



# La gestione e il monitoraggio delle **CONCESSIONI PATRIMONIALI**

Consulenza per raggiungere con professionalità e  
certezza la migliore redditività patrimoniale

**PAGLIA**  
&  
**ASSOCIATI**



COMPETENZA E  
PROFESSIONALITA'  
DAL 1987

## La concessione di immobili demaniali o patrimoniali indisponibili

Il principio generale, posto nell'art. 3 della legge di contabilità generale dello Stato (R.D. 18 novembre 1923 n. 2440) e nell'art. 37 del relativo regolamento (R.D. 23 maggio 1924 n. 827), della necessaria indizione di una procedura concorsuale, aperta a tutti gli interessati, per la stipula dei contratti in cui è parte un'Amministrazione Pubblica, risulta applicabile anche alle concessioni di beni patrimoniali e demaniali.

Secondo la normativa vigente tale criterio può essere derogato solo allorché sussistano e vengano adeguatamente esplicitati nella parte motiva del decreto di approvazione (ai sensi della legge n. 241 del 1990) particolari e specifiche ragioni che impongano una procedura ristretta o addirittura la trattativa privata con un unico soggetto.

Stabilito quanto sopra si può ritenere percorribile la concessione a trattativa privata nei casi in cui la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da concedere rendano non praticabile o non conveniente per l'Ente il ricorso al Pubblico Incanto.

Ciò premesso appare evidente come il ricorso alla trattativa privata diretta sia essenzialmente collegata solo alla convenienza economica per l'Ente. Appare difficile determinare, con certezza, questa convenienza

Da quanto sopra emerge pertanto la necessità per ogni singolo Ente di predeterminare le condizioni oggettive e soggettive che possono suggerire il ricorso alla Trattativa diretta.

La Redazione di un apposito Regolamento per le concessioni dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile diventa lo strumento principe per disciplinare ogni singolo atto e comportamento.

L'azione dell'Ente, oltre che economica, deve rispondere a principi etici, di trasparenza, di correttezza e di uguaglianza. Il rapporto con il concessionario, i diritti e i doveri di quest'ultimo devono essere esplicitati con chiarezza nell'atto concessorio e meglio richiamati nel regolamento di cui sopra.

Più recentemente, nel caso di rinnovi concessori, la giurisprudenza e la dottrina in materia sono intervenuti indicando come la preferenza accordata al precedente concessionario (cosiddetto Diritto di insistenza) trovi fondamento nel fatto che la scadenza del rapporto, probabilmente, danneggia, sia pure di fatto, l'attuale concessionario e tende quindi a tutelare la sua aspettativa al rinnovo, peraltro giustificato dalla valutazione favorevole già espressa nei suoi confronti (a suo tempo) dalla medesima Amministrazione.

Naturalmente detta preferenza non ricorre quando il precedente titolare, pur desiderando il rinnovo non garantisce il pagamento del canone riformulato dall'Amministrazione.

Il diritto di insistenza, secondo la più recente giurisprudenza non si configura come una pretesa incondizionatamente tutelata ma bensì come un limite alla discrezionalità dell'Amministrazione che, nello scegliere il concessionario, deve tener conto della posizione di colui che già si trovava in detta posizione e che quindi, come già detto, potrebbe riunire un danno.

Ciò premesso occorre comunque precisare che il semplice riferimento ad una precedente occupazione di fatto di un bene demaniale, non supportato da un idoneo titolo giuridico, non consente di ritenere legittima la successiva stipula di un disciplinare di concessione.

In merito al comodato o alla concessione ad uso gratuito del patrimonio indisponibile dello Stato o degli Enti Territoriali la legge in data 7 dicembre 2000 n° 383 all'art.31 è intervenuta disponendo che le amministrazioni statali, con le proprie strutture civili e militari, e quelle regionali, provinciali e comunali possono prevedere forme e modi per l'utilizzazione non onerosa di beni mobili e immobili per manifestazioni e iniziative temporanee delle associazioni di promozione sociale e delle organizzazioni di volontariato previste dalla legge 11 agosto 1991, n. 266, nel rispetto dei principi di trasparenza, di pluralismo e di uguaglianza.

Il servizio di “**Gestione e monitoraggio delle concessioni patrimoniali**” è una iniziativa finalizzata al supporto gestionale dell'Ente pubblico nato dalla collaborazione tra il **Dott. FLAVIO PAGLIA** e la Società **PAGLIA & ASSOCIATI**

Il nuovo servizio si propone di affiancare l'Ente Pubblico nella gestione e ottimizzazione di ogni processo concessorio in atto

In pratica il servizio proposto per ogni singolo cespite sarà in grado di produrre le seguenti analisi e risultanze:

- Redazione del regolamento sulle concessioni dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili

- Gestione del processo produttivo con individuazione di opportune tipologie di contratto, modulistica appropriata, predisposizione di file di gestione del prodotto.
- Analisi concessioni in atto e verifica della legittimità, della congruità economica, patrimoniale e giuridica
- Redazione di piano di intervento mirato all'ottimizzazione di ogni percorso concessorio.
- Predisposizione di manuale operativo settoriale indicante tutte le fasi del processo di gestione
- Predisposizione di rendicontazione patrimoniale, analisi redditività e analisi salvage value
- Predisposizione di opportuni verbali inerenti la consegna, la gestione, la verifica della conduzione in atto, il riscontro di eventuali danni o presenza di persone terze, la riconsegna del bene, l'autorizzazione ad eseguire migliorie regolarmente approvate, il riscontro di opere abusive e la richiesta di eventuali ristori economici ecc....
- Predisposizione bozze contrattuali

Lo scopo di questo nuovo servizio è quello di offrire altissima professionalità all'interno di un settore ove il rischio di produrre consistenti disavanzi risulta fortemente presente se non gestito con dovuta ma rara competenza.

## Sviluppo della consulenza



Come già accennato l'obiettivo del servizio è quello di fornire alla media, piccola impresa e all'Ente Pubblico un'elevata professionalità capace di consegnare entro tempistiche celeri ogni suggerimento utile per raggiungere la regolarizzazione di tutti i contratti in atto e per ottenere la massima redditività percepibile.

### LE FASI DEL RAPPORTO

#### Fase di avvio

Consiste nei dovuti sopralluoghi e nel ritiro di tutta la documentazione patrimoniale relativa alle concessioni in atto.

In questa fase il committente dovrà consegnare al tecnico incaricato della ricognizione almeno la seguente documentazione:

- Contratti di concessione in atto
- Ove possibile planimetrie degli immobili interessati

La fase di avvio consente di apprendere la conoscenza del bene e di valutarne tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

#### Fase di istruttoria

Durante la fase di istruttoria viene sviluppata ogni analisi, riflessione ed elaborazione attinente la valutazione della concessione in

atto. In questa fase il tecnico incaricato sarà chiamato a confrontarsi con le normative effettivamente applicabili ma soprattutto con la tipicità del contratto in atto valutandone la regolarità e le eventuali incongruenze giuridiche od economiche.

#### Fase di consegna

Terminata l'istruttoria, previa rassegna informale e confronto con il proponente la relazione conclusiva evidenzierà per ogni tipologia di contratto in atto i suggerimenti operativi necessari e tutta la modulistica appropriata.

#### Tempistiche

La tempistica di elaborazione risulta fortemente influenzata da tutti i fattori interagenti. E' comunque intendimento della nostra **Società** garantire con estrema certezza le tempistiche che verranno concordate di volta in volta all'atto della sottoscrizione del mandato.

**COSTI E CONVENZIONI SPECIALI IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE ESIGENZE DELL'AZIENDA O DELL'ENTE PUBBLICO**

## Dott. Flavio PAGLIA Curriculum Vitae



Tuttora **Responsabile della Gestione e Valorizzazione del Patrimonio** dell'Amministrazione Provinciale di Genova.

**Docente** per le sottoindicate **Scuole di formazione Superiore:**

- **CEIDA** Scuola Superiore di Amm. Pubblica Enti Locali Roma
- **CESAL** Scuola Superiore Dirigenti in Amm. Pubblica Cagliari
- **ETA 3** Scuola di Pubblica Amministrazione Modena
- **FORMEL** Scuola di Formazione Enti Locali Trapani, Milano
- **INFORMA** S.r.l. Roma
- **ISCEA** Scuola di Pubblica Amministrazione Napoli, Roma
- **SSPA.** Scuola di Studi di Pubblica Amministrazione Verona
- **STOGEA** Scuola delle Amministrazioni Locali di Lucca

Perito esperto iscritto al Ruolo presso la CCIAA di Genova al n° 1996

**Consulente Tecnico del Tribunale di Genova**

(cat. XXV stima e valutazione di immobili)

**Membro della Commissione provinciale per la determinazione dell'indennità di esproprio della Provincia di Genova**

### PRINCIPALI PUBBLICAZIONI :

- **Rivista del Consulente Tecnico** Maggioli Editore – *Quadrimestrale di dottrina e pratica professionale in materia di arbitrati, perizie, consulenze tecniche.*
- **LA STIMA degli IMMOBILI PUBBLICI** o con particolare destinazione EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 350** –
- **GESTIONE e VALORIZZAZIONE del PATRIMONIO PUBBLICO** EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 320**
- **GUIDA ALLA STIMA DEGLI IMMOBILI** (Codice : PF0001) FORMEL Editoriale, Trapani – **pagg. 185**–
- **STIMA E RATING IMMOBILIARE** EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 400**–
- **LA VERIFICA DELLE STRUTTURE, IL FASCICOLO FABBRICATO** coautori Arena, Matarazzo, Paglia EsseLibri Editore, Napoli – **pagg. 287**–
- **MANUALE TECNICO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**, coautori Paglia, Giribaldo, Zaia - EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 650**–
- **GUIDA ALLA LOCAZIONE, ALL'ACQUISTO E ALLA VENDITA DEGLI IMMOBILI**, coautori Paglia, Minetti, Giribaldo - EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 671**-
- **ABC DELLE STIME –Stime comparative, analitiche e giudizi di congruità** Sistemi editoriali- EsseLibri Editore, Napoli – **pagg. 266**
- **VADEMECUM DELL'ESTIMATORE** EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 400**
- **VADEMECUM DELL'AGENTE IMMOBILIARE** EPC LIBRI Editore Roma – **pagg. 370**
- **ASSET e PROPERTY MANAGEMENT** Sistemi editoriali- EsseLibri Editore, Napoli – **pagg. 420**

