AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE GENERALE

MINISTERO DELLA CULTURA
SEGRETARIATO GENERALE

ACCORDO DI VALORIZZAZIONE

ex Art. 112, comma 4, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

"EX CASA DEL FASCIO"

CAMPI BISENZIO - FIRENZE

In data 25 maggio 2022, il Ministero della Cultura, **Segretariato regionale per la Toscana**, rappresentato dal Segretario regionale dott.ssa Giorgia Muratori,

l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale **di Toscana e Umbria**, rappresentata dal Dott. Dario Di Girolamo,

il **Comune di Campi Bisenzio**, rappresentato dal Sindaco Emiliano Fossi,

Vista la legge 5 maggio 2009, n. 42, recante *"Delega al Governo in materia di federalismo fiscale in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione"*, ed in particolare l'art. 19, con il quale sono individuati i principi ed i criteri direttivi cui dovranno conformarsi i decreti legislativi di cui all'articolo 2 della medesima legge, nel definire l'attribuzione a titolo non oneroso a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio;

Visto il decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, recante *"Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42"*;

Visto l'articolo 2, comma 4, del richiamato decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, in base al quale l'ente territoriale, a seguito del trasferimento, è tenuto a favorire la massima valorizzazione funzionale del bene attribuito, a vantaggio diretto o indiretto della collettività;

Visto l'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo già sopra richiamato, in base al quale *" nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, definiti ai sensi e con i contenuti di cui all'art. 112, comma 4, del Codice per i*

beni culturali ed il paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., lo Stato provvede, entro un anno dall'entrata in vigore del decreto, al trasferimento alle regioni e agli altri enti territoriali, ai sensi dell'art, 54, comma 3 del citato Codice, dei beni e delle cose indicati nei suddetti accordi di valorizzazione";

Visto il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n, 42 e ss.mm.ii., recante *"Codice per i beni culturali ed il paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2001, n. 137"*;

Visto l'articolo 112, comma 4, del Codice per i beni culturali ed il paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e ss.mm.ii., secondo il quale "*lo Stato, le regioni e gli altri enti pubblici territoriali stipulano accordi per definire strategie ed obiettivi comuni di valorizzazione, nonché per elaborare i conseguenti piani strategici di sviluppo culturale e i programmi relativamente ai beni culturali di pertinenza pubblica (messo in corsivo)*", promuovendo altresì "*l'integrazione, nel processo di valorizzazione concordato, delle infrastrutture e dei settori produttivi collegati*";

Visto il Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 9 febbraio 2011 e l'Atto aggiuntivo al Protocollo d'Intesa del 16.4.2019, rep . n. 3 dell'8.11.2019 tra il Ministero per i beni e le attività culturali e per il Turismo –Segretariato Generale e l'Agenzia del demanio, con il quale sono state definite le modalità attuative e le procedure operative per la definizione degli Accordi di Valorizzazione e dei conseguenti Programmi e piani strategici di sviluppo culturale di cui al richiamato articolo 5 comma 5, del decreto legislativo n. 85 del 2010;

Vista la richiesta di avvio della procedura di federalismo culturale volta alla stipula dell'Accordo di Valorizzazione, ai sensi dell' articolo 5, comma 5, del decreto legislativo n. 85 del 2010, presentata dal **Comune di Campi Bisenzio in data 08.11.2018 prot. 59733**, relativa al seguente bene demaniale:

- **EX CASA DEL FASCIO;**

Visto il provvedimento del 04/03/2011 del Direttore regionale per i Beni culturali e Paesaggistici della Toscana, con il quale è stato costituito il Tavolo Tecnico Operativo a livello regionale previsto dall'Art. 4 del richiamato Protocollo d'Intesa del 9 febbraio 2011 tra Ministero per i beni e le attività culturali - Segretariato generale e Agenzia del demanio;

Considerate le competenze istituzionali del Ministero della Cultura in materia di tutela, valorizzazione e promozione del patrimonio culturale ed il conseguente interesse ad attivare forme di valorizzazione e sviluppo dei beni sopra individuati;

Considerate le competenze istituzionali dell'Agenzia del Demanio in materia di gestione, valorizzazione, anche a fini economici, e dismissione dei beni immobili di proprietà dello Stato;

Visto il Programma di Valorizzazione dell'immobile sopracitato presentato dal Comune di Campi Bisenzio il 2.07.2020, prot. 5268 del 7.07.2020, integrato con nota del 16.07.2021, prot. 6159 del 19.07.2021 e trasmesso nella versione definitiva con nota del 8.11.2021, prot.9685 del 08.11.2021;

Vista l'approvazione preliminare del Programma di Valorizzazione resa nella seduta del Tavolo Tecnico Operativo del 2 novembre 2021 come risultante dal relativo processo verbale;

Vista la presa d'atto del Programma di valorizzazione da parte del Segretariato Generale del MiC resa con nota prot. SG/0023537 del 3.12.2021 e dell'Agenzia del Demanio - Direzione Strategie Immobiliari e Innovazione;

Vista la seduta del Tavolo tecnico operativo del 25.01.2022 di approvazione finale del Programma di Valorizzazione;

Vista l'attribuzione della titolarità alla firma attribuita al Segretario regionale, come da nota del Segretariato generale prot. n. 9420 del 2.12.2020;

Considerato che in data 14 aprile 2022 il Direttore dell'Agenzia del Demanio dottoressa Alessandra dal Verme ha autorizzato il Direttore pro tempore della Direzione Regionale Toscana e Umbria, dott. Dario Di Girolamo, alla firma degli atti relativi alla procedura di trasferimento del bene in oggetto indicato ai sensi del c.d. "Federalismo Culturale Demaniale" art. 5 c.5 d.lgs. 85/2010;

Vista le attestazioni con cui l'Amministrazione comunale si impegna ad acquisire l'immobile e a reperire le risorse finanziare per realizzare - *in toto* - il Programma di Valorizzazione dello stesso e l'approvazione dello schema di Accordo di Valorizzazione;

Ritenuto da parte del Ministero della Cultura che non sussistono ragioni ostative, di carattere storico, artistico, archeologico, culturale, al trasferimento dell'immobile sopra individuato al demanio pubblico comunale;

Viste le premesse che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo;

le Parti, come sopra rappresentate, convengono e stipulano il presente Accordo di Valorizzazione.

Art. 1
(Bene oggetto dell'accordo)

1.Costituisce oggetto del presente Accordo il bene immobile demaniale di proprietà dello Stato denominato **"EX CASA DEL FASCIO"**, posto nel Comune di Campi Bisenzio (FI), individuato catastalmente al Foglio 20 part. 148 sub. 500 e part. 141 sub. 500, come risulta dalla mappa e visura catastale, inserite nel Programma di valorizzazione **(Allegato A).**
Il bene in oggetto, collocato nel centro storico del Capoluogo, in una delle piazza centrali della città, consiste in una ampia costruzione di due piani fuori terra, fra piazza Fra Ristoro e piazza Lanciotto Ballerini e rappresenta una importante testimonianza storica e culturale per la comunità campigiana.
2. L'immobile in oggetto viene trasferito a titolo non oneroso in proprietà al Comune di Campi Bisenzio con le modalità di cui al successivo articolo 6.
3.L'immobile in oggetto denominato "**EX CASA DEL FASCIO**" risulta dichiarato di interesse ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D. Lgs. 42/2004, **con D.M. n. 291 del 24/09/2007** (**Allegato A**).
4. Il Comune di Campi Bisenzio ha dichiarato la regolarità urbanistico edilizia dell'immobile.

Art. 2
(Obiettivi di tutela e di valorizzazione culturale)

Il programma di valorizzazione riguarda in primo luogo l'attività di conservazione (restauro e riqualificazione) e di diffusione della conoscenza del Bene culturale attraverso il miglioramento dell'accessibilità e della sua fruibilità ad ogni tipo di pubblico. Oltre a ciò l'intento è far divenire tale Bene un centro di ricerca e documentazione del patrimonio storico architettonico del territorio, in cui sia prevista una partecipazione dei cittadini alla implementazione delle conoscenze e alle attività

istituzionali della pubblica amministrazione di restauro e valorizzazione del patrimonio culturale

Art. 3
(Obiettivi, programmi e piani strategici di sviluppo)

Il Programma di Valorizzazione ha come fine la realizzazione di un "Centro di Valorizzazione, Studio e Documentazione sul patrimonio storico e architettonico del territorio" e si esplica attraverso una sinergia tra funzioni pubbliche istituzionali, attività di organismi associativi operanti in campo culturale, servizi ed attività culturali per i cittadini. Alcuni ambienti dell'immobile saranno a disposizione di studiosi, ricercatori, cittadini interessati a conoscere la storia della loro Città attraverso la realizzazione dei seguenti ambienti:

Nel Corridoio informativo, collocato a piano terra, sarà collocato uno schermo multimediale e un totem informativo per illustrare la storia della Città, i suoi principali monumenti, i musei e le emergenze storico-architettoniche. Verrà anche allestita una galleria fotografica, nella sala adiacente, con una serie di pannelli fotografici a parete, a supporto di quanto presente nel corridoio informativo.

Nella sala delle conferenze, collocata a piano terra, con spazio di archivio dedicato, verrà allestito uno spazio destinato alle presentazioni, convegni e momenti di approfondimento storico-culturale, con sistemi di video proiezione.

Nella sala di consultazione, collocata a piano primo, verrà realizzato un tavolo multimediale interattivo che consentirà la divulgazione delle conoscenze sul patrimonio storico-artistico e architettonico della Città e tavolo di studio e consultazione per coloro che volessero consultare il materiale d'archivio e fotografico.

Art. 4
(Modalità e tempi di realizzazione degli interventi e copertura finanziaria)

1.La creazione del Centro di Valorizzazione, Studio e Documentazione sul patrimonio storico artistico e architettonico del territorio prevede la realizzazione di laboratori, spazi e attrezzature in condivisione con la cittadinanza, finalizzati alla diffusione della conoscenza dei beni culturali del territorio e per l'utilizzo coerente con la storia dell'edificio, a garanzia di un presidio manutentivo che possa prolungare l'attività di risanamento iniziale.

I costi relativi alle attrezzature di esposizione, di videoproiezione, per conferenze ed arredi, pubblicazione di un volume sulla casa del fascio, realizzazione video, digitalizzazione e selezione del materiale ammontano ad € 88.000,00 oltre Iva. Tali spese trovano copertura finanziaria nell'avanzo di

Amministrazione, parte disponibile, pari a € 4.862.000,00, come risulta dal Rendiconto della gestione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 106 del 29 aprile 2021.

I costi di manutenzione ordinaria relativi al fabbricato sono stimabili in € 44.000,00 annuali come evidenziato nella tabella sottostante, dove sono schematizzati i principali costi:

Edificio Mq. 500	Costo Annuo A Mq	Costo Annuo
Gas	4,00	2.000,00
Energia Elettrica	40,00	20.000,00
Acqua Potabile	1,6	800,00
Costo Annuo Consumi		**€ 22.800,00**
Costo Manutenzione Ordinaria Immobile	500	8.000,00
Totale costo di funzionamento		**€ 30.800,00**

Il costo per il funzionamento dell'Immobile, dove si svolgeranno le attività del Centro, trova copertura finanziaria negli stanziamenti di Bilancio sui capitoli per spese di utenze e sui capitoli per spese per la manutenzione ordinaria degli immobili e impianti comunali.

I costi aggiuntivi, derivanti dalle previste attività culturali connesse, riguardano la gestione del Centro e sono comprensivi della custodia e sorveglianza, delle pulizie, della presenza di un operatore professionista per aiutare le ricerche di studenti e studiosi, della presenza di un operatore per guidare i visitatori, della presenza di un operatore per l'apertura e chiusura del Centro:

Costo Pulizie € 12.000,00 annue

Costo 1 operatore (archivista) per coadiuvare le ricerche degli studiosi; impegno saltuario € 6.000,00 annue

Costo 1 operatore (guida/accompagnatore) per assistere e accompagnare il visitatore € 7.000,00 annue

Costo 1 operatore (custode) per apertura e chiusura del Centro € 3.000,00 annue

Costo della polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi € 2.500,00 annue

Costo di Assistenza tecnica per la manutenzione attrezzature e strumentazione legate all'attività del Centro € 5.000,00 annue

TOTALE COSTI DI GESTIONE € 35.500,00

La gestione del Centro sarà affidata ad un'Associazione culturale del territorio individuata attraverso una manifestazione di interesse e successivamente selezionata dall'Amministrazione comunale.
In ogni modo il Comune si farà garante per lo svolgimento dell'attività del Centro e per il sostenimento dei costi di gestione.
2.L'arco temporale per la realizzazione del programma e la misurazione degli effetti è stimato in 6 (sei) anni dalla data di acquisizione del bene.

Art. 5
(Obblighi conservativi e prescrizioni per la fruizione pubblica)

1. Il Comune di Campi Bisenzio, beneficiario del trasferimento del bene di cui all'articolo 1, si impegna a garantirne il recupero, la rifunzionalizzazione, la corretta manutenzione e gestione e la destinazione d'uso per le attività culturali ivi descritte.
2. Il Comune è tenuto a garantire la sicurezza e la conservazione del bene e, pertanto, dovrà averne cura in modo da scongiurare ogni tipo di deterioramento o danneggiamento derivante da incendi, furti, vandalismi o insufficiente manutenzione.
3. Lo stesso Comune dovrà assicurare le condizioni di decoro del bene trasferito, anche con opportune forme regolamentari cogenti per eventuali soggetti terzi coinvolti.
4. Tutti gli interventi sul bene, preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza, dovranno essere attuati secondo i principi del restauro e risanamento conservativo e saranno finalizzati a rendere l'immobile fruibile al pubblico, salvaguardando tutti gli elementi significativi e distintivi dell'organismo edilizio.
5. Le destinazioni d'uso previste devono risultare, nella loro materiale attuazione, compatibili con il carattere storico-artistico del bene medesimo, che non dovrà, comunque, essere destinato ad usi, anche a carattere temporaneo, non compatibili con il suo carattere storico - artistico oppure tali da recare pregiudizio alla sua conservazione.
6. Il Comune sarà responsabile dell'attuazione del programma degli interventi e delle misure necessarie alla conservazione del bene, compresa la manutenzione ordinaria, i cui progetti dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza ai sensi della Parte Seconda del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.

7. Ai fini della fruizione pubblica, il bene trasferito dovrà essere mantenuto nello stato di efficienza e funzionalità prescritto dalle norme vigenti in relazione alle specifiche destinazioni d'uso ivi previste.
8. Il bene trasferito resta soggetto al regime del demanio pubblico – ramo storico, archeologico e artistico e continua ad essere sottoposto alla disciplina di tutela e valorizzazione di cui al D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, e ss.mm.ii, recante Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Art. 6
(Modalità e tempi per il trasferimento in proprietà del bene)

1. Sulla base del presente Accordo di Valorizzazione, la Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio, entro 60 giorni dalla sottoscrizione del medesimo Accordo, provvederà, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 5, comma 5, del D. Lgs. n.85/2010 e degli articoli 112, comma 4, e 54, comma 3, del D. Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., al trasferimento a titolo non oneroso della proprietà del bene demaniale, di cui al precedente articolo 1, al Comune di Campi Bisenzio, mediante la stipula di apposito atto pubblico nel quale sono riportati gli impegni assunti dallo stesso Comune con il presente Accordo, nonché le prescrizioni e le condizioni ivi contenute.
2. Il trasferimento del bene, effettuati gli eventuali aggiornamenti catastali, ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con contestuale immissione del Comune di Campi Bisenzio nel possesso giuridico e subentro in tutti i rapporti attivi e passivi.
3. Ai sensi dell'articolo 9, comma 1, del D.Lgs. n. 85 del 2010, la stipula dell'atto pubblico di trasferimento di cui al presente articolo è esente da ogni diritto e tributo.
4. Con riferimento all'immobile oggetto del presente Accordo, per il quale lo Stato percepisce entrate provenienti da canoni di concessione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 comma 2 del D Lgs. N. 85/2010, emanato in attuazione della Legge Delega n. 42/2009, e dell'art. 28 comma 4 della medesima L.42/2009, il Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato - provvederà, a decorrere dalla data del trasferimento, alla riduzione delle risorse statali a qualsiasi titolo spettanti al Comune di Campi Bisenzio, in misura pari alla riduzione delle entrate erariali risultanti al momento della stipula dell'atto pubblico di trasferimento. A tal fine l'Agenzia del Demanio procederà alla trasmissione al Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato -, dell'atto pubblico di trasferimento, unitamente al presente accordo di valorizzazione e ad un prospetto riassuntivo dei canoni di concessione percepiti.

Art. 7
(Clausola di salvaguardia)

1. Gli impegni assunti dal Comune di Campi Bisenzio con il presente Accordo di Valorizzazione, nonché le prescrizioni e le condizioni ivi contenute, con particolare riguardo a quanto previsto dall'art. 5, sono riportati nell'atto di trasferimento di cui al precedente articolo 6, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Essi sono anche trascritti nei registri immobiliari.

2. Il Soprintendente territorialmente competente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte del Comune di Campi Bisenzio, delle obbligazioni di cui al precedente comma 1, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 bis, comma 2, D. Lgs 42/2004, delle accertate inadempienze al Segretariato regionale del MiC per la Toscana e all'Agenzia del Demanio territorialmente competente, ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di trasferimento.

3. Per le finalità di cui al precedente comma 2, in ragione dell'attuazione del Programma di valorizzazione oggetto del presente Accordo, il Comune di Campi Bisenzio provvederà a trasmettere, entro il 31 gennaio di ogni anno, fino al completamento del Programma di valorizzazione, una dettagliata relazione che illustri al Segretariato regionale del MiC per la Toscana, alla competente Soprintendenza e, per conoscenza, all'Agenzia del Demanio territorialmente competente, lo stato di avanzamento del progetto.

ALLEGATI

A - Programma di valorizzazione, in cui sono compresi:

Analisi storica

Estratto di mappa catastale e Vax

DM. n. 291 del 24/09/2007

Attestazione del Comune in merito alla regolarità urbanistico-edilizia

AGENZIA DEL DEMANIO
DIREZIONE GENERALE

MINISTERO DELLA CULTURA
SEGRETARIATO GENERALE

Firenze,

MiC - Segretariato Regionale per la Toscana
Dott.ssa Giorgia Muratori_____

Agenzia del Demanio - Direzione Regionale di Toscana e Umbria
Dott. Dario Di Girolamo_____

Comune di Campi Bisenzio
Il Sindaco Emiliano Fossi _____

per conoscenza e condivisione,
Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato
Dott. Andrea PESSINA_____