ai contenuti della programmazione delle attività relative, anche a fini autorizzativi qualora necessari;
- d) designare un referente unico del Tavolo Tecnico quale proprio rappresentante;
- e) programmare le proprie iniziative civiche che richiedano l'uso di Beni e servizi oggetto del Programma di valorizzazione, in modo da non sovrapporsi con le attività programmate ai fini della valorizzazione dei Beni e, qualora non prevedibili, a comunicarle almeno trenta giorni prima il loro svolgimento, fermo restando il nulla osta da parte del Partner Operativo privato;
- f) proporre iniziative da realizzare nei Beni oggetto del presente atto, anche da parte di soggetti terzi rispetto all'accordo di Partenariato, la cui proposta culturale sia ritenuta valida da entrambi i soggetti partner;
- g) autorizzare con la sottoscrizione dell'Accordo, nei limiti delle proprie competenze, il Partner privato all'esercizio di qualsivoglia attività e alla gestione, diretta o affidata a terzi, di servizi complementari alle attività caratteristiche e alle finalità prevalentemente culturali, temporaneamente o continuativamente, anche di natura commerciale, purché non in contrasto con i vincoli storici ed architettonici dei beni immobili interessati, in quanto finalizzati alla sostenibilità complessiva delle finalità del PSPP;
- h) garantire autonomia di accesso agli spazi ed ambienti concessi nonché, di azione e gestione al Partner Operativo privato nella esecuzione delle attività programmate e deliberate dal Tavolo Tecnico e nella definizione delle tariffe ed orari per l'utilizzo dei servizi ricorrenti nonché, in relazione alla esecuzione di eventi ed attività temporanee;
- i) riportare alla consultazione e condivisione preventiva con il Partner Operativo privato, attraverso il Tavolo Tecnico, ogni decisione in relazione ad interventi di manutenzione straordinaria, progettazione di investimenti ed attività inerenti gli usi degli spazi dei Beni oggetto del presente atto, o con effetti sulla valorizzazione complessiva degli stessi, al fine di garantire la coerenza del programma di valorizzazione e la condivisione partenariale;
- j) farsi carico di tutte le manutenzioni straordinarie di qualunque natura, nonché di qualsiasi opera straordinaria necessaria alla gestione, custodia, sorveglianza, conservazione, agibilità e all'uso dei beni del presente atto, ai fini della tutela e valorizzazione del medesimo (*NB!! in alcuni casi il partner privato esegue anche gli interventi di manutenzione straordinaria, talvolta in condizione di urgenza*)

per conto dell'ente proprietario, oppure se ne fa carico pro quota o si assume anche l'onere completo della manutenzione straordinaria);

- k) individuare, anche con la collaborazione del partner privato, eventuali altri Beni pertinenze e spazi ulteriori da includere nel novero dei beni oggetto del PSPP, onde consentire miglioramenti funzionali nell'esercizio delle attività caratteristiche e complementari finalizzate al processo di valorizzazione;
- l) non richiedere il versamento di oneri di costruzione e/o urbanizzazione in relazione ai lavori, concordati dal Tavolo Tecnico, direttamente eseguiti dal partner privato in quanto svolti in relazione alle finalità di interesse generale rappresentate dal partenariato;
- m) qualora sia previsto e consentito dalla normativa di riferimento applicabile, garantire al Partner Operativo privato l'esenzione totale o la massima riduzione consentita dalla legge, in ordine ai tributi comunali previsti per l'esercizio delle attività caratteristiche, indipendentemente dalla loro natura, e per l'uso dei beni;
- n) provvedere agli impegni di spesa e corrispondere al partner operativo privato le risorse economiche, nella misura delle tariffe convenute in Tavolo Tecnico, per l'utilizzo diretto degli spazi oggetto del presente Accordo nonché dei servizi, attrezzature ed impianti da questi resi disponibili, per iniziative differenti da quelle identificate come usi civici nonché, in caso di superamento del numero massimo annuo di giornate/ eventi di utilizzo definite non a titolo oneroso e stabilite annualmente in sede di Tavolo Tecnico;
- o) collaborare con il Partner Operativo privato allo sviluppo e potenziamento delle attività di valorizzazione partenariali anche attraverso la ricerca attiva di fondi dedicabili e lo sviluppo di nuove linee progettuali.

Ulteriori impegni distintivi possono essere configurati tra le parti in relazione alle caratteristiche del Bene o alla natura delle attività proposte per la sua valorizzazione ivi compresa la possibilità che, in fase di start-up del PSPP, il partner pubblico stabilisca una norma transitoria con cui partecipi con un contributo economico diretto all'avvio delle attività.

7. Fac-simile atti amministrativi

7.1 Bozza delibera di Giunta Comunale di presa d'atto

Delibera di presa d'atto e dichiarazione di interesse in caso di ricevimento di una proposta di Partenariato Speciale (modalità ascendente)

PROPOSTA DI PARTENARIATO SPECIALE PER IL _____ (indicare il titolo della proposta e la denominazione/toponimo del Bene oggetto della proposta) .

LA GIUNTA COMUNALE

Rilevato che in data _____ con pec n _____, _____ con sede legale in _____, via _____, n: _____ P.IVA _____ ha presentato in data _____ una proposta, ai sensi di quanto previsto nell'art. _____ e s.m.i., di Partenariato Speciale la valorizzazione a finalità culturali e sociali del Bene _____ (NB: indicare inequivocamente il Bene/Beni oggetto della proposta) ricadente nel patrimonio disponibile/indisponibile dell'Ente (nel caso in cui l'Ente non sia proprietario e abbia altro titolo di disponibilità specificarlo in luogo di patrimonio disponibile o indisponibile);

Dato atto che:

il soggetto proponente (indicare le generalità del proponente e se in relazione al bene/i oggetto della proposta esistono o in passato sono esistiti rapporti di servizio o convenzionale di qualsivoglia natura con l'Amministrazione Comunale riportandone i riferimenti ed eventuali motivi in ordine alle attività principali svolte e degli obiettivi proposti dalla valorizzazione)

l'Amministrazione Comunale è interessata alla piena valorizzazione del Bene oggetto della proposta per gli impatti positivi che potrebbero prodursi in relazione alla partecipazione culturale della cittadinanza e come opportunità di crescita economica e coesione sociale della Comunità;

Rilevata la proposta del soggetto proponente come meritevole di interesse, in quanto va incontro alle esigenze dell'Amministrazione Comunale di valorizzazione del Bene/i per un suo completo riuso a fini culturali;

Valutato altresì (riportare la norma di riferimento indicata nella proposta progettuale in ordine alla forma della collaborazione o quella eventuale indicata dall'Amministrazione);

Valutata la necessità di avviare all'uopo il procedimento relativo al perfezionamento della proposta progettuale nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, non discriminazione, pari opportunità degli atti amministrativi identificando il servizio (ufficio, ripartizione) competente ai fini della pubblicazione di Avviso di ricevimento con termine a _____ giorni (minimo 30 giorni) dalla data di pubblicazione, che contempli l'opportunità per terzi eventuali proponenti di partecipare alla procedura di selezione del partner con proprie proposte integrative e complementari o alternative alla proposta oggetto della presente deliberazione;

Valutato che l'interesse pubblico emergente possa utilmente definire gli elementi distintivi dell'eventuale fase negoziale con il soggetto proponente o con gli ulteriori proponenti, e pertanto anche in termini di valutazione comparativa, nei seguenti:

(indicare gli elementi generali e specifici che l'Amministrazione intenda adottare ai fini della fase negoziale al termine della pubblicazione dell'Avviso di ricevimento per manifestazioni d'interesse)

Visti:

- il D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i. "Codice dei contratti pubblici";
- La legge n. 241/1990 e s.m.i. "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi"
 - (eventuale) il D.Lgs. n.117/2017 "Codice del Terzo Settore"

-
- il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

-

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi dai Responsabili dei Servizi interessati ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/2010;

Con voti unanimi favorevoli espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

1. Di dare atto che le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto, che qui si intendono approvate;
2. Prendere atto della Proposta presentata da _____ (*identificare il proponente*) di (*indicare la forma giuridica del partenariato*) in relazione al (*identificare il bene o i beni plurimi oggetto della proposta*), la quale è meritevole di interesse;
3. Dare adeguata evidenza pubblica dell'avvenuto ricevimento di detta proposta e della presente deliberazione nelle forme stabilite dal D.lgs n.50/2016 attraverso informativa tramite pubblicazione di avviso sull'albo pretorio e sul profilo del Comune per un periodo di _____ giorni solari e continuativi.
4. Specificare nell'avviso che eventuali ulteriori manifestazioni di interesse con proposte integrative e complementari o alternative relativi al Bene (*in caso di più beni sostituire con: "sull'intero insieme dei Beni"*) indicati in premessa ed oggetto della proposta di valorizzazione di (*indicare il soggetto proponente*) dovranno essere presentate, entro e non oltre il termine di pubblicazione dell'Avviso di cui al precedente punto 3 del deliberato, al protocollo
5. (*eventuale*) Specificare nell'Avviso che gli elementi caratterizzanti l'interesse pubblico, ai fine della esecuzione della fase negoziale con tutti i soggetti proponenti ammessi, oltre il proponente originario, sono i seguenti:
6. Di affidare ai competenti uffici comunali l'esecuzione di tutti gli adempimenti e le attività esecutive conseguenti alla presente deliberazione designando altresì il Responsabile Unico del relativo Procedimento
7. Di comunicare ai capigruppo consiliari l'oggetto della presente deliberazione a norma dell'art. 125 del D. Lgs. n. 267/201

7.2 Bozza Avviso pubblico di ricevimento e raccolta di manifestazioni d'interesse

Si rende noto, ai sensi dell'art. _____ del _____, e s.m.i, che a questa Amministrazione è pervenuta in data ____/____/____ una proposta di Partenariato Speciale da parte di _____ con sede legale alla Via _____ n _____ CAP _____ Comune _____ (provincia), per la valorizzazione del Bene _____ di proprietà comunale sito in (*indicare i riferimenti identificativi della localizzazione del Bene/i*).

La durata minima proposta del Partenariato è pari a _____ (numero) _____ (in lettere) anni, rinnovabili per un eguale periodo.

La proposta prevede l'uso in comodato, strumentale al conseguimento delle finalità di interesse generale del PSPP, da parte del proponente del/dei Bene/i per l'intera durata del Partenariato proposto comprensivo dell'eventuale periodo di rinnovo.

La proposta pervenuta è stata ritenuta di interesse per l'Amministrazione in relazione a quanto di propria competenza e coerente con l'interesse pubblico da essa rappresentato riscontrando l'esigenza di un completo riuso a fini sociali e culturali nel tempo del Bene/i in un processo di valorizzazione integrata che ne restituirà valore d'uso contemporaneo per la comunità locale.

Il presente Avviso viene pubblicato in ragione della Deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ di presa d'atto della proposta pervenuta.

Tale Deliberazione **non costituisce in alcun modo approvazione della proposta pervenuta né precostituisce obblighi futuri di qualsiasi natura** a carico del Comune di _____.

Il Presente avviso **resterà in pubblicazione per _____ (minimo 30) giorni solari e continuativi**, per consentire una adeguata evidenza pubblica conformemente ai termini minimi di pubblicazione previsti dalla legge.

Nel corso del periodo di pubblicazione potranno essere ricevute eventuali ulteriori proposte **alternative, integrative o complementari** alla prima, al fine di attivare successivamente le procedure negoziali con tutte le proposte pervenute che risultino di interesse dell'Amministrazione o, in assenza, con la sola proposta già ricevuta.

Coloro che siano interessati ad avanzare ulteriori proposte di partenariato speciale pubblico-privato, a titolo non oneroso per l'Amministrazione, **alternative a quella già ricevuta** dovranno:

- proporre in relazione al complesso integrale degli stessi beni oggetto della valorizzazione individuati nella proposta pervenuta e riportati nel presente Avviso specificando la natura alternativa alla stessa;
- descrivere l'esperienza del soggetto proponente, anche in forma aggregata, costituita o da costituirsi, negli ambiti culturali proposti per la valorizzazione dei beni;
- Riportare la descrizione delle attività di valorizzazione proposte, le modalità di gestione e i relativi profili organizzativi anche in termini di risorse professionali, gli stakeholders e le reti di soggetti locali ed extralocali di supporto, le finalità d'interesse generale e gli obiettivi specifici del processo di valorizzazione;
- produrre una relazione descrittiva delle finalità culturali con indicazione delle destinazioni d'uso prevalenti degli spazi interni al Bene e delle sue pertinenze esterne oggetto della valorizzazione;
- **(NB! solo in caso siano previsti dei lavori strutturali e funzionali)** allegare cronoprogramma e piano economico-finanziario delle operazioni di recupero e dei lavori strutturali anche articolati per lotti

funzionali nell'arco della durata del partenariato proposto, da cui si evinca la sostenibilità dell'operazione;

- allegare un Piano economico finanziario di sintesi, riportante gli investimenti e le relative fonti di copertura e un conto economico previsionale sviluppato a costi e ricavi per macrovoci con indicazione delle modalità di calcolo, (per minimo 3 esercizi e in oggi caso fino all'esercizio a regime);
- indicare la durata del partenariato proposto;
- elencare gli impegni di cui il proponente intende farsi carico e quelli richiesti all'Amministrazione nell'arco della vigenza dell'Accordo di Partenariato Speciale.

Coloro che intendano avanzare ulteriori proposte **integrative o complementari a quella già ricevuta**, dovranno illustrarle in un documento che contenga:

- il profilo del proponente e la sua esperienza nel campo per cui si candida ad offrire integrazione o sostegno complementare alla proposta già pervenuta;
- la indicazione se la proposta integrativa o complementare sia avanzata in relazione all'intero programma di valorizzazione o a parti funzionali di esso, fermo restando la responsabilità di referente delle operazioni del soggetto che ha avanzato la proposta già pervenuta;
- la descrizione della natura, materiale od immateriale, della integrazione o sostegno complementare proposto collocandola nelle categorie materiali (es. sponsorizzazioni tecniche - forniture, lavori – o finanziarie) o immateriali (es. attività, servizi);
- la indicazione della durata dell'impegno all'integrazione o al sostegno complementare e il massimale in euro del suo valore.

Le proposte integrative e complementari alla prima dovranno essere condivise oltre che dalla Amministrazione, anche dal proponente della stessa.

Tutte le ulteriori proposte dovranno pervenire tramite PEC all'Ufficio Protocollo del Comune _____ (indirizzo pec:) entro e non oltre il termine di pubblicazione del presente avviso specificando in oggetto la natura della proposta (alternativa, integrativa o complementare). Non saranno prese in considerazione proposte giunte dopo tale data.

Il presente Avviso non comporta per il Comune alcun obbligo in relazione ai beni del patrimonio culturale cittadino, né nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione, ragione, aspettativa, azione, a qualsiasi titolo.

Il Comune si riserva ogni decisione in merito alla eventuale procedura negoziale, inclusa quella di modificarne i termini, le modalità e i contenuti, di sospenderla o interromperla, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa, senza che gli interessati possano avanzare nei confronti della stessa alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo.

Il presente Avviso, la proposta già ricevuta, e le ulteriori eventuali proposte che saranno ricevute nei termini di pubblicazione richiamati, Non comporta altresì per il Comune alcun obbligo nei confronti dei soggetti interessati, né per questi ultimi alcun diritto a qualsivoglia prestazione e/o impegno da parte del Comune, che si riserva, in ogni caso e in qualsiasi momento, il diritto di sospendere, revocare, modificare o annullare definitivamente qualsiasi procedura conseguente consentendo, a richiesta dei proponenti, la restituzione della documentazione inviata, senza che ciò possa costituire diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, rimborso o indennizzo dei costi o delle spese eventualmente sostenute dall'interessato o dai suoi aventi causa.

In particolare, il Comune si riserva di non accettare proposte che siano ritenute incompatibili con il ruolo istituzionale del Comune stesso e l'interesse pubblico rappresentato.

Maggiori informazioni e dettagli possono essere acquisiti presso l'Ufficio _____ del Comune di _____ al tel.

L'ente responsabile della procedura è il Comune di _____ (____) con sede in _____ n. ____ cap _____
– telefono

Responsabile del procedimento: _____.

Trattamento dei dati personali

7.3 Bozza Avviso Pubblico a mezzo di manifestazione d'interesse

AVVISO PUBBLICO A MEZZO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE, PER L'ATTIVAZIONE DI UNA FORMA DI PARTENARIATO SPECIALE PUBBLICO-PRIVATO (PSPP), PREVISTO DALL'ART. 134, COMMA 2, DEL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI (D.LGS. 31 MARZO 2023, N. 36) AVENTE AD OGGETTO "LA GESTIONE, L'APERTURA ALLA PUBBLICA FRUIZIONE E LA VALORIZZAZIONE DI *(indicare il Bene o gli eventuali Beni oggetto della valorizzazione)*).

Articolo 1 – PREMESSE

1. Il Comune (o altra PA se del caso) di _____ (in seguito anche solo Comune) valorizza il proprio patrimonio culturale, materiale e immateriale, conservato negli istituti e luoghi della cultura e diffuso sul territorio; favorisce la pubblica fruizione in conformità alla normativa di tutela - anche in attuazione degli articoli 9, 117 e 118 della Costituzione, nonché nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dagli obblighi internazionali, della disciplina di cui al D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e della Legge regionale _____ e ss.mm.ii. recante " _____".
2. Il Comune, anche in attuazione dei principi e delle finalità della su richiamata normativa individua nella sussidiarietà, nella partecipazione, nel pluralismo e nella leale collaborazione, i principi cui conformare la valorizzazione dei beni culturali ed in conformità ai principi fissati dalla Legge n.133/2020 (recante la ratifica ed esecuzione della Convenzione quadro del Consiglio d'Europa sul valore del patrimonio culturale per la società, adottata a Faro il 27.10.2005), favorisce l'esercizio del diritto al patrimonio culturale e promuove azioni per migliorare l'accesso al patrimonio, in particolar modo fra i giovani e le persone svantaggiate, al fine di potenziare la consapevolezza sul suo valore, sulla necessità di conservarlo e preservarlo e sui benefici che ne possono derivare.
3. Tra i Beni più rilevanti del patrimonio culturale comunale è presente _____(*indicare il Bene/Beni oggetto del partenariato*) il cui riuso può costituire valore identitario funzionale allo sviluppo e alla coesione dell'intera comunità cittadina e territoriale.
4. La _____ principali destinazioni d'uso del Bene _____ lo indentificano quale _____

5. Il Comune intende attivare una nuova procedura ad evidenza pubblica per la gestione, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione del Bene _____ in coerenza con le principali destinazioni d'uso ricercate, aperte altresì alle ulteriori interpretazioni operative del Bene da parte del soggetto che sarà selezionato.
6. Al fine di favorire la concretizzazione dei principi costituzionali di sussidiarietà orizzontale e di solidarietà che, allo stato attuale, sono lo strumento più efficace per realizzare una maggiore qualità di valorizzazione del patrimonio culturale, risulta opportuno attuare una procedura di valorizzazione partecipata e innovativa finalizzata alla sottoscrizione di un accordo di partenariato speciale pubblico-privato (in seguito anche solo PSPP) ai sensi dell'art. 134 del d.lgs. n.36/2023 comma 2, così come si sono delineati nell'ampia casistica rilevata sul territorio nazionale.
7. Con Delibera di GC n. _____del_____ l'Amministrazione ha fornito indirizzo circa gli obiettivi di Interesse Generale che la valorizzazione del Bene_____ può perseguire dando altresì

conto della necessità di avviare un processo di valorizzazione che nel tempo sia in grado di restituirne, nella maniera più completa, il valore d'uso alla Comunità cittadina e territoriale tra i pilastri della vita socio-culturale, processo che, per la sua delicatezza e complessità, non può essere condotto direttamente ed esclusivamente dal Comune ma richiede l'attivazione di risorse operative, culturali ed economiche di un partner qualificato che operi quale co-attore di interesse pubblico e non quale concessionario di un servizio di mercato e pertanto sia indentificato quale partner speciale del processo di valorizzazione ai sensi della normativa vigente.

(in alternativa, qualora sia stato previsto nel DUP) Con il Documento Unico di programmazione (DUP) 2024-2026, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____/____/____ nonché il Piano Integrato di Attività e 2024-2026, approvato con D.G. n. ____ del ____/____/____, quali strumenti di programmazione triennale dell'Ente, che prevedono tra gli obiettivi strategici, in coerenza con le linee programmatiche di mandato, la piena valorizzazione dei Beni pubblici e culturali nella disponibilità del Comune, si è fornito indirizzo in merito alla valorizzazione del Bene _____, attraverso la creazione di un polo culturale e la individuazione di un soggetto gestore, ritenendo, pertanto opportuno procedere mediante la predisposizione di un avviso pubblico esplorativo per l'attivazione di un Partenariato Speciale Pubblico-Privato e l'adozione dei successivi adempimenti connessi e consequenziali, indicando le linee guida per la definizione della finalità generale, degli obiettivi da raggiungere e delle attività da svolgere, così come di seguito indicati.

8. Si ipotizza che la durata dell'Accordo di Partenariato Speciale non debba essere inferiore a 20 anni, rinnovabili per eguale periodo, non solo al fine di permettere al Partner progettuale di recuperare eventuali somme investite nella valorizzazione degli spazi ma, soprattutto, per consolidare nel tempo la riconoscibilità e la generatività del suo valore per la Comunità locale.
9. Il partenariato speciale pubblico-privato costituisce una fattispecie "aperta" che ammette la stipula di accordi dal contenuto flessibile, seppur orientati sempre al perseguimento dell'interesse pubblico generale, e potrà, quindi, riempirsi di contenuti applicativi specifici in itinere, sulla base dell'esperienza, di eventuali eventi imprevisti e delle buone pratiche avviate e sperimentate nella concreta operatività della collaborazione pubblico-privato.
10. Il Comune pubblica il presente avviso, con scadenza alle ore 12:00 del ____/____/____, nel quale rende nota la volontà del Comune di acquisire proposte da parte di potenziali partner speciali, singoli o aggregati, interessati alla valorizzazione e alla gestione del Bene _____. Scaduto il termine di pubblicazione dell'Avviso si avvierà una fase negoziale con il partner selezionato o con i potenziali partner selezionati, finalizzata all'approfondimento dei contenuti inseriti nella relativa proposta di partenariato speciale trasmessa e preselezionata ed alla definizione della bozza del conseguente accordo che fissi gli impegni assunti tra le parti per regolare la collaborazione e la sua durata e, approvato dall'organo comunale competente, potrà essere sottoscritto costituendo atto di perfezionamento ed avvio della collaborazione partenariale che ne regolerà le modalità gestionali e contenuti delle attività caratteristiche prevalenti.
11. Le caratteristiche principali del PSPP sono:
 - ✓ logica fiduciaria della collaborazione partenariale;
 - ✓ assenza ordinaria di onerosità diretta della collaborazione a carico del partner pubblico al di fuori di quanto negoziato nell'Accordo di partenariato Speciale;
 - ✓ rilevanza della reputazione del partner speciale;

-
- ✓ responsabilità esclusiva in capo al Partner della gestione caratteristica;
 - ✓ piena autonomia operativa da parte del Partner Speciale nella gestione del processo di valorizzazione
 - ✓ ampia flessibilità operativa della collaborazione e capacità di integrazione e modificazione delle attività nel tempo orientate ai mutamenti della domanda culturale ma sempre alle finalità prevalenti culturali e di innovazione sociale del processo di valorizzazione del Bene;
 - ✓ possibilità di sperimentare soluzioni gestionali più sostenibili nel lungo periodo;
 - ✓ modello di governance aperto, fiduciario e generativo, basato sulla co-progettazione, attraverso la composizione di un Tavolo Tecnico paritetico quale organo di governance del PSPP;

Articolo 2 – FINALITÀ

1. La finalità dell'avviso è la corretta conservazione, fruizione e valorizzazione del Bene nell'ottica del conseguimento dell'interesse pubblico generale, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento e trasparenza, e per il raggiungimento dei conseguenti obiettivi specifici;
2. Il progetto mira a trasformare il Bene_____ in un punto di riferimento culturale aperto a tutti, attraverso la creazione e realizzazione di proposte culturali, anche performative, attività didattiche ed educative, in ambito agricolo, agroalimentare, enogastronomico, culturale e sociale, incontri, convegni e workshop garantendo, altresì, un'ottimizzazione funzionale degli spazi ivi presenti e continuità ai molteplici servizi e contenuti di cui il Bene_____ potrà diventare custode negli anni e identificandone i tratti identitari riconoscibili. L'accrescimento della qualità dell'offerta culturale e didattica, infatti, è il motore di un equilibrato e sostenibile sviluppo del territorio, del turismo, nonché delle attività commerciali e ricettive, finalizzato all'ottimizzazione delle risorse ivi presenti, ma anche pilastro di coesione sociale e del benessere delle persone e della comunità nella più compiuta accezione del concetto di welfare culturale.

Articolo 3 – OBIETTIVI

1. Obiettivi generali:
 - ✓ migliorare e potenziare la pubblica fruizione e la valorizzazione del Bene_____, e ciò anche attraverso l'esercizio di tutte le attività inerenti la gestione e il rispetto del principio di cura del Bene in relazione alle esigenze di tutela;
 - ✓ rafforzare l'identità dei luoghi, nel pieno e scrupoloso rispetto delle norme di tutela e conservazione del bene di cui agli artt. 20 e ss. del d.lgs. n. 42 del 2004;
 - ✓ favorire la più ampia partecipazione per contribuire a colmare i divari di cittadinanza, consapevoli che la Cultura costituisca uno dei principali meccanismi di innovazione e emancipazione delle condizioni sociali e contrasto delle disuguaglianze che, sempre più, si individuano anche in relazione alla ineguale partecipazione culturale, mettendo in campo processi virtuosi di immaginazione sociale e culturale per rendere la fruibilità della Cultura più equa e condivisa.
 - ✓ favorire l'empowerment dei cittadini disegnando processi e contesti che abilitino e diano valore alle capacità espressive delle persone, consapevoli delle nuove centralità che le politiche europee attribuiscono alla cultura in relazione al benessere delle persone;
2. Obiettivi specifici (*NB! a titolo esemplificativo*):
 - ✓ destinare una sede stabile di un bene pubblico, a tutti gli effetti ascritto tra gli attrattori culturali, ad un operatore qualificato, promuovendone risorse e know how in un progetto che punta al bene della Comunità;
 - ✓ favorire l'incremento della partecipazione culturale della popolazione locale e territoriale, la coesione e l'innovazione sociale, attraverso approcci inclusivi ed ispirati alla più ampia adesione ai principi del welfare culturale e dell'accessibilità universale alla Cultura;

- ✓ consolidare la posizione del Bene _____ nei circuiti di offerta culturale territoriali, regionali e nazionali;
- ✓ garantire la continuità delle attività e la riconoscibilità del valore culturale generato per la comunità territoriale e i turisti;
- ✓ garantire la multifunzionalità degli spazi esistenti e la creazione di nuove funzioni e servizi, per costituire nel Bene una dimensione di hub civico vitale;
- ✓ attivare percorsi di crescita culturale del pubblico con iniziative di audience development e audience engagement e progetti speciali;
- ✓ sviluppare una progettazione integrata, capace di dialogare con la vocazione turistica della città e del territorio, finalizzata alla massima valorizzazione, ritenuta essenziale per l'Amministrazione Comunale;
- ✓ rafforzare, attraverso una concessione strumentale di lunga durata, la credibilità dei soggetti coinvolti nella ricerca di finanziamenti tanto pubblici che privati;
- ✓ fare del processo di valorizzazione del Bene _____, un progetto di Comunità, che renda i cittadini partecipi e protagonisti delle varie fasi di sviluppo e non solo utilizzatori finali;
- ✓ generare qualità professionale sul territorio, investendo sulla formazione di competenze specifiche;
- ✓ creare nuovi posti di lavoro, in particolare per i giovani del territorio, contribuendo a generare nuova attrattività del Comune di _____ quale luogo in cui restare o a cui tornare;
- ✓ favorire la cooperazione e l'attivazione di reti tra i produttori locali;
- ✓ realizzare forme di cooperazione tra i soggetti pubblici e privati del territorio, nonché progetti in accordo con l'Amministrazione comunale e associazioni del territorio, al fine di accrescere l'interesse per le qualità territoriali;
- ✓ favorire l'integrazione e la crescita del sistema di offerta culturale del territorio attraverso lo sviluppo di reti collaborative con altri soggetti professionali e con le istituzioni scolastiche e altre istituzioni educative e culturali e il consolidamento di reti cross settoriali per promuovere il ruolo della Cultura per il benessere delle persone e lo sviluppo sostenibile generando effetti di spillover culturale.

Articolo 4 - REQUISITI SOGGETTIVI DI PARTECIPAZIONE RICHIESTI E DICHIARAZIONI DA RENDERE E CHE NE DIMOSTRINO IL POSSESSO

1. Il Comune è alla ricerca di un partner privato speciale, singolo o raggruppato nelle forme previste dal Codice dei Contratti D. Lgs. 36/2023, che abbia comprovata esperienza nella gestione di altri beni, pubblici e privati, con analoghe finalità di offerta culturale.

2. Possono presentare manifestazione di interesse all'Avviso pubblico **"GESTIONE, APERTURA ALLA PUBBLICA FRUIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL BENE _____ DEL COMUNE DI _____"**,

per l'attivazione del Partenariato Speciale tutti i soggetti, singoli o associati, pubblici o privati, in possesso dei requisiti generali per contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi della normativa vigente, nonché delle eventuali ulteriori capacità richieste dall'Avviso.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono ammessi: enti del Terzo Settore, imprese, cooperative, consorzi, fondazioni, associazioni, istituti di ricerca, università, organismi pubblici e privati, startup innovative, operatori economici di cui al Codice dei contratti pubblici, nonché raggruppamenti temporanei,

reti, partenariati e altre forme aggregate comunque denominate, purché dotati di capacità giuridica e idoneità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

La partecipazione è consentita anche in forma congiunta o partenariale tra più soggetti, con individuazione di un soggetto capofila responsabile dei rapporti con l'Amministrazione.

A. Requisiti di ordine generale

1. Assenza dei motivi di esclusione di cui agli articoli dal 94 al 98 del D.Lgs. 36/2023. La sussistenza delle cause automatiche di esclusione di cui all'articolo 94 del codice comporta l'esclusione dell'operatore economico mentre la sussistenza delle cause di esclusione non automatica di cui all'articolo 95 del codice, deve essere accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.
2. Self cleaning
Un operatore economico che si trovi in una delle situazioni di cui agli articoli 94 e 95, ad eccezione delle irregolarità contributive e fiscali definitivamente e non definitivamente accertate, può fornire prova di aver adottato misure (c.d. self cleaning) sufficienti a dimostrare la sua affidabilità. Sono considerate misure sufficienti il risarcimento o l'impegno a risarcire qualunque danno causato dal reato o dall'illecito, la dimostrazione di aver chiarito i fatti e le circostanze in modo globale collaborando attivamente con le autorità investigative e di aver adottato provvedimenti concreti, di carattere tecnico, organizzativo o relativi al personale idonei a prevenire ulteriori reati o illeciti. Se le misure adottate sono ritenute sufficienti e tempestive, l'operatore economico non è escluso. Se dette misure sono ritenute insufficienti e intempestive, il Comune ne comunica le ragioni all'operatore economico. Non può avvalersi del self-cleaning l'operatore economico escluso con sentenza definitiva dalla partecipazione alla procedura de quo, nel corso del periodo di esclusione derivante da tale sentenza.
3. Altre cause di esclusione
Sono esclusi gli operatori economici che abbiano affidato incarichi in violazione dell'articolo 53, comma 16-ter, del decreto legislativo del 2001 n. 165 a soggetti che hanno esercitato, in qualità di dipendenti, poteri autoritativi o negoziali presso l'amministrazione affidante negli ultimi tre anni.

B. Requisiti di ordine speciale (di cui all'art. 100 del D.Lgs. n. 36/2023)

1. Requisiti di idoneità professionale:
 - Il proponente o il mandatario, in caso di aggregazioni di soggetti, se in forma di impresa, dovrà essere iscritto nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura o presso competenti ordini professionali per un'attività pertinente anche se non coincidente con la valorizzazione di cui all'oggetto del PSPP.
 - In relazione ad altre forme giuridiche del proponente e nello specifico, in caso di associazione, occorrerà dimostrare la possibilità di assumere responsabilità verso terzi anche a fini fiscali scaturente dall'obbligo di approvazione del bilancio di esercizio del soggetto e dalla titolarità di codice fiscale e partita IVA.
 - in relazione ad ETS, occorrerà dichiarare l'iscrizione al RUNTS o il deposito della documentazione effettuata ai fini dell'iscrizione allo stesso Registro.
2. Requisiti di capacità economica e finanziaria:

In considerazione della natura di accordo discrezionale della collaborazione in forma di PSPP quale manifestazione di volontà dell'Ente, il Comune ha valutato, al momento, l'irrelevanza del requisito al fine dell'attivazione del partenariato, fermo restando quanto indicato nel successivo Art. 7 lett. *g* ed *h* in relazione al programma di investimento e al PEF da inserire nella proposta progettuale.

3. Requisiti di capacità tecnico-professionale:

Il proponente deve essere in possesso di adeguate risorse umane, strumentali e finanziarie sufficienti a garantire la corretta esecuzione della proposta progettuale di valorizzazione candidata.

Il Comune, prima della stipula dell'accordo, procederà alla verifica dei requisiti generali e speciali.

L'operatore economico dovrà possedere i requisiti richiesti all'atto della domanda di partecipazione, attraverso dichiarazione resa ai sensi del D.P.R. n. 455/2000 e ss.mm.ii contenuta nell'istanza di partecipazione, e avrà l'obbligo di comunicare al Comune nel periodo intercorrente tra la partecipazione e la selezione del partner speciale, ogni variazione della propria ragione sociale o trasformazione della medesima, anche in termini di composizione della compagine relativa, pena la decadenza della domanda di partecipazione.

Articolo 5 – OGGETTO E IDENTIFICAZIONE DEL BENE DA VALORIZZARE

L'accordo di P.S.P.P. avrà per oggetto il/i Bene/i _____. così come identificato nella planimetria catastale allegata al presente avviso. Ulteriori beni potranno essere inclusi quale oggetto dell'Accordo di partenariato se, nel corso della durata dell'Accordo stesso, sia ritenuto dalle parti che la inclusione dei beni ulteriori sia necessaria al perseguimento degli obiettivi di valorizzazione del Bene oggetto dell'accordo, fermo restando i principi di legittimità degli atti che finalizzino l'inclusione dei beni ulteriori e le competenze riservate agli organi dell'Amministrazione in materia come disciplinati dal TUEL Enti locali.

Articolo 6 – DURATA DEL PARTENARIATO

1. Si ipotizza di attivare un Partenariato Speciale pubblico-privato, per un periodo non inferiore a 20 anni rinnovabili per egual periodo, al fine di permettere al Partner speciale di recuperare le somme investite nella valorizzazione e garantire la piena riconoscibilità ed il consolidamento del valore culturale e di innovazione sociale generato. La durata effettiva scaturirà ad esito della fase negoziale con il partner speciale selezionato.
2. Sottoscritto l'Accordo di partenariato, la collaborazione sarà avviata a far data dal verbale di consegna dell'immobile, degli arredi e delle attrezzature ed impianti specifici inventariati.

Articolo 7 – CONTENUTO MINIMO DELLA PROPOSTA DI PSPP DA TRASMETTERE IN ALLEGATO ALLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ALLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

1. Il Soggetto richiedente la partecipazione alla manifestazione d'interesse dovrà predisporre una proposta di PSPP articolato secondo il seguente indice minimo:
 - a) Denominazione della proposta ed **identificazione del Bene - o dei Beni**, qualora si segnali l'esigenza funzionale di associare ulteriori pertinenze esterne al Bene o ulteriori Beni nella disponibilità del proponente o del Comune quali necessari alla valorizzazione compiuta del Centro Servizi - su cui si propone la collaborazione partenariale per la gestione e valorizzazione;

-
- b) Presentazione del soggetto proponente (singolo o associato, in questo secondo caso con indicazione del capofila del proponente) da cui si evinca la propria **credibilità e reputazione** negli ambiti delle attività del processo di valorizzazione di cui si intende assumersi la responsabilità;
- c) Descrizione del Bene da cui si evinca **l'approfondita conoscenza** dello stato in cui versa e del suo valore potenziale, anche sotto il profilo storico, architettonico, artistico lì dove si tratti di un Bene culturale in senso stretto;
- d) Descrizione delle **finalità generali** della valorizzazione, delle **macro attività proposte**, delle **modalità di loro realizzazione**; in relazione alla descrizione delle macro-attività proposte essa dovrà al minimo contenere l'articolazione delle seguenti attività:
- ✓ segreteria, prenotazioni, servizio di apertura, eventuale biglietteria e shop;
 - ✓ prima accoglienza, vigilanza;
 - ✓ attività di promozione e valorizzazione predisponendo un programma generale di massima;
 - ✓ attività educative per l'empowerment della cittadinanza (visite guidate, attività didattiche per le scuole di ogni ordine e grado, anche laboratoriali, elaborazione di strategie per raggiungere tutte le fasce della popolazione, soprattutto quelle che non partecipano abitualmente a visite ai luoghi della cultura, ecc);
 - ✓ la predisposizione di forme e di strumenti specifici per assicurare l'accessibilità alla struttura e un'adeguata esperienza di fruizione alle persone con disabilità motoria, sensoriale o cognitiva;
 - ✓ ricerca di disponibilità di sponsorizzazioni e di bandi pubblici per intercettare finanziamenti, in raccordo con il Comune;
 - ✓ rilevazione dati ed indici di gradimento;
 - ✓ organizzazione del programma annuale- pluriennale delle attività principali (eventi e manifestazioni e attività socio-educative) per il primo triennio;
 - ✓ indicazione dei risultati attesi e di indicatori degli impatti positivi generati dalla realizzazione della proposta progettuale.
- e) Descrizione dei **piani di manutenzione ordinaria**, prevedendo anche eventuali piani di manutenzione programmata per prevenire o ridurre interventi di manutenzione straordinaria, e impegno a farsi carico delle utenze e dei servizi di pulizia dell'immobile;
- f) Indicazione dei compiti assegnati a ciascun partner (in caso di soggetto proponente aggregato tra più soggetti), di **eventuali ulteriori partner aggregati** che collaboreranno al processo di valorizzazione e delle **reti locali** attivate o in corso di attivazione e del ruolo assunto da ciascuno;
- g) **Programma definitivo semplificato per macro-voci di gestione e degli investimenti** con quadro-economico finanziario atteso **per i primi 3-5 anni** e planimetrie delle ripartizioni interne del Bene con le destinazioni d'uso previste;
- h) **Masterplan** degli investimenti progressivi nell'arco della durata del PSPP quale **programma generale di massima dei lavori, per fasi e ed eventuali lotti funzionali**, in caso il proponente intenda realizzare lavori per il miglioramento funzionali per parti del Bene ed indicazioni del tempo limite di completamento e relativo collaudo delle opere del primo lotto;
- i) descrizione del programma di comunicazione e rendicontazione sociale della gestione;
- j) **Impegni vincolanti** del proponente e di quelli proposti al Comune come elementi stabili o transitori dell'Accordo di Partenariato.
- k) **Durata minima** proposta del PSPP.

La proposta progettuale dovrà includere tutti gli elementi della valutazione, comparativa e non competitiva, in ordine ai criteri e priorità indicate nel successivo art. 10.

Articolo 8 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE ED ALLEGATI

1. Ai fini della partecipazione è fatto obbligo di sopralluogo. I soggetti interessati alla partecipazione della procedura di selezione prevista dal presente Avviso dovranno obbligatoriamente richiedere, prima della presentazione della propria proposta, di poter effettuare un sopralluogo presso il Bene _____. Tale richiesta dovrà essere inoltrata a _____ e per conoscenza al RUP _____ entro e non oltre il settimo giorno antecedente il termine di scadenza di presentazione delle proposte al seguente indirizzo: _____. Le date in cui consentire i sopralluoghi verranno tempestivamente comunicate agli istanti a mezzo pec e avranno luogo nei termini indicati.
2. I soggetti interessati potranno far pervenire **entro le ore _____ del _____**. Esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo: _____, la propria richiesta di partecipazione alla procedura di selezione del partner speciale completa di:
 - a) istanza di partecipazione che contenga dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti degli artt. 45 e 46 del D.P.R. 445 del 2000, in merito al possesso dei requisiti indicati nell'art. 4, completa degli elementi della valutazione sulla base dei criteri di cui al successivo art. 10, nonché di dati anagrafici, indirizzo, numero di telefono, PEC, codice fiscale/partita IVA sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del proponente. **Si precisa che l'invio andrà fatto esclusivamente tramite PEC e non sarà considerato valido l'invio da posta ordinaria.**
 - b) proposta progettuale dettagliata sulla base dell'indice riportato nel precedente art. 7, che contenga tutti gli elementi necessari alla valutazione comparativa e non competitiva, specificando pertanto tutte le informazioni necessarie per la valutazione dei criteri e delle priorità di cui all'art. 10 del presente Avviso.
 - c) un piano economico finanziario analitico con legenda delle voci di costo e ricavo che deve garantire il raggiungimento dell'equilibrio finanziario e la sostenibilità della proposta entro, orientativamente, il triennio successivo dal completamento del programma degli investimenti funzionali di miglioramento, se previsti, inseriti nel primo lotto funzionale.
 - d) curricula del gruppo di lavoro impegnato nel processo di valorizzazione contenente tutte le informazioni utili ai fini della valutazione da parte della Commissione
 - e) verbale di avvenuto sopralluogo;
 - f) una fotocopia di documento d'identità del sottoscrittore in corso di validità qualora la domanda di partecipazione con relativa dichiarazione di cui rispettivamente alle precedenti lett. a e b non siano firmate digitalmente.
 - g) solo in caso di soggetto aggregato non ancora costituito, dovrà essere allegato anche l'impegno sottoscritto da tutti i mandanti dell'aggregazione costituenda alla sottoscrizione del relativo atto di costituzione preventivamente alla sottoscrizione dell'eventuale Accordo di PSPP e la delega al futuro soggetto mandatario a partecipare alla procedura di selezione del partner speciale.

Articolo 9 – PROCEDURE NEGOZIALI FINALIZZATE ALL'ACCORDO DI PARTENARIATO CON IL SOGGETTO/I SELEZIONATO/I

1. Decorso il termine di pubblicazione indicato, il Comune potrà avviare la fase di coprogettazione con il soggetto proponente che, a seguito di una valutazione comparativa, è individuato come potenziale Partner Speciale, ovvero con tutti i soggetti partecipanti che potenzialmente siano ritenuti in grado di assumere tal ruolo, nel rispetto dei principi di imparzialità, non discriminazione, pubblicità e trasparenza dei contratti pubblici e del principio di autonomia contrattuale sancito dall'art. 8 del D. Lgs. n.36/2023.
2. La fase negoziale avrà la finalità di approfondire la proposta del potenziale partner selezionato o di tutte le proposte preselezionate, per meglio rilevare e regolare la evidenza dell'interesse pubblico

e le finalità di interesse generale della collaborazione. Nel caso della preselezione di più proposte giudicate valide il Comune si riserva la facoltà di invitare i soggetti proponenti ad integrarle tra loro favorendo altresì l'integrazione tra i relativi proponenti nelle forme più opportune o l'assunzione di contenuti di proposta giudicati rilevanti, come elementi parziali individuati in proposte diverse, ad integrarle nella proposta giudicata più rilevante ai fini della selezione.

3. La fase negoziale si chiuderà, ed il relativo verbale di chiusura sarà sottoscritto tra le parti, con il successivo perfezionamento della bozza del testo di Accordo di PSPP da sottoporre ai competenti organi delle parti per l'approvazione e la successiva sottoscrizione.

Articolo - 10 VALUTAZIONE COMPARATIVA DELLE PROPOSTE E SUA INSINDACABILITÀ – CRITERI DI SELEZIONE E PRIORITÀ'

1. Il Dirigente della (o delegato) anche con eventuale supporto tecnico-scientifico qualificato esterno, procederà alla valutazione dei requisiti dei soggetti che risponderanno all'avviso pubblico, alla verifica del rispetto delle modalità di partecipazione al presente avviso e all'esame delle manifestazioni di interesse e delle proposte progettuali ai fini della selezione del potenziale partner speciale da trasmettere agli Organi Preposti per le opportune valutazioni.
2. Il Partner sarà selezionato sulla base di valutazione comparativa e non competitiva tra le diverse manifestazioni d'interesse, a giudizio motivato insindacabile del Comune trattandosi di forma di collaborazione pubblico-privata di interesse pubblico, rientrante negli atti di natura discrezionale e non avente un contenuto sinallagmatico preordinato nonché un oggetto determinato che possa configurarsi nella fattispecie che qualifichi appalti di forniture o servizi o forme di concessione.
3. La valutazione delle domande avverrà sulla base dei seguenti criteri comprendendovi le priorità in caso valutazione similari:

Criteri

Qualità e rilevanza della Proposta Progettuale:

- ✓ Reputazione, qualifiche ed esperienza del proponente negli ambiti di attività proposti:
 - Dimostrazione delle esperienze pregresse e la loro coerenza con la natura del processo di valorizzazione;
 - Identificazione del sistema di competenze interne nei contenuti proposti per la valorizzazione del Bene;
 - Evidenza dell'esperienza nella gestione di teatri o di altri beni pubblici o privati a finalità culturale
- ✓ Grado di conoscenza del/i Bene/i oggetto della Proposta:
 - Verifica della conoscenza storica e artistica e del quadro dei vincoli, urbanistici e culturali, delle tutele e salvaguardie esistenti
 - Conoscenza di eventuali criticità strutturali e funzionali e definizione sintetica dei principali interventi proposti per rimuoverle;
 - Chiara individuazione e segnalazione delle principali barriere architettoniche e dei passaggi complessi per i flussi di utilizzo e le soluzioni adottabili;
 - L'individuazione dei principali elementi di pregio storico, artistico, architettonico, funzionale;
- ✓ Ampiezza ed integrazione del progetto culturale:

-
- Chiarezza nella descrizione della gamma delle principali attività culturali proposte;
 - Pertinenza del modello organizzativo, nella distribuzione interna al soggetto proponente, delle responsabilità operative e dei compiti assegnati, del sistema di risorse professionali impegnate nella realizzazione delle attività;
 - Corretta individuazione, pure nella loro flessibilità d'uso, della destinazione d'uso degli spazi all'interno del Bene da destinare prioritariamente alle attività principali e ai servizi complementari (attraverso ipotesi di Lay-out funzionali);
 - Definizione delle condizioni d'uso degli spazi (sia a titolo gratuito che oneroso) e criteri di apertura alla collaborazione con terzi soggetti, con particolare ma non esclusivo riferimento per attività e servizi complementari;
 - Modalità per garantire la crescita dei pubblici di riferimento delle attività principali;
 - Condizioni di utilizzo a titolo non oneroso con individuazione degli spazi per usi civici dell'Amministrazione.
- ✓ Relazione con il territorio e con la comunità di riferimento:
- Evidenza della consistenza delle reti di collaborazione territoriale ed esterne al territorio in dote al proponente;
 - Presenza di lettere d'intenti, protocolli d'intesa, o qualsiasi documento che dimostri il supporto al proponente di soggetti locali ed extra-locali nella conduzione del processo di valorizzazione;
 - Trasparenza delle modalità di rendicontazione "sociale" delle attività proposte nel processo di valorizzazione;
 - Descrizione del piano di comunicazione pubblica e modalità di public engagement;
 - Chiarezza nella definizione di risultati ed impatti di sviluppo e coesione che costituiscono obiettivo della valorizzazione del Bene in relazione al territorio e alla sua Comunità (es. incremento della partecipazione culturale della popolazione; lotta alle povertà educative; rigenerazione urbana/territoriale e incremento di attrattività territoriale eventualmente anche a fini turistici ecc.).
- ✓ Coerenza della programmazione del processo di valorizzazione e sua sostenibilità nel primo periodo (3-5 anni)
- Coerenza e pertinenza del programma delle attività principali per il primo periodo di attività (min. 3 max. 5 anni);
 - Masterplan degli investimenti con articolazione per fasi/lotti funzionali del programma di investimenti strutturali e funzionali (es. attrezzature ed impianti specifici), con quadro economico e cronoprogramma di dettaglio per il primo periodo di esecuzione/o primo lotto funzionale di investimento;
 - Sostenibilità economico-finanziaria evidenziata in un piano di costi e ricavi per le principali macro voci di attività del primo periodo con illustrazione delle modalità di calcolo;
 - Indicazioni circa i programmi di manutenzione ordinaria dell'immobile e la possibilità di pianificare interventi di manutenzione programmata al fine di prevenire interventi di manutenzione straordinaria o ridurre l'intensità;
 - Capacità di individuazione di fonti finanziarie pubbliche e private a sostegno degli investimenti e della gestione del processo di valorizzazione.

Priorità e ulteriori criteri quantitativi a fini di comparazione:

- ✓ Coerenza e pertinenza degli impegni che si intendono assumere e quelli richiesti al partner pubblico. Gli impegni tra le parti saranno definiti in fase negoziale eccezion fatta per quelli successivamente indicati negli artt. 12 e 13 seguenti già definiti nell'avviso; nondimeno sarà data priorità agli impegni che il proponente assume a proprio carico e a quelli richiesti al Comune definendo quali prioritari:
 - Manutenzione straordinaria
 - l'assunzione a carico del proponente degli oneri di manutenzione anche straordinaria del bene, in misura totale o parziale;
 - Utilizzo degli spazi del Bene in oggetto per iniziative civiche ed istituzionali del Comune
 - la maggiore disponibilità di giornate per l'utilizzo diretto da parte del Comune degli spazi per manifestazioni civiche ed altre attività istituzionali promosse dal Comune senza oneri a carico dello stesso. Si specifica che qualora nelle condizioni di utilizzo fossero impiegate, in relazione a tali eventi, risorse professionali di lavoro o di attrezzature nella diretta disponibilità del potenziale partner ordinariamente il Partner pubblico di un PSPP riconosce il solo costo effettivo del loro impiego, salvo ulteriori definizioni stabilite in fase negoziale, a seguito di proposte più favorevoli nei confronti del partner pubblico.
 - Minore intensità del costo a carico del Comune per iniziative civiche per giornate ulteriori a quelle convenzionate o per altre iniziative promosse dal Comune non ricadenti in questa tipologia:
 - evidenza del minor costo a carico del Comune per iniziative civiche che superino il limite di giorni di utilizzo proposti o quello relativo ad iniziative di natura diversa da quelle civiche o istituzionali;
 - Valore e coerenza del programma di investimenti di miglioramento funzionale
 - la misura maggiore del valore economico e il grado di completezza del programma degli investimenti dichiarati a carico del proponente o di terze fonti di copertura economica e in ogni caso non a carico del bilancio ordinario del Comune;
 - Apertura:
 - sarà data priorità alla misura più elevata delle giornate di apertura annue, settimanali e agli orari giornalieri di apertura dei servizi allocati presso gli spazi in oggetto e delle funzioni principali e complementari tra quelle indicate nelle proposte;

(NB! altri ulteriori criteri possono essere individuati ed integrati nell'ambito della valutazione comparativa)

4. L'Amministrazione si riserva di procedere, a campione mediante sorteggio, in qualsiasi momento, ad una verifica di quanto dichiarato nella domanda, pena l'esclusione in caso di accertamento di false dichiarazioni. In ogni caso sarà effettuata la verifica dei requisiti di ordine generale, di capacità amministrativa e tecnico professionale in capo al soggetto selezionato in qualità di partner.
5. Il presente avviso e la successiva ricezione della manifestazione d'interesse, non vincolano il Comune di _____ e non costituiscono diritti o interessi legittimi a favore dei soggetti coinvolti.

Articolo 11 – VINCOLI DI CARATTERE GENERALE

1. Il presente Avviso non comporta per il Comune alcun obbligo in relazione ai beni del patrimonio culturale cittadino, né nei confronti dei soggetti interessati né, per questi ultimi, alcun diritto a qualsivoglia prestazione, ragione, aspettativa, azione, a qualsiasi titolo.
2. Il Comune si riserva ogni decisione in merito alla eventuale procedura negoziale, inclusa quella di modificarne i termini, le modalità e i contenuti, di sospenderla o interromperla, qualunque sia il grado di avanzamento della stessa, senza che gli interessati possano avanzare nei confronti della stessa alcuna pretesa a titolo risarcitorio o di indennizzo.
3. Il Comune si riserva, in ogni caso e in qualsiasi momento, il diritto di sospendere, revocare, modificare o annullare definitivamente qualsiasi procedura conseguente consentendo, a richiesta dei proponenti, la restituzione della documentazione inviata, senza che ciò possa costituire diritto o pretesa a qualsivoglia risarcimento, rimborso o indennizzo dei costi o delle spese eventualmente sostenute dall'interessato o dai suoi aventi causa.
4. In particolare, il Comune si riserva di non accettare proposte che siano ritenute incompatibili con il ruolo istituzionale del Comune stesso e l'interesse pubblico rappresentato.
5. L'accordo di partenariato sarà sottoposto ad approvazione dei competenti organi dell'Amministrazione prima della sottoscrizione, che avverrà nelle forme previste dall'ordinamento.
6. Per tutto quanto non previsto specificatamente nel presente Avviso si fa espresso rinvio a quanto previsto in materia dalla vigente normativa, comunitaria, nazionale, regionale e dai regolamenti comunali.

Articolo 12 – IMPEGNI NON NEGOZIABILI DEL PARTNER SPECIALE

Sono preordinati e non negoziabili i seguenti impegni a carico dei soggetti proponenti.

1. garantire a vario titolo il coinvolgimento nella gestione del Bene _____ del tessuto associativo culturale e sociale, locale e territoriale;
2. Stipulare una specifica polizza assicurativa comprensiva della Responsabilità Civile verso terzi (RCT), con esclusivo riferimento alla gestione caratteristica del processo di valorizzazione degli spazi, con massimale per sinistro e per anno assicurativo che sarà stabilito nella fase negoziale e con validità non inferiore alla durata del partenariato.
3. Destinare i ricavi netti derivanti dalla gestione caratteristica al potenziamento del processo di valorizzazione, sia per investimenti che per attività.
4. Farsi carico in via esclusiva dei risultati economico-finanziari della gestione caratteristica, a meno di quanto eventualmente convenuto in fase negoziale attraverso impegni di natura transitoria a carico del Comune.
5. Produrre una reportistica sull'andamento della gestione a cadenza almeno semestrale.
6. Ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti o collaboratori derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi comprese quelle in tema di igiene e sicurezza, previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi.
7. Custodire l'immobile e ogni sua pertinenza, con onere diretto di pulizia e manutenzione ordinaria.
8. Informare tempestivamente il dirigente del Comune del servizio competente qualora si verificassero alterazioni dello stato di conservazione dell'immobile.
9. Consentire l'uso diretto degli spazi per iniziative civiche ed istituzionali del Comune, da concordarsi preventivamente come sarà regolato in sede negoziale.
10. Per i costi della sicurezza afferenti all'esercizio dell'attività svolta resta immutato l'obbligo per il Partner Speciale di elaborare il proprio Documento di Valutazione dei Rischi e di provvedere all'attuazione delle misure necessarie per eliminare o ridurre al minimo i rischi.

-
11. Garantire l'apertura settimanale del Bene_____ almeno 4 (quattro) giorni su 7 (sette) per assicurare la migliore fruizione della collettività indicando i periodi di sospensione delle attività nell'arco dell'anno.

Articolo 13 – IMPEGNI CHE IL COMUNE DICHIARA DI ASSUMERE

In relazione agli impegni richiedibili al comune, oltre a quanto sarà definito in fase negoziale con il potenziale partner speciale, anche in relazione ad ulteriori impegni assumibili, si elencano di seguito quelli che il Comune dichiara ai fini del presente Avviso.

1. Concedere in comodato d'uso non oneroso, finalizzato al perseguimento delle finalità comuni del Partenariato, il Bene_____ e le sue pertinenze per tutta la durata dello stesso.
2. Farsi carico della manutenzione straordinaria di qualunque natura a meno di proposte migliorative del potenziale partner speciale;
3. Rilasciare tempestivamente autorizzazioni, visti, nulla osta o permessi di propria competenza per la esecuzione delle attività programmate di valorizzazione che per propria natura li richiedano;
4. Coinvolgere qualsiasi soggetto terzo eserciti competenze in relazione ai Beni oggetto della valorizzazione o ai contenuti della programmazione delle attività relative, anche a fini autorizzativi qualora necessari;
5. Programmare le proprie iniziative civiche che richiedano l'uso di Beni e servizi oggetto del Programma di valorizzazione, in modo da non sovrapporsi con le attività programmate ai fini della valorizzazione dei Beni e, qualora non prevedibili, a comunicarle almeno trenta giorni prima il loro svolgimento, fermo restando il nulla osta da parte del Partner Speciale privato;
6. Autorizzare con la sottoscrizione dell'Accordo, nei limiti delle proprie competenze, il Partner speciale privato all'esercizio di qualsivoglia attività e alla gestione, diretta o affidata a terzi, di servizi complementari alle attività caratteristiche e alle finalità prevalentemente culturali, temporaneamente o continuativamente, anche di natura commerciale, purché non in contrasto con i vincoli storici ed architettonici dei beni immobili interessati, in quanto finalizzati alla sostenibilità complessiva delle finalità del PSPP;
7. Collaborare con il Partner Operativo privato allo sviluppo e potenziamento delle attività di valorizzazione partenariali anche attraverso la ricerca attiva di fondi dedicabili e lo sviluppo di nuove linee progettuali.

Articolo 14 – TAVOLO TECNICO

1. Il Tavolo Tecnico è l'organo di confronto e collaborazione tra le parti costituenti il partenariato per la gestione operativa dei contenuti del presente atto.
2. Ai lavori del Tavolo Tecnico, in relazione ai contenuti del presente Accordo di Partenariato, partecipano i referenti designati dalle parti:
3. Un rappresentante del Comune, individuato tra i dirigenti o responsabili di servizio in forza al Comune. In fase di avvio sono indicati i dirigenti dei settori 1 e 5 rispettivamente Cultura e Patrimonio;
4. un rappresentante del partner speciale preferibilmente il rappresentante legale del Partner Speciale o suo delegato.

Ai lavori potranno altresì partecipare, per le materie di propria competenza e in relazione alle tematiche da discutere, previa comunicazione all'altra parte:

- i referenti delle istituzioni aventi titolo sui temi legati alla tutela, alla conservazione, alla valorizzazione dei Beni o comunque titolari di potestà prescrittive o autorizzative in relazione al processo di valorizzazione oggetto del presente atto;

-
- esperti e collaboratori delle parti.

La riunione del Tavolo Tecnico è validamente costituita qualora siano presenti così come su rappresentate entrambe le parti, anche attraverso delega espressa e preventivamente comunicata all'altra parte.

5. Al Tavolo Tecnico spetta precipuamente la pianificazione delle attività di verifica e valutazione dello stato e dell'attuazione della Proposta progettuale di valorizzazione ed il suo aggiornamento.
6. I componenti del Tavolo Tecnico potranno eventualmente decidere di effettuare sopralluoghi, al fine di verificare in contraddittorio la necessità di ulteriori interventi non previsti o valutare la corretta realizzazione di quanto effettivamente realizzato.
7. Le decisioni del Tavolo Tecnico sono immediatamente impegnative per la parte privata mentre per la parte pubblica sono assoggettate alla ratifica degli organi competenti qualora prevista per competenza e materia.
8. Al Tavolo Tecnico spetta:
 - l'approvazione del programma generale delle principali attività annuali e pluriennali (per un periodo non inferiore a tre anni) di natura caratteristica e complementare, in relazione agli ambiti tematici proposti dal Partner Speciale coerentemente con la Proposta progettuale avanzata e con le risorse tecniche ed economico- finanziarie disponibili;
 - l'approvazione del programma degli investimenti di valorizzazione relativi a opere e lavori di recupero, restauro, ristrutturazione, funzionalizzazione inerenti il Bene oggetto della valorizzazione;
 - l'approvazione del Piano economico-finanziario annuale;
 - la presa d'atto dei progetti di attività, allestimenti, servizi e forniture;
 - la pianificazione delle attività di verifica e valutazione dello stato e della condizione dell'immobile oggetto di valorizzazione, sia ai fini della definizione di piani di manutenzione ordinaria e anche straordinaria ove occorrente, e propedeuticamente alla progettazione definitiva degli interventi di recupero e valorizzazione necessari ai fini della attuazione del partenariato;
 - l'approvazione di tutti i progetti esecutivi dei lavori sul bene, sia quelli previsti nel piano degli investimenti, sia degli eventuali ulteriori lavori che il partner privato intenderà eseguire nel corso della durata del PSPP;
 - la definizione delle più efficienti condizioni operative ai fini dell'avanzamento del processo di valorizzazione;
 - la valutazione delle attività svolte a cadenza periodica e la programmazione delle attività e degli interventi per il periodo successivo, nonché la presa d'atto dei report annuali del processo di valorizzazione;
 - l'accertamento di cause ostative al regolare andamento del processo di valorizzazione, non dipendenti dalla volontà del Partner Speciale, demandando agli organi competenti delle parti l'eventuale conseguente sospensione della decorrenza dell'Accordo e la ripresa della sua decorrenza, al ripristino delle condizioni di regolare esecuzione;
 - la valutazione degli scostamenti della programmazione, individuandone le criticità e le soluzioni per rimuoverle;
 - l'analisi di eventuali ulteriori risorse finanziarie attivabili e la relativa programmazione;
 - l'adozione del piano economico-finanziario annuale e pluriennale;
 - la presa d'atto del rendiconto annuale del processo di valorizzazione.

-
9. Più in generale, Il Tavolo Tecnico valuta i risultati e gli impatti diretti ed indiretti che scaturiscono dalla collaborazione e dalle opportunità generate nei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare oggetto dell'Accordo di PSPP e qualsivoglia altro tema specifico che rilevi sotto il profilo della verifica di opportunità e della valutazione del partenariato, utile a garantire i più proficui risultati ed il conseguimento degli obiettivi prefissati o di ulteriori obiettivi emergenti.
 10. Il Tavolo tecnico elabora e sottoscrive il verbale delle proprie sedute al termine di ciascuna di esse.
 11. Il Tavolo Tecnico, nello svolgimento delle proprie attività, potrà definire ulteriori regole di funzionamento.
 12. Il Tavolo Tecnico si riunisce almeno una volta ogni sei mesi e ogni qualvolta una delle parti ne ravvisi la necessità, in data da concordarsi o per diretta convocazione ad esito della riunione precedente.
 13. Le funzioni di segreteria del Tavolo tecnico saranno ordinariamente assolve dal Comune o dal partner speciale se richiedente la convocazione.

Articolo 15 – ALTRE INFORMAZIONI

1. Le informazioni sul Bene _____ sono rinvenibili anche sul sito istituzionale
2. Il presente avviso rimarrà pubblicato sul sito web del Comune fino al ____/____/____, salvo proroghe o ripubblicazioni dell'avviso, a cura dei Dirigenti preposti, in caso di proposte non ritenute valide e/o ammissibili.
3. Le eventuali richieste di sopralluogo al sito dovranno essere avanzate via pec alla scrivente Pubblica Amministrazione all'indirizzo: _____. Si provvederà a far eseguire il sopralluogo, non oltre il settimo giorno antecedente il termine di scadenza di presentazione delle proposte. La dichiarazione di avvenuto sopralluogo verrà sottoscritta e rilasciata al termine dello stesso e costituirà allegato alla domanda di partecipazione.
4. Il Responsabile Unico del Procedimento è _____ Dirigente della _____
5. Punti di contatto: pec _____;
6. Agli indicati punti di contatto potranno essere trasmesse le eventuali richieste di chiarimento, non oltre il ____/____/2025 antecedente il termine di scadenza di presentazione delle proposte.

Articolo 16 – DURATA E PUBBLICITÀ DELL'AVVISO

1. Il presente avviso viene pubblicato all'Albo Pretorio dell'Ente e sul sito istituzionale del Comune di _____, nella sezione Amministrazione Trasparente all'interno della sottosezione "Bandi e Avvisi", nonché attraverso ulteriori canali informativi. Esso produrrà effetti fino alla conclusione dell'accordo di partenariato.
2. Dell'approvazione della proposta e della stipula del partenariato, sarà data informazione agli eventuali ed ulteriori Soggetti proponenti nelle forme di legge e sul portale web comunale.

Articolo 17 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

1. Ai sensi del D. Lgs. n. 101/2018 e del Regolamento Generale Europeo per la protezione dei dati personali n. 679/2016 (General Data Protection Regulation o GDPR), i dati trasmessi verranno trattati nel rispetto dei principi di correttezza, liceità, trasparenza e di tutela della riservatezza e dei diritti dei soggetti richiedenti i contributi di cui al presente Avviso Pubblico.
2. L'Ente titolare è autorizzato a trattare i dati personali e quelli relativi a quanto previsto nel bando, in qualsiasi forma e su qualsiasi supporto, secondo quanto previsto dal D.Lgs. 196/2003 e dal Regolamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 27 aprile 2016, relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali
3. La base giuridica del trattamento si può individuare negli obblighi a cui è tenuto questo Ente. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della partecipazione e dell'eventuale concessione dei

benefici previsti dall'Avviso, pertanto l'eventuale mancato conferimento delle informazioni comporta la decadenza del diritto al beneficio.

4. Nello specifico, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Regolamento Generale Europeo per la protezione dei dati personali n. 679/2016 (General Data Protection Regulation o GDPR) e del D. Lgs. n. 196/2003 e ss.mm.ii., si informa che:

- ✓ titolare del trattamento è il Comune di _____, con sede in Palazzo di Città, Via _____ cap _____ (____) (Pec: _____ - Dal lunedì al venerdì dalle ore _____ alle ore _____ e il _____ pomeriggio dalle _____ alle _____);
- ✓ il Responsabile della Protezione dei Dati è il _____ raggiungibile al seguente indirizzo email: _____
- ✓ i dati saranno trattati esclusivamente per le finalità inerenti al presente Avviso;
- ✓ il trattamento dei dati sarà effettuato con modalità informatizzate e manuali;
- ✓ l'interessato potrà esercitare i suoi diritti ai sensi degli artt. 15 e seguenti del Regolamento (UE) n. 679/2016 ai recapiti indicati ai punti precedenti.

Articolo 18 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990 e ss.mm.ii. il Responsabile del procedimento è _____ :

Articolo 19 – CONTATTI

Per informazioni e approfondimenti si prega di contattare UFFICIO PROTOCOLLO all'indirizzo PEC _____ evidenziando la propria FAQ e/o richiesta. Ogni eventuale richiesta di chiarimento dovrà pervenire – esclusivamente in modalità telematica – al sopra menzionato indirizzo di posta elettronica entro e non oltre il ____/____/____ quale termine ultimo per la presentazione delle istanze di partecipazione. Non verrà fornita risposta alle richieste inoltrate con modalità diversa da quelle sopra indicate ovvero non saranno ammessi chiarimenti telefonici.

ALLEGATO 1 - VISURE CATASTALI E TAVOLE TECNICHE

ALLEGATO A - ISTANZA D

ALLEGATO n.....

Nota operativa

Il PSPP è applicabile anche su porzioni del Bene che non siano vincolate a Bene culturale, quali pertinenze del Bene principale, o, in caso di partenariati su Beni plurimi che comprendano immobili non vincolati a Bene Culturale, gli ulteriori Beni non vincolati siano utili al processo di valorizzazione del Bene Culturale che ne costituisce oggetto e principale ambito di applicazione (cfr. Sentenza del Consiglio di Stato. n.01309/2026).

Per quanto strutturato, l'avviso è modificabile in relazione al sistema degli impegni (artt. 12 e 13) essendo riportati quelli che ordinariamente vengono inseriti, accanto ad altri connessi a caratteristiche specifiche dei casi ed oggetto della fase negoziale, nella maggior parte dei contratti di PSPP.

8. Struttura di un Accordo di Partenariato Speciale

Di seguito si rappresenta la struttura di un accordo di Partenariato Speciale

Premesse

- ➔ indicare gli atti amministrativi preliminari, la forma giuridica della collaborazione, i passaggi procedurali eseguiti;
- ➔ indicare la normativa di riferimento applicabile.

art. 1) validità delle premesse e abbreviazioni

- ➔ segnalare che gli atti citati in premessa ancorché non materialmente allegati costituiscono parte integrante dell'Accordo.
- ➔ definire le abbreviazioni utilizzate nel corpo dell'accordo.

art.2) oggetto dell'Accordo

- ➔ indicare il contenuto generale della collaborazione partenariale e l'Accordo come disciplina generale applicabile alla collaborazione.

art. 3) ambito di applicazione

- ➔ identificare il Bene o I beni la cui valorizzazione costituisce ambito di applicazione riportandone gli identificativi catastali;
- ➔ Inserire la clausola di garanzia della fruizione generalizzata *“Dovrà essere sempre garantita la fruizione generalizzata ai visitatori regolandone le condizioni in coerenza con il processo di valorizzazione oggetto della Proposta progettuale e delle sue finalità di interesse generale”*
- ➔ Inserire la clausola automatica se parte dei beni ambito di applicazione sono sottoposti a condizioni temporanee che non rendano possibile l'inclusione immediata nell'accordo e la circostanza del superamento della condizione stessa;
- ➔ Inserire la clausola che, *“ulteriori beni e spazi esterni ricadenti nel demanio comunale potranno essere inclusi, nel corso della durata dell'Accordo, quale oggetto del programma di valorizzazione di cui al presente Accordo, se, concordemente tra le parti, ne sarà rilevata la necessità di includerli per il conseguimento delle sue finalità e ferme restando le competenze delle parti e l'assunzione degli atti relativi di approvazione di tale inclusione e di integrazione dell'Accordo nonché la sua durata complessiva “*

art.4) Finalità e Obiettivi generali e specifici

- ➔ descrivere la finalità di interesse generale, e gli obiettivi generali ricercati con la collaborazione tra le parti e quelli specifici, come scaturenti dalla proposta progettuale condivisa tra le parti, dell'Accordo.

art. 5) Contenuti operativi della proposta di valorizzazione

- ➔ descrizione di sintesi della proposta progettuale condivisa, della sua articolazione per le attività principali a cnhe in fasi, del valore complessivo degli investimenti di avvio.

art.6) Piano degli investimenti ed esecuzione dei lavori inerenti alla valorizzazione del Bene

- ➔ qualora programmati, disciplinare le modalità di esecuzione dei lavori e forniture previste.

art.7) programmazione, monitoraggio e valutazione

- ➔ disciplinare le modalità evolutive della programmazione del processo di valorizzazione e quelle di monitoraggio e valutazione degli andamenti della collaborazione; nel caso sia materia da approfondire demandare alla prima seduta utile dell'Organo di governance della collaborazione la definizione di piste di controllo e indicatori pertinenti.

art.8) responsabilità esclusive del partner

- ➔ inserire sempre il testo seguente per questo articolo: *"Il Partner privato si assume in generale:*
 - *la responsabilità esclusiva del processo di valorizzazione, nel suo complesso e nelle sue singole parti, sia che si tratti di lavori, forniture, servizi o attività, curandone altresì gli aspetti amministrativi e legali e manlevando il Comune in ogni caso di qualsiasi effetto patrimoniale e responsabilità diretta, indiretta o di effetti e di pretese di terzi, scaturenti da obbligazioni inerenti la valorizzazione del Bene, anche in caso di sottoposizione della parte debitrice a procedura concorsuale;*
 - *la responsabilità della progettazione e l'organizzazione delle attività e dei lavori, se eseguiti a propria diretta responsabilità, inerenti il processo di valorizzazione dei Beni oggetto del presente Accordo e degli altri eventuali beni inclusi successivamente nell'Accordo;*
 - *le attività di monitoraggio e la reportistica relativa all'avanzamento del processo di valorizzazione dei Beni;*
 - *i rapporti con i soggetti privati e pubblici coinvolti nel processo di valorizzazione.*

Saranno gestite ad esclusiva cura e responsabilità del Partner Speciale tutte le attività principali e complementari:

- *esercitate all'interno degli spazi concessi per la valorizzazione dei beni;*
- *esercitate attraverso l'utilizzo di eventuali beni mobili concessi o attraverso beni strumentali rientranti nella propria disponibilità;*
- *comunicare di volta in volta in sede di Tavolo Tecnico o direttamente eseguite in virtù del principio di autonomia operativa del Partner Speciale;*
- *affidate direttamente dal Comune nell'ambito di programmazioni specifiche in quanto da eseguirsi negli spazi concessi.*

Il Partner Speciale si obbliga al rispetto delle proprie responsabilità generali attraverso l'assunzione degli impegni declinati nel successivo art. 12.

Il Partner Speciale costituirà l'unico referente nelle relazioni con il Comune inerenti all'oggetto del presente Accordo, anche per conto di eventuali terzi che collaborino a vario titolo al processo di valorizzazione.

Qualsiasi modificazione, nell'arco della durata del presente Accordo, nella composizione del Partner Speciale e nella sua natura giuridica è soggetta ad obbligo di comunicazione al Comune".

art. 10) Governance della collaborazione. Tavolo Tecnico

vedi sotto **scheda Tavolo Tecnico**.

art. 11) Piano economico-finanziario annual e pluriennale

- ➔ disciplinare le modalità di presentazione al Tavolo Tecnico delle programmazioni annuali e pluriennali degli investimenti e delle attività del processo di valorizzazione da parte del partner privato;

art. 12) Impegni generali e specifici del Partner;

Vedi sopra **scheda degli impegni ordinari assunti dalle parti in relazione al proprio ruolo e competenze.**

art. 13) Impegni generali e specifici della PA;

Vedi sopra **scheda degli impegni ordinari assunti dalle parti in relazione al proprio ruolo e competenze.**

art.14) Disciplina delle garanzie

- ➔ inserire gli elementi identificativi della polizza RC prodotta dal partner speciale ai fini della sottoscrizione dell'Accordo estesa al rischio incendio in relazione al Bene oggetto e disciplinare la possibilità da parte della PA di richiedere estensioni di garanzia in relazione ad ulteriori attività che determinino l'emersione di fattori di rischio anche genericamente inteso, ovvero siano inclusi ulteriori immobili nell'ambito di applicazione dell'Accordo.

art.15) comunicazione pubblica dei risultati del processo di valorizzazione

- ➔ definire le modalità di comunicazione pubblica dei risultati conseguiti periodicamente (ese. evento annuale) come modalità di restituzione civica degli andamenti (accountability verso la comunità).

art. 16) obblighi informativi del partner privato

- ➔ disciplinare gli obblighi informativi verso la PA, sempre attraverso il referente pubblico nel Tavolo Tecnico in relazione a *“ad ogni circostanza o evento che potrebbe comportare sia ritardi nell'esecuzione delle attività, sia rischi di mancato completamento delle stesse;*
- *a modifiche soggettive nella composizione del Partner Speciale;*
- *alla sussistenza di fatti o circostanze in grado di configurare, anche solo potenzialmente, presupposto per la risoluzione, recesso o decadenza dell'accordo;*
- *alle controversie, ai procedimenti giudiziali e/o amministrativi, e/o arbitrali da parte o nei confronti del Partner Speciale e di ciascuno dei soggetti che lo compongono che possano pregiudicare la loro capacità di adempiere agli obblighi derivanti dal presente Accordo;*
- *ad ogni altro evento, circostanza o provvedimento che possa avere effetto pregiudizievole sulla efficacia del Partenariato, sulla esecuzione delle attività programmate, ovvero sulla capacità generale del Partner Speciale di adempiere alle obbligazioni poste a suo carico dalla presente Convenzione”.*

Seguono articoli recanti clausole di rito:

- **spese di stipulazione e registrazione** a carico del partner privato, non è prevedibile in ragione dalla causa del contratto prevedere forme di deposito cauzionale o altre garanzie;
- eventuale **cessazione degli effetti di atti precedenti** che vedano il coinvolgimento delle parti in ordine al bene ambito di applicazione del partenariato;

-
- **trattamento dati e privacy.** occorre non riportare esclusivamente il documento di riferimento privaci del Comune essendo un accordo tra due parti: anche il partner privato potrebbe essere responsabile del trattamento di dati sensibili (es. si pensi al monitoraggio del pubblico che fruisce del Bene o delle attività culturali);
 - **definizione delle controversie** definire condizioni per l'arbitrato ovvero indicare il Foro competente;
 - **disciplina della risoluzione, della revoca e dell'esercizio del diritto di recesso** (quest'ultimo solo per il partner privato)
 - **norme di rinvio** alla normativa vigente per quanto non direttamente disciplinato nell'Accordo

9. Modello di *governance*: il tavolo tecnico

Il Tavolo Tecnico è l'organo di confronto e collaborazione tra le parti costituenti il partenariato per la gestione operativa dei contenuti del presente atto.

Ai lavori del Tavolo Tecnico, in relazione ai contenuti del presente Accordo di Partenariato, partecipano i referenti designati dalle parti:

- a. **un rappresentante del Comune**, individuato tra i dirigenti o responsabili di servizio in forza al Comune,
- b. **il rappresentante legale del Partner privato o suo delegato**;
- c. ai lavori potranno altresì partecipare, per le materie di propria competenza e in relazione alle tematiche da discutere, previa comunicazione all'altra parte:
 - **i referenti delle istituzioni aventi titolo** sui temi legati alla tutela, alla conservazione, alla valorizzazione dei Beni o comunque titolari di potestà prescrittive o autorizzative in relazione al processo di valorizzazione oggetto del presente atto;
 - **esperti e collaboratori delle parti.**

La riunione del Tavolo Tecnico è validamente costituita qualora siano presenti entrambi i componenti, anche attraverso delega espressa preventivamente comunicata all'altra parte.

Al Tavolo Tecnico spetta precipuamente la pianificazione delle attività di verifica e valutazione dello stato e dell'attuazione della Proposta progettuale di valorizzazione ed il suo aggiornamento.

I componenti del Tavolo Tecnico potranno eventualmente decidere di effettuare sopralluoghi, al fine di verificare in contraddittorio la necessità di ulteriori interventi non previsti o valutare la corretta realizzazione di quanto effettivamente realizzato.

Nel rispetto di quanto stabilito negli artt. 42 e 48 del T.U.E.L e s.m.i e del principio di autonomia operativa e gestionale di Partner Speciale, **le decisioni del Tavolo Tecnico sono immediatamente impegnative per la parte privata e per la parte pubblica** e sono assoggettate alla ratifica degli organi competenti qualora prevista per competenza e materia, da qui in avanti per il comune è da intendersi la Giunta Comunale.

Al Tavolo Tecnico spetta:

- **l'approvazione del programma generale delle principali attività annuali e pluriennali** (per un periodo non inferiore a tre anni) di natura caratteristica e complementare, in relazione agli ambiti tematici del PSPP, coerentemente con la Proposta progettuale avanzata e con le risorse tecniche ed economico- finanziarie disponibili;
- **l'approvazione del Piano economico-finanziario** annuale e pluriennale;

-
- la presa d'atto dei **progetti di attività, allestimenti, servizi e forniture**;
 - la **pianificazione delle attività di verifica e valutazione dello stato e della condizione dell'immobile oggetto di valorizzazione**, sia ai fini della definizione di piani di manutenzione ordinaria e anche straordinaria ove occorrente, e propedeuticamente alla progettazione definitiva degli interventi di recupero e valorizzazione necessari ai fini della attuazione del partenariato;
 - **l'approvazione di tutti i progetti esecutivi dei lavori sul Bene**, sia quelli previsti nel piano degli investimenti, sia gli eventuali ulteriori, siano essi di recupero, restauro, ristrutturazione, funzionalizzazione, che il partner privato intenderà eseguire nel corso della durata del PSPP, la cui effettività sarà conseguita a seguito del perfezionamento del relativo iter di approvazione da parte del Comune;
 - la **definizione delle più efficienti condizioni operative** ai fini dell'avanzamento del processo di valorizzazione;
 - la **valutazione delle attività svolte a cadenza periodica** e la programmazione delle attività e degli interventi per il periodo successivo, nonché la presa d'atto dei report annuali del processo di valorizzazione;
 - **l'accertamento di cause ostative** al regolare andamento del processo di valorizzazione, non dipendenti dalla volontà del Partner Speciale, demandando agli organi competenti delle parti l'eventuale conseguente sospensione della decorrenza dell'Accordo e la ripresa della sua decorrenza, al ripristino delle condizioni di regolare esecuzione;
 - la **valutazione degli scostamenti della programmazione**, individuandone le criticità e le soluzioni per rimuoverle;
 - **l'analisi di eventuali ulteriori risorse finanziarie attivabili** e la relativa programmazione
 - **la presa d'atto del rendiconto annuale** del processo di valorizzazione.

Più in generale, il Tavolo Tecnico valuta i risultati e gli impatti diretti ed indiretti che scaturiscono dalla collaborazione e dalle opportunità generate nei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare oggetto dell'Accordo di PSPP e qualsivoglia altro tema specifico che rilevi sotto il profilo della verifica di opportunità e della valutazione del partenariato, utile a garantire i più proficui risultati ed il conseguimento degli obiettivi prefissati o di ulteriori obiettivi emergenti.

Il Tavolo Tecnico, quindi:

- a. elabora e sottoscrive il verbale delle proprie sedute al termine di ciascuna di esse.
- b. nello svolgimento delle sue attività, potrà definire ulteriori regole di funzionamento.
- c. si riunisce almeno una volta ogni sei mesi e ogni qualvolta una delle parti ne ravvisi la necessità, in data da concordarsi o per diretta convocazione ad esito della riunione precedente.
- d. le funzioni di segreteria del Tavolo Tecnico saranno ordinariamente assolve dal Comune o dal partner se richiedente la convocazione.

10. Sistema di monitoraggio e valutazione: note metodologiche



10.1 Perché valutare

La valutazione non deve essere intesa esclusivamente come uno strumento di rendicontazione finale o di controllo amministrativo, ma come un processo continuo di apprendimento e accompagnamento del partenariato.

Nei processi di valorizzazione culturale e innovazione sociale, valutare significa comprendere se e in che modo le attività realizzate stanno contribuendo ai cambiamenti desiderati per il bene, per i pubblici coinvolti e per il territorio.

Una valutazione leggera ma sistematica permette infatti di:

- monitorare l'andamento delle attività;
- verificare la coerenza tra obiettivi e risultati;
- comprendere gli effetti generati nel tempo;
- supportare il dialogo tra i partner;
- rendere leggibile il valore pubblico prodotto;
- facilitare eventuali adattamenti e miglioramenti del progetto.

La valutazione assume quindi una funzione non solo tecnica ma anche strategica e collaborativa, coerente con i principi di amministrazione condivisa e co-progettazione permanente che caratterizzano i Partenariati Speciali.

10.2 Criteri di efficacia di un sistema di valutazione

Un sistema di valutazione efficace deve partire da una domanda semplice:

Quale cambiamento vogliamo generare attraverso il processo di valorizzazione del bene?

Per questo motivo è raccomandato l'utilizzo di un approccio ispirato alla *Theory of Change* (Teoria del Cambiamento), intesa come strumento utile a chiarire:

- quali problemi o bisogni il progetto intende affrontare;
- quali destinatari si vogliono coinvolgere;
- quali cambiamenti si vogliono produrre;
- attraverso quali attività e azioni;
- quali evidenze permetteranno di comprendere se il cambiamento sta avvenendo.

La Teoria del Cambiamento non richiede necessariamente modelli complessi. Anche nei progetti di dimensioni ridotte è utile costruire una catena logica semplice e condivisa che colleghi:

attività → risultati → cambiamenti attesi

Per rendere più chiara questa relazione può essere utile utilizzare una semplice “catena del valore”, che aiuti a distinguere:

- le risorse attivate;
- le attività realizzate;
- i risultati immediati;
- i cambiamenti generati nel tempo.

Una possibile articolazione semplificata è la seguente:

Dimensione	Descrizione	Esempi
Input	Risorse attivate	Spazi, competenze, finanziamenti, reti territoriali, volontariato
Attività	Azioni realizzate	Laboratori, eventi, aperture, percorsi educativi, incontri
Output	Risultati immediati e misurabili	Numero attività, partecipanti, giornate di apertura, partnership attivate
Outcome	Cambiamenti nel breve-medio periodo	Maggiore partecipazione, nuove relazioni, rafforzamento competenze, incremento accessibilità
Impatti	Trasformazioni più ampie e di lungo periodo	Rafforzamento della coesione sociale, welfare culturale, attrattività territoriale, riduzione delle disuguaglianze culturali

Questa impostazione aiuta a evitare una delle criticità più frequenti nei processi di valutazione: confondere le attività svolte con gli impatti realmente prodotti.

Ad esempio:

- organizzare laboratori culturali non coincide automaticamente con il rafforzamento della coesione sociale;
- aumentare il numero di eventi non implica necessariamente una maggiore partecipazione culturale significativa;
- aprire un bene pubblico non garantisce di per sé l'attivazione di un presidio culturale realmente inclusivo.

Per questo motivo è importante non limitarsi esclusivamente alla misurazione degli output (numero di eventi, partecipanti, aperture, attività realizzate), ma cercare di osservare anche gli outcome e gli impatti generati nel tempo.

Anche in una forma leggera e semplificata, la catena del valore rappresenta uno strumento utile per:

- migliorare la coerenza progettuale;
- chiarire gli obiettivi del partenariato;
- orientare la scelta degli indicatori;
- favorire momenti di confronto tra i partner;
- rendere più leggibile il valore pubblico prodotto.

10.3 Individuazione degli indicatori di valutazione

Per ciascun obiettivo di cambiamento è opportuno individuare almeno:

- un indicatore quantitativo;
- un indicatore qualitativo;
- una modalità semplice di raccolta dei dati.

Gli indicatori devono essere:

- coerenti con gli obiettivi del progetto;
- realistici e sostenibili;
- comprensibili anche ai soggetti non specialistici;
- utili per orientare le decisioni.

Non è necessario costruire sistemi di misurazione complessi o eccessivamente onerosi. È preferibile adottare un numero limitato di indicatori chiari e monitorabili nel tempo.

10.4 Esempi di obiettivi e indicatori



Obiettivo di cambiamento	Possibili indicatori quantitativi	Possibili indicatori qualitativi
Incrementare la partecipazione culturale	Numero partecipanti; frequenza di ritorno; nuove tipologie di pubblico coinvolte	Percezione di accessibilità; senso di appartenenza; motivazioni alla partecipazione
Rafforzare la coesione sociale	Numero di soggetti coinvolti; reti attivate; collaborazioni territoriali	Qualità delle relazioni; percezione di fiducia e collaborazione
Migliorare l'accessibilità culturale	Numero attività accessibili; partecipazione di pubblici fragili	Esperienza percepita dai partecipanti; rimozione di barriere
Attivare processi di innovazione sociale	Nuovi servizi o pratiche attivate; partnership cross-settoriali	Capacità del progetto di generare apprendimento e adattamento
Rafforzare il ruolo del bene come presidio civico e culturale	Giornate di apertura; utilizzo degli spazi; numero iniziative	Percezione del bene come luogo aperto e significativo per la comunità

10.5 Raccolta dati e strumenti consigliati

La raccolta dati può essere organizzata attraverso strumenti semplici e facilmente replicabili.

Tra gli strumenti consigliati:

- registri presenze;
- brevi questionari di soddisfazione;
- interviste o focus group;
- osservazioni qualitative;
- raccolta di testimonianze;
- report periodici delle attività;
- documentazione fotografica e narrativa;
- monitoraggio delle reti e collaborazioni attivate.

È raccomandato combinare dati quantitativi e qualitativi:

- i dati quantitativi aiutano a comprendere la dimensione e la continuità delle attività;
- i dati qualitativi aiutano a leggere il significato e la qualità delle trasformazioni generate.

Anche nei casi in cui la valutazione sia costruita in forma essenziale, è fondamentale garantire continuità e sistematicità nel monitoraggio.

La raccolta dei dati dovrebbe essere:

- pianificata sin dall'avvio del progetto;
- distribuita nel tempo;
- condivisa tra i partner;
- integrata nei processi ordinari di gestione.

La valutazione produce infatti maggiore valore quando diventa una pratica stabile di riflessione e apprendimento e non un'attività occasionale concentrata esclusivamente nella fase finale.

10.6 Governance della valutazione

Nei Partenariati Speciali la valutazione dovrebbe essere considerata una responsabilità condivisa. È pertanto utile:

- individuare un referente per il monitoraggio;
- prevedere momenti periodici di restituzione e confronto;
- condividere i principali risultati con i partner e con la comunità;
- utilizzare i dati raccolti per orientare eventuali adattamenti del progetto.

La valutazione può quindi diventare uno strumento di *governance* collaborativa e di consolidamento del partenariato nel tempo.

Nota operativa

Per progetti di piccola e media dimensione si raccomanda di:

- definire pochi obiettivi di cambiamento prioritari;
- individuare indicatori essenziali ma significativi;
- evitare sistemi di raccolta dati troppo complessi;
- privilegiare strumenti semplici, replicabili e sostenibili;
- integrare elementi quantitativi e qualitativi;
- prevedere almeno una restituzione annuale degli esiti del monitoraggio.

L'obiettivo della valutazione non è soltanto "misurare", ma accompagnare il processo di valorizzazione del bene, rendere visibile il valore pubblico generato e sostenere la capacità evolutiva del partenariato.