

La regeneración urbana en Italia a partir de la reutilización del patrimonio público inmobiliario: un catálogo de herramientas y protocolos*

Urban regeneration in Italy from reconversion of public real estate: a catalog of tools and agreements

FRANCESCO GASTALDI

Arquitecto

Professore Associato di Urbanistica

Dipartimento di Progettazione e Pianificazione in Ambienti Complessi, Università IUAV di Venezia, Venecia, Italia.

gastaldi@iuav.it

ORCID: [0000-0002-4657-4195](https://orcid.org/0000-0002-4657-4195)

FEDERICO CAMERIN

Urbanista

Assegnista di Ricerca in Urbanistica

Dipartimento di Progettazione e Pianificazione in Ambienti Complessi, Università IUAV di Venezia, Venecia, Italia.

fcamerin@iuav.it

ORCID: [0000-0002-8659-3761](https://orcid.org/0000-0002-8659-3761).

Recibido/Aceptado: 14-09-2016 / 10-01-2017.

Cómo citar: Gastaldi, Francesco y Camerin, Federico (2017), “La regeneración urbana en Italia a partir de la reutilización del patrimonio público inmobiliario: un catálogo de herramientas y protocolos”, en *Ciudades*, 20, pp. 155-178 [recurso digital].

DOI: [10.24197/ciudades.20.2017.155-178](https://doi.org/10.24197/ciudades.20.2017.155-178)

Resumen: El artículo expone un estudio sobre el estado de la cuestión de la reutilización de los inmuebles públicos en Italia para activar o acompañar a los procesos de regeneración urbana y ordenación urbanística. La investigación, a través un análisis crítico sobre la efectiva aplicación de la normativa en materia y la descripción del estado de actuación de los procedimientos actuales para la reconversión de los inmuebles públicos, muestra que se trata de una situación problemática en que la

* Universidad IUAV de Venecia. Autores: Francesco Gastaldi y Federico Camerin, 2016, FONDO SOCIALE EUROPEO 2014-2020 – Sviluppo del Potenziale Umano nella Ricerca e nell’Innovazione per una Crescita Intelligente - Asse Occupabilità D.G.R. n. 2121 del 30/12/2015 cod. progetto 2122-11-2121-2015. Título: La riconversione di aree militari dismesse in Veneto: nuove opportunità per il settore delle costruzioni e la rigenerazione urbana. Copyright: Regione del Veneto.

La introducción y las conclusiones han sido desarrolladas por los dos autores. Las secciones 2 y 4 deben atribuirse a Francesco Gastaldi y las secciones 3 y 5 a Federico Camerin.

reutilización de las propiedades públicas casi nunca se ha insertado en las estrategias de regeneración urbana y de reducción del consumo de suelo.

Palabras clave: patrimonio público inmobiliario, enajenación, Agenzia del Demanio, regeneración urbana, ciudades italianas.

Abstract: The article proposes a study about the current situation of the public real estate reuse in Italy as an opportunity to activate or drive regeneration processes and urban planning. The survey, by a critical analysis of the application of the regulations and the description of the current state of the public real estate reconversion proceedings, shows that exist a problematic situation, as the enhancement of the public real estate has almost not well included in urban regeneration strategies and in reduction of land use.

Keywords: public real estate heritage, alienation, Agenzia del Demanio, urban regeneration, Italian cities.

1. INTRODUCCIÓN

A partir de finales de la década de los ochenta, la enajenación del patrimonio inmobiliario del Estado, en todas las Administraciones públicas italianas en general¹, se ha constituido como un mecanismo para, en primer lugar, hacer desaparecer la titularidad pública de los derechos sobre ciertos bienes que no se consideran necesarios para su funcionamiento cotidiano. En segundo lugar, no menos importante, atendiendo a la crisis que sacude al sistema capitalista y con el grave déficit presupuestario que sufren los Estados del mundo occidental, en el caso italiano se ha utilizado la enajenación de estos bienes para hacer frente a la Deuda pública².

Hoy día, la enajenación de los bienes estatales no hace referencia sólo a su falta de necesidad para una función pública, sino, en un sentido más amplio, a la de gestión del bien para un servicio de interés general. En el contexto italiano, los trabajos de Rodotà (2013), Settis (2014) y Montanari (2015), sintetizan bien el debate a propósito de la gestión del patrimonio inmobiliario público, para que reconducirlo a la cuestión de los *commons* (Ostrom, 1990; Hardt y Negri, 2011; en italiano *beni comuni*: Mattei, 2011; Magnaghi, 2012; Atelier 9, 2015), a su

¹ Los autores investigan sobre las estrategias de reutilización del “patrimonio público inmobiliario abandonado”, concepto en el cual se incluyen los inmuebles que pertenecen tanto a la Administración General del Estado italiano como a otras Administraciones públicas. Se trata de un abanico de bienes que comprende diferentes tipologías de inmuebles cuyos propietarios deciden poner en valor por medio del cambio de uso. Específicamente, los autores han decidido centrar el análisis en relación con los procesos de reconversión proporcionados por la Agencia del Dominio Público italiana (*Agenzia del Demanio*), ente público responsable de la gestión, racionalización y puesta en valor del patrimonio inmobiliario estatal y de otros entes públicos.

² Este fenómeno se puede comparar con el proceso de desamortización del siglo XIX en que los gobiernos liberales europeos promovían la venta de bienes y fincas tanto del clero como de instituciones civiles (Villani, 1964; Silveira, 1991; Rueda, 1998).

naturaleza y finalidad, a los objetivos que se pueden alcanzar a través de su utilización, y a los efectos contables, económicos, sociales y presupuestarios, que han de ser interpretados de forma integrada.

La enajenación, la puesta a la venta en el mercado inmobiliario y la reutilización de áreas e inmuebles públicos deberían configurarse como elemento central en una nueva etapa de los procesos de regeneración urbana. El tema está muy relacionado con el de las zonas industriales abandonadas, un fenómeno que, en los años ochenta y noventa, se benefició de un marco jurídico y de unos procedimientos más amplios y flexibles, enriqueciendo los instrumentos y actuaciones de las políticas urbanas en Italia, como es el caso de los *Programmi Complessi*³, las formas de financiación desde la Unión Europea, y las *partnerships* entre actores públicos y privados (Cremaschi, 2005). La reutilización de antiguas zonas industriales constituyó un importante motor de cambio en el marco de la planificación urbana de las últimas décadas del siglo XX, y también para la regeneración urbana de las ciudades (Vinci, 2002; Vicari Haddock, 2004; Tallon, 2010). Por otro lado, algunos factores inerciales han dificultado la reutilización de edificios y áreas públicas, obstaculizando procesos de recualificación de diversos ámbitos urbanos y periféricos de las ciudades, incluso, para hacer frente a los procesos de consumo del suelo.

En cuestiones de regeneración urbana, si en Italia son escasos los trabajos de investigación sobre las áreas públicas y militares abandonadas (Ponzini, 2008; Ponzini y Vani, 2012 y 2014; Neri, 2014; Gulinello, 2015), también es el caso en el panorama internacional (Bagaeen, 2006 y Bagaeen y Clark, 2016), confirmándose que en la literatura actual no existe una sólida reflexión sobre los procesos de reutilización del patrimonio inmobiliario público abandonado y su vinculación con las cuestiones de regeneración urbana y, en general, con el gobierno del territorio.

En Italia se han realizado algunos análisis sobre la gestión del patrimonio inmobiliario público desde el punto de vista jurídico y de los instrumentos financieros para la enajenación y puesta en valor de los bienes (AA.VV., 1995; Ferrante, 1999; Parlato y Vaciago, 2002; Mattei, Reviglio y Rodotà, 2007; Serra, 2007; Vaciago, 2007; Dugato, 2008; Corrado 2011; Istituto Bruno Leoni 2011; Lo Conte, 2011; Dalla Longa y De Laurentis, 2014; Dalla Longa, 2015; Salvo, Zupi y De Ruggiero, 2015). No se han llevado a cabo, sin embargo, investigaciones estructuradas sobre la reutilización de los inmuebles públicos en conexión con las estrategias de regeneración urbana. Según los autores citados,

³ Los Programas de Recalificación Urbana (en italiano *Programmi Complessi*), impulsados desde el Gobierno italiano con la Ley n. 179 de 1992, son un conjunto de instrumentos orientados a modernizar los instrumentos urbanísticos aplicados para la recuperación de áreas en desuso. Se encargan de introducir la programación económico-financiera en la promoción de políticas urbanas. Estos programas han sido utilizados como reguladores de las negociaciones entre el sector público y el sector privado, ayudando a fomentar la transparencia en estas prácticas (Franz, 2000).

debido al cambio de enfoque de la *Agenzia del Demanio* y a los procedimientos modificados e inéditos promovidos por la misma a partir de 2012 (programa *Valore Paese, federalismo demaniale*, artículo 26 del Decreto *Sblocca Italia y Federal Building*), podría comenzar una nueva etapa de la regeneración urbana en muchas ciudades italianas, e incluso fomentar el desarrollo de estudios adecuados desde la perspectiva de la gestión urbana (Vinci, 2002; Debernardi y Rosso, 2007).

Las cuestiones que se pretenden abarcar en este artículo no hacen referencia exclusiva al análisis del debate teórico sobre la gestión del patrimonio inmobiliario público italiano, ni tampoco se basan en una reseña de toda la normativa al respecto. Este trabajo se centra en caracterizar las estrategias que se están desarrollando en Italia, de cara a la efectiva puesta en marcha de los procedimientos de reconversión de los inmuebles públicos estatales (proporcionados por la *Agenzia del Demanio*), para que puedan desencadenar procesos de regeneración urbana en las ciudades italianas. La finalidad de este estudio es dar a conocer al público internacional un fenómeno relevante y actual en el panorama urbano italiano -la enajenación del patrimonio inmobiliario público-, analizando los cambios y la evolución en las prácticas, que han sido determinados por las nuevas normas incorporadas a un catálogo de herramientas y protocolos de reactivación de los “vacíos urbanos”.

Para fomentar el debate en esta temática, se describe el estado de la cuestión, reflexionando sobre el marco legislativo en el que se insertan estos fenómenos, y analizando el papel de la entidad pública italiana que gestiona el patrimonio inmobiliario público. A continuación, se exponen los procedimientos actuales para la reutilización de los inmuebles públicos, poniendo en evidencia los elementos de inercias y de oportunidad para el desarrollo de acciones de regeneración urbana, concretando por qué estas nuevas herramientas son novedosas, útiles y relevantes. Finalmente, concentraremos la atención en un tipo de procedimiento desarrollado a partir de 2007 en el ámbito del programa *Valore Paese*, el *PUVaT (Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale)*. Éste es el procedimiento que, teóricamente, explica, relaciona y enmarca mejor las estrategias de regeneración urbana a partir de la reconversión de inmuebles públicos abandonados.

2. LA REGENERACIÓN URBANA Y CUESTIONES DE RECONVERSIÓN DEL PATRIMONIO INMOBILIARIO PÚBLICO EN ITALIA

La regeneración urbana constituye un tipo de política urbanística propia del último cuarto del siglo XX, un conjunto de actuaciones destinadas a la recuperación de la actividad económica, la integración social y el medio físico y ambiental de un territorio (Couch, Fraser y Percy, 2003). Hace referencia a la gestión y planificación de áreas urbanas ya existentes, más que a la planificación y desarrollo de nuevas áreas urbanas (Roberts y Sykes, 2000;

Morandi, 2004), y se preocupa de la revitalización de la actividad económica, del restablecimiento de la función social, de la inclusión social y del equilibrio ecológico (Mela y Davico, 2002; Debernardi y Rosso 2007). Esta regeneración de lo ya existente está adquiriendo un papel creciente en la evolución de la ciudad contemporánea. La superación de una perspectiva exclusivamente cultural, dirigida a la preservación de los conjuntos urbanos antiguos y la recuperación del patrimonio construido, constituyó el preámbulo de un campo de acción variado y complejo, que ha incorporado un amplio abanico de problemas urbanos candentes, poniendo de manifiesto ventajosas alternativas económicas y vigorosas potencialidades urbanas, en un medio social cada vez más decisivo en la evolución de la ciudad post-industrial (Franz, 2001; Debernardi y Rosso 2007; Galuzzi y Vitillo, 2008; Bugatti, 2009).

Los procesos de regeneración de las ciudades incluyen, también, el reciclaje de antiguas infraestructuras urbanas obsoletas y escasamente funcionales, pero dotadas de una excelente localización. Estas son las áreas dónde se producen las verdaderas mutaciones urbanas del presente.

El escenario actual de los fenómenos de abandono es especialmente complejo. Como continuación del proceso de abandono post-industrial, en la actualidad hacen acto de presencia otras “tipologías obsoletas”, como las líneas de ferrocarriles, antiguos hospitales, mercados generales, mataderos, plantas de energía, que prefiguran condiciones extraordinarias para el replanteamiento de la ciudad, sea por su naturaleza específica, sea por su posición en el entorno urbano (Montedoro, 2011). La enajenación del patrimonio público inmobiliario se incluye en esta casuística, caracterizada por sus condiciones de excepcionalidad. No obstante, la constante reflexión sobre la cuestión de los vacíos urbanos necesita ser actualizada. Tras la reutilización de las zonas industriales abandonadas, que han desencadenado procesos de regeneración en amplias zonas urbanas (European Court of Auditors, 2012), ha seguido una etapa en la que el replanteamiento de los vacíos urbanos y de las condiciones de obsolescencia del territorio, ha puesto el énfasis en temas urbanos clásicos como la reflexión, más general, acerca de la ya tradicional relación entre desarrollo territorial y expansión urbana (Bonomi y Abruzzese, 2004; Kesteloot, 2004; Balducci y Fedeli, 2007; Cochrane, 2007; Wheeler y Beatley, 2008; Indovina, 2009; Guida, 2011; Carter, 2016).

Si, por un lado, el abandono industrial se ha perfilado como un proceso cuyo desarrollo se extiende a lo largo de más de veinte años, involucrando una multiplicidad de actores, contribuyendo a activar, o acompañar, a los procesos de regeneración y planificación urbana, el caso de los edificios públicos enajenados se presenta en buena medida como un fenómeno inédito, mediante el cual se ponen a disposición una serie de bienes en un intervalo de tiempo limitado. Un solo actor -el Estado- pone a disposición activos de considerable tamaño para usos diferentes de los que tenían, en contextos urbanos diversos y

periféricos. Los bienes inmuebles públicos constituyen un recurso de alto potencial estratégico para hacer frente a cuestiones urbanas relacionadas con la reducción del consumo de suelo, con el aumento de la dotación de espacios públicos abiertos, con la disponibilidad de áreas para la construcción de viviendas públicas y, en general, con las dotaciones urbanas y los servicios para la comunidad. A pesar de este potencial, es preciso señalar que, a menudo, el Estado actúa siguiendo lógicas específicas, sobre la base de parámetros técnicos y financieros autónomos con respecto a aquellos de los que disponen las Administraciones locales, las cuales gobiernan los territorios donde se localizan estos bienes abandonados.

En general, se trata de grandes edificios, ubicados en zonas ya equipadas con infraestructuras y con grandes extensiones de espacio abierto. Características éstas que califican los bienes como oportunidades importantes de cara a la definición y la implementación de estrategias urbanas unitarias. En concreto, en muchas partes centrales de las ciudades italianas, esta tipología de “vacío urbano” representa una parte notable de las áreas disponibles para proceder a la transformación programada. Se trata de un sistema de bienes constituido por viviendas públicas, infraestructuras y equipamientos, monumentos históricos, edificios militares, etc., lo que muestra la complejidad y la heterogeneidad del campo que habría que regenerar. Una política de desarrollo urbano unitario, que incluya una cierta flexibilidad en el tiempo y en el espacio, en relación con estos replanteamientos del uso a que se destinan estos bienes, puede constituir una herramienta útil para el fomento de una política y de un proyecto urbanístico aplicados a las zonas centrales, o semi-centrales, de la ciudad, así como para mejorar la competitividad y la promoción de los sistemas urbanos en un contexto siempre más globalizado (Zukin, 1995; Marcuse y Van Kempen, 2000; D’Albergo y Lefèvre, 2007; Nello, 2010).

La reconversión del patrimonio inmobiliario público en desuso puede ser, además, una oportunidad para experimentar un nuevo estilo de gobierno de la ciudad; por ejemplo, en las formas innovadoras de comunicación entre los diferentes actores, estatales y territoriales, las *partnerships* público-privadas, o las formas de participación y consenso sobre cuestiones básicas. La concentración y la interacción entre las personas pueden determinar la constitución de una red de relaciones para apoyar la innovación, así como un proceso duradero de aprendizaje colectivo del sistema local (Le Galès, 2002; Vicari Haddock, 2004; Cremaschi, 2005).

Para que tenga lugar una efectiva innovación, sobre la base de las transformaciones urbanas programadas, se requiere que la diversidad de actores, individuales y colectivos, compartan una visión común del futuro de una ciudad, con el objetivo de emprender procesos de regeneración cuyo éxito depende, en gran medida, de la capacidad del sistema local de integrar los problemas físicos, sociales, económicos y ambientales como parte de las

opciones para la promoción del desarrollo sostenible (Cicciotti y Rizzi, 2005; Minucci, 2005; Bagliani y Dansero, 2011).

3. LAS INERCIAS NORMATIVAS PARA LA EFECTIVA RECONVERSIÓN DEL PATRIMONIO PÚBLICO INMOBILIARIO EN ITALIA

A partir de finales de la década de los ochenta, las medidas adoptadas en materia de gestión del patrimonio inmobiliario público se han caracterizado por una producción normativa impulsiva, aunque inconsistente. Instrumentos y procesos han sido progresivamente cumplimentados o sustituidos por otros. Además, las operaciones emprendidas han abordado la cuestión desde un enfoque predominantemente financiero, sin una conexión con las políticas de regeneración urbana, con las vinculadas a la producción del conocimiento, ni con las relacionadas con el territorio al que pertenecen los bienes intervenidos (AA. VV., 1995; Ferrante, 1999).

Las operaciones puestas en marcha por el Gobierno italiano en los años noventa se dirigieron a la venta de los bienes a los operadores inmobiliarios privados, y este enfoque se ha modificado con la introducción de la *Agenzia del Demanio* en 1999, auspiciándose el cambio de uso al cual debería seguir la enajenación. Entre las modificaciones introducidas en la primera década del 2000 para la reutilización de los bienes inmuebles del Estado, se incluyen las operaciones de titularización promovidas por el Decreto Ley n. 351 de 2001 (en italiano *cartolarizzazioni*; Giaimo, 2004), el programa *Valore Paese* (introducido por la Ley n. 296 de 27 de diciembre de 2006 y que comprende los proyectos *Dimore*, *Fari* y el *PUVaT*), y el llamado *federalismo demaniale*, que trata de la transferencia a las autoridades locales de los bienes propiedad del Estado (Antoniol, 2010; Lo Conte, 2011).

Entre 2011 y 2012 se produjo una nueva e intensa actividad legislativa sobre el patrimonio público inmobiliario, en un contexto de sucesivos problemas financieros para el Estado. Las directivas incluidas en los decretos *Salva-Italia*, *Mille Proroghe*, *Semplifica-Italia*, *Cresci-Italia* y *Spending Review* han convertido gradualmente en obligación las operaciones encaminadas al cambio de uso de los inmuebles públicos, aunque sigue prevaleciendo la visión financiera sobre la de las políticas de regeneración urbana (Corrado, 2011; Screpanti, 2012).

Este marco normativo heterogéneo, variable y fragmentado, ha dado lugar a una paulatina superposición de roles y responsabilidades entre las diferentes administraciones institucionales, estatales y locales, por efecto de la inexperiencia en la coordinación y colaboración entre distintos niveles de gobierno, por lo que se refiere a la acción en el ámbito urbano.

A partir de los años noventa, se aprecia una fuerte limitación de los gobiernos locales para plantear la ordenación y la gestión del territorio sobre las áreas públicas abandonadas, esto es, se nota la falta de experiencia dentro de los

Ayuntamientos para coordinar, en un mismo proyecto, temas que han sido competencia de áreas de gobierno distintas, acostumbradas a trabajar de manera independiente.

Debido a las incertidumbres derivadas de una normativa no muy bien definida y poco constante en el tiempo, las administraciones locales se han encontrado con problemas para seguir unos procedimientos complejos y elaborar estrategias de regeneración de su propio territorio, a través de la reutilización del patrimonio inmobiliario público existente.

La carencia de estrategias claras de desarrollo territorial establecidas en el marco de un documento programático, en un escenario socioeconómico inestable, contribuye a obstaculizar la iniciativa empresarial y la interacción entre los diferentes grupos de interés. A ello hay que añadir la tendencia, puramente especulativa y oportunista, de muchos operadores inmobiliarios, la ineptitud a la hora de proponer ideas innovadoras, y la carencia de un verdadero análisis sobre la demanda de estos bienes, que acaban conduciendo al fracaso de las operaciones.

Como demostración de las afirmaciones precedentes, frente a la importante participación de las autoridades territoriales y locales planteando ideas para implementar los diferentes programas a lo largo del tiempo, se han observado muchas carencias en la manera de abordar la enajenación y reconversión de los bienes públicos abandonados. Se ha detectado una falta de financiación para ejecutar los procesos, así como la lentitud en los procedimientos burocráticos, sobre todo de cara a la adjudicación de las licitaciones públicas y para la aprobación de las determinaciones urbanísticas adecuadas (Parlato y Vaciago, 2002; Vaciago, 2007). Todo eso ha dificultado la implementación de unos procesos de participación eficaces que garantizaran la representación de la población y de los agentes locales en las fases de elaboración de un proyecto. Con frecuencia, la participación se ha sustituido por la comunicación, a través de distintos medios, del contenido del programa, sin abrir un proceso de diálogo real con los vecinos y las organizaciones locales.

Sin embargo, desde 2013, el nuevo enfoque de la *Agenzia del Demanio* introduce un posible cambio de esta tendencia, estableciendo una nueva orientación en la normativa y creando oportunidades concretas de desarrollo urbano vinculadas a la reconversión de los antiguos edificios públicos.

4. LA AGENZIA DEL DEMANIO Y LOS PROCEDIMIENTOS DE RECONVERSIÓN ACTUALES

La *Agenzia del Demanio* italiana se creó en 1999, como consecuencia de la nueva organización del Ministerio de Economía y Finanzas, conformado por cuatro órganos (Ingresos, Territorio, Aduanas y Bienes de dominio público).

La actuación de la Agencia recibió un fuerte impulso para asegurar una gestión eficaz y eficiente del patrimonio inmobiliario público, en conexión con

las administraciones públicas estatales y territoriales, otorgándole un nuevo estatuto, con una autonomía financiera y de gestión más amplia que las demás agencias estatales, y dependiendo de la supervisión y la financiación del Ministerio de Economía.

Hay que tener en cuenta, en general, que las autoridades locales carecen de los recursos económicos necesarios para la adquisición de los bienes estatales. También de los recursos técnicos para la elaboración de estudios de viabilidad económica de los proyectos a través de un plan económico-financiero, con un horizonte temporal adecuado y en conexión con el planeamiento urbano y las necesidades y deseos de las comunidades locales. En este contexto, es muy importante el papel encomendado a la *Agenzia del Demanio*⁴. Después de un período de relación inestable e incierta con las Administraciones estatales, para la gestión de su patrimonio inmobiliario y los procesos de enajenación⁵, finalmente a la entidad gubernamental parece que se le ha atribuido el papel de gestionar estos procesos de una manera más eficaz, y como punto de referencia para el fomento de soluciones innovadoras en este tema.

Para la reconversión efectiva de los activos públicos, y su reintroducción en el ciclo económico, es necesario un esfuerzo de análisis y elaboración de escenarios de reutilización de los bienes que pueden involucrar, incluso, a los actores privados. Corresponde a los Ayuntamientos, con el apoyo de la *Agenzia del Demanio*, la estrategia para el desarrollo de un plan selectivo, con prioridades, para la reconversión de los inmuebles públicos, incluyendo unas hipótesis de usos temporales, en un escenario temporal de medio-largo plazo. En este sentido, entre 2012 y 2013, se han detectado dos cambios muy importantes. Primero, a partir del artículo 56 del Decreto Ley 69/2013 (sobre el

⁴ Entre las actividades realizadas por la Agencia, se señala que entre diciembre de 2003 y octubre de 2007 se concluyó el primer censo de la propiedad estatal y hoy en día la Agencia gestiona un patrimonio inmobiliario que incluye 45.397 unidades (edificios y terrenos, también de los Conjunto Histórico-Artísticos), cuyos datos se han resumido en la publicación por Magistà (2007) y se han geolocalizado en 2015 en el portal web OpenDemanio (<http://dati.agenziademanio.it/#/>), aunque este censo todavía no incluye los bienes de todas las administraciones públicas (locales y regionales) ni las viviendas públicas.

⁵ Debido a diferentes factores, descritos en los informes del órgano estatal predispuesto al control sobre la labor de la *Agenzia del Demanio*, la llamada “*Corte dei Conti*” (2006, 2010, 2014). En primer lugar, cada año con la Ley de presupuestos, el Gobierno italiano encarga a la Agencia siempre nuevas tareas, no obstante el Ministerio de Economía y Finanzas haya disminuido cada vez más las contribuciones asignadas. En segundo lugar, el largo proceso de organización territorial de la Agencia. Durante la década de 2000, la Agencia se ha convertido en una empresa pública, cambiando radicalmente su composición. A partir de 2012 fue promovido un nuevo modelo organizativo bajo el cual la entidad se organiza en estructuras centrales, con actividades de control, de gestión y administración, y estructuras territoriales regionales e interregional, respectivamente 12 y 4, que operan sobre el patrimonio relativo al propio ámbito de referencia. En tercer lugar, se ha detectado hasta 2014 un período de relaciones incierto e inestable con el Ministerio de Defensa, para que la Agencia no podía gestionar el patrimonio militar en desuso con una cierta autonomía respecto a las orientaciones de dicho Ministerio.

nuevo procedimiento del *federalismo demaniale*) se ha modificado el papel de la *Agenzia* en los procedimientos, asignándole mayor autonomía respecto a las administraciones estatales en la gestión del patrimonio inmobiliario, y estableciendo una acción coordinada entre los distintos niveles administrativos y el planeamiento urbanístico, tanto a escala urbana como a la territorial. En segundo lugar, el Estado ha decidido tomar en cuenta algunos procedimientos de experiencias pasadas, con ciertas modificaciones (el programa *Valore Paese* en 2012 y el mismo *federalismo demaniale* en 2013), promoviendo además otros nuevos (el artículo 26 del Decreto *Sblocca Italia* y el *Federal Building* entre 2014 y 2015)⁶.

De hecho, estos procedimientos y sus modificaciones tienen la intención de resolver los diversos problemas relacionados con el fracaso de las operaciones de reconversión, debidos, en gran medida, a las demoras en la definición del cambio de uso de los activos, e incluso, en relación con los vínculos histórico-artísticos, en la introducción de dichas directrices en los instrumentos de planeamiento urbanístico, como puede ser el caso de las volumetrías, estándares urbanísticos, dotación de instalaciones públicas, etc.

Valore Paese es un programa inédito para proceder a la puesta en el mercado de bienes inmuebles públicos del Estado y de otras administraciones públicas, introducido por la Ley n. 296 de 27 de diciembre de 2006 (Visco, 2007). Después de un tiempo, en el que se planificaron diferentes operaciones que nunca llegaron a ponerse en marcha⁷, la Agencia lo ha modificado, a partir de 2012. Actualmente, el programa se divide en tres secciones: *Dimore*, *Fari* y *PUVaT* (este último se analizará en el párrafo siguiente).

El primero incluye una red de 208 inmuebles públicos abandonados que a los que se les reconoce valor histórico, artístico y paisajístico, de los cuales 92 pertenecen al Estado, mientras los otros son de entes territoriales y otras entidades públicas (*Agenzia del Demanio*, 2014). En síntesis, el proyecto prevé

⁶ Los datos se han deducido de los informes descargables en el sitio web de la *Agenzia del Demanio* (<http://www.agenziademano.it/opencms/it/>), de la participación de los autores en las reuniones informativas de la Agencia en el territorio italiano. En el párrafo 4 se intenta describir y analizar sintéticamente el contenido de los procedimientos, aunque cada uno merecería un análisis crítico-interpretativo mucho más amplio. Para que el lector pueda entender bien el estado de la cuestión y profundizar en los diferentes aspectos, cuando es posible se remite a referencias bibliográficas existentes.

⁷ Por motivos diferentes; además de haber introducido este programa en el período en que estalló la burbuja inmobiliaria (entre 2007 y 2008), en 2010 las autoridades locales rechazaron seguir con esta iniciativa, ya que pretendían que los inmuebles incluidos en el programa se pudieran transferir de manera gratuita a los mismos Ayuntamientos, por medio del *federalismo demaniale*. Esta situación ha conllevado también el retraso en la actuación del procedimiento mismo del *federalismo demaniale*. De ahí que entre 2012 y 2016 la *Agenzia del Demanio* haya fomentado nuevos acuerdos, para la definición de una mejor coordinación entre los diversos entes implicados y el desarrollo de unos escenarios de transformación dentro de los instrumentos urbanísticos.

la puesta en el mercado de dichos inmuebles para transformarlos en símbolos de la excelencia de la marca *Made in Italy* en temas de paisaje, arte, historia, música, moda, artesanía, diseño y gastronomía. De momento, no se han producido muchas novedades a propósito de la reutilización de estos bienes: en 2013 se han vendido 18 inmuebles a un fondo inmobiliario llamado *Fondo Investimenti per la Valorizzazione del patrimonio pubblico-Comparto Extra*, que se ocupa de desarrollar un proyecto de reutilización y puesta en el mercado de bienes inmobiliarios públicos, pero todavía no se han vendido.

El proyecto sobre los faros costeros se ha puesto en marcha entre 2014 y 2015, planteando la reconversión de 11 de los 160 faros pertenecientes al Estado italiano. Después de una consulta pública en línea en el sitio web de la *Agenzia del Demanio* (del 10 de junio al 10 agosto de 2015), se publicaron las bases de un concurso para la presentación de planes y proyectos (del 12 de octubre de 2015 al 12 de enero de 2016) que abordasen la reconversión de los faros, con un plazo de concesión de 19 a 50 años (Camerin, 2016). En el verano de 2016, se publicaron los resultados del concurso, estableciendo que 9 de los 11 faros serían objeto de concesión administrativa demanial. Según los informes proporcionados por la *Agenzia*, toda la operación supondrá una inversión, por parte de empresas privadas, de alrededor de 6 millones de euros para la recalificación de las instalaciones, y tendrá un impacto económico total de, aproximadamente, 20 millones de euros, con la creación de más de 100 empleos. Por estos nueve faros el Estado cobrará más de 340.000 euros de tasas anuales que, a la vista de la diferente duración de las concesiones (de 19 a 50 años), ascenderá a más de 7 millones de euros para todo el período de concesión.

A finales de 2016, la *Agenzia del Demanio* ha anunciado que se pondrá en marcha un nuevo procedimiento, igual que el anterior, para la concesión de otros 20 faros, incluidos los dos que no se han asignado este año. Si bien se ha registrado un fuerte interés de los inversores privados en la reconversión de los faros, habría que analizar el impacto que estas operaciones producirá en el medio donde se ubican, especialmente en términos de protección y mejora del medio ambiente.

El *federalismo demaniale* fue publicado mediante el Decreto Ley 85/2010, en relación con el fenómeno de “devolución”, accesorio para el federalismo fiscal, que consiste en la transferencia, a título gratuito, a las autoridades locales de los inmuebles públicos⁸. Para los bienes catalogados como Histórico-Artísticos existe un procedimiento específico, detallado en el artículo 5.1 del Decreto, y en el caso de los bienes que no presentan estas características, el proceso para proceder a la transferencia ha sido modificado con respecto a la situación anterior, mediante la introducción del artículo 56 del Decreto Ley

⁸ En el *federalismo demaniale* no se incluyen los bienes de las Regiones Autónomas italianas (Friuli Venezia Giulia, Sardinia, Sicilia, Trentino Alto-Adige y Valle d’Aosta).

69/2013 (Dalla Longa, 2015). Según el último informe, de 31 de diciembre de 2015, de la *Agenzia del Demanio*, el estado de las transferencias es el siguiente: de 9.357 bienes solicitados por parte de las Administraciones locales, solamente 5.647 (alrededor del 60%) se han declarado transferibles, mientras que los que no se pueden transferir alcanzan la cifra de 3.605, estando pendientes de decisiones al respecto unos 112. Por lo que se refiere a los bienes Histórico-Artísticos, entre 2010 y 2015, los gobiernos locales han solicitado 630. Con fecha 31 diciembre de 2015, el procedimiento se ha completado para 67 edificios, y se están evaluando 330 casos, mientras que para más de 200 bienes las instancias se han denegado, o se consideran caducadas. Para considerar realmente eficaz, en términos de ordenación urbanística, el proceso del *federalismo demaniale* hay que tener en cuenta dos tipos de situaciones. En primer lugar, una vez que se ha producido la transferencia de un inmueble a una administración local, el Ayuntamiento debería resolver las cuestiones de viabilidad económica, técnica y operativa, de los proyectos de reconversión, en coordinación con las indicaciones que dimanen de los instrumentos de planificación urbanística y sus modificaciones. En segundo lugar, habría que evaluar la utilidad efectiva de los activos transferidos a los Ayuntamientos, para que procuren desencadenar procesos reales de regeneración del entorno urbano. A menudo, además, se trata de propiedades de tamaño pequeño que apenas se prestan a esta finalidad.

El artículo 26, *Misure urgenti per per la valorizzazione degli immobili demaniali inutilizzati*, contenido en la Ley 164/2014 *Sblocca Italia*, ha introducido la posibilidad de celebrar acuerdos programáticos⁹ para modificar los instrumentos de planificación urbanística indicados para la reconversión de bienes inmuebles del Estado, que son aquellos que, por decretos del Ministerio de Economía y Hacienda, están destinados al desarrollo de proyectos de vivienda pública. En total se han identificado 14 bienes: 11 por decreto de 24 de diciembre de 2014 (en las ciudades de Bari, Gaeta -Lazio-, Novara, Pozzuoli -Nápoles-, Rávena y Údine); dos por decretos de 30 de julio de 2015, para dos bienes militares situados en Bari, y uno el 21 de diciembre de 2015, para un antiguo cuartel a Grosseto.

En septiembre de 2016, el procedimiento para desarrollar el art. 26 de *Sblocca Italia* se encuentra, todavía, en sus etapas iniciales en lo que se refiere a la evaluación de algunos proyectos de recuperación de bienes abandonados, ubicados en las ciudades de Gaeta, Novara, Pozzuoli, Rávena y Údine. Para la

⁹ El Acuerdo de Programa (*Accordo di Programma*) y el Protocolo de Colaboración Interinstitucional (*Protocollo d'Intesa*) se han introducido con el artículo 27 de la Ley 142 de 1990, modificado en 2000 con el artículo 34 del Decreto Legislativo 267. El Protocolo es un instrumento preliminar y voluntario entre instituciones públicas para realizar un proyecto urbanístico, mientras el Acuerdo de Programa sirve para simplificar el procedimiento de Modificación al Plan General de Ordenación Urbana, y se diferencia además del Protocolo por ser vinculante.

rehabilitación del antiguo Arsenal de Pavía se ha promovido un proceso de planeamiento participativo, mientras que en Bari se están desarrollando dos iniciativas: una trata la racionalización de los espacios utilizados por el gobierno para ubicar en el cuartel Milà una sede de la justicia, mientras que el antiguo hospital Bonomo estaría destinado a responder a la falta de vivienda de protección oficial en la ciudad.

Para implementar las previsiones del artículo 24, *Disposizioni in materia di locazioni e manutenzioni di immobili da parte delle pubbliche amministrazioni*, del Decreto Ley 66/2014 *Spending Review*, en el año 2015 la *Agenzia del Demanio* ha introducido el llamado plan *Federal Building*. Esta iniciativa prevé la racionalización de los inmuebles ocupados por las Administraciones del Estado en las ciudades y la creación de una base de datos globales necesarios para ampliar el conocimiento sobre las características físicas, técnicas y administrativas de los edificios ocupados. En 2015 se han planificado nueve operaciones en ocho capitales de provincia que se finalizarán en 2020 (Aosta, Cagliari, Chieti, Florencia, Milán, Roma, Potenza y Sassari), y que contribuirán a una reducción de gastos de 27,7 millones de euros cada año. Para finales de 2016 y principios de 2017, se definirán otros nueve proyectos en ocho capitales de provincia (Belluno, Benevento, Bolonia, Caserta, Como, Florencia, Mesina y Nápoles) que podría traer una reducción de gastos alrededor de 13,6 millones de euros cada año. En general, este proceso de racionalización tendrá un impacto significativo en la reducción del gasto público y en el conocimiento del estado actual de los activos inmobiliarios del Estado, contribuyendo al desarrollo y a la reorganización urbana de muchas ciudades italianas.

5. LOS PUVAT COMO HERRAMIENTAS PARA LAS ESTRATEGIAS DE REGENERACIÓN URBANA DE LAS CIUDADES ITALIANAS

El *Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale (PUVaT)* fue introducido, por la Ley 296 de 27 de diciembre de 2006, como herramienta para hacer posible la actuación del programa *Valore Paese*.

La hipótesis de partida planteaba que, una vez constituida una masa crítica suficiente de inmuebles y compartida una perspectiva de intervención urbana, los *PUVaT* podrían representar el elemento desencadenante de una iniciativa privada para financiar la conversión de los edificios, siempre que el Estado garantizase el pago del canon de arrendamiento. Para el desarrollo de un *PUVaT* se preveía la constitución del llamado *Tavolo Tecnico Operativo (TTO)*, es decir, un grupo de trabajo interinstitucional formado por los representantes de las entidades públicas involucradas en esta operación (Ayuntamiento, Provincia, Región, *Agenzia del Demanio*, Ministerios, y otros, como la Universidad). Todas estas entidades se ocupaban de la definición de un *PUVaT*, es decir, de aquellas operaciones referenciadas en el Programa: la selección de los bienes, el análisis de viabilidad técnico-financiera, la individualización de los nuevos

destinos de uso de los inmuebles, incluyendo la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, entendido como una visión orgánica de gobierno del territorio, además de la promoción, actuación y comunicación del proyecto.

En un principio, a lo largo de 2007, la *Agenzia del Demanio* promovió unos acuerdos interinstitucionales para el desarrollo de cuatro Programas que afectaban a 71 inmuebles públicos (Manzo, 2008): dos por parte de Ayuntamientos (Bologna y Ferrara) y otros dos de Regiones (Lazio y Liguria). Por lo que respecta al caso de Bologna, se han individualizado 19 bienes estatales, con una superficie total de 816.000 metros cuadrados; en Ferrara han sido 10 los bienes estatales afectados, a los que hay que añadir 23 bienes de la Administración local, todos ellos con una superficie total de 195.000 metros cuadrados; en la Región Lazio, nos encontramos con 22 bienes estatales ubicados en cinco municipios, pertenecientes a dos provincias, con una superficie total de 450.000 metros cuadrados; en Liguria, por su parte, nos encontramos con 34 bienes estatales, repartidos por 17 municipios, en el marco de cuatro provincias, con una superficie total de 1.300.000 metros cuadrados. En 2012, en la ciudad de Piacenza, se han añadido a este listado 12 inmuebles, que ocupan 50.000 metros cuadrados del centro histórico, y la Región de Toscana ha firmado un acuerdo con la *Agenzia del Demanio* para plantear la enajenación de 64 bienes de propiedad del Estado, de la Región y de la Administración Sanitaria local. En 2014 se ha iniciado el procedimiento para el desarrollo de un *PUVaT* cuyo objetivo, en esta ocasión, es la reconversión de 17 inmuebles localizados en la ciudad de Orvieto, provincia de Terni (16 bienes pertenecen al Estado y uno al Ayuntamiento), mientras que, a finales de 2015, en Brescia, se ha firmado un protocolo para la institución de un *Tavolo Tecnico Operativo* que aún se encuentra en la fase de selección de los bienes a insertar en el proyecto. En este mismo año de 2015, se ha promovido otro *PUVaT* en la ciudad-fortaleza, en forma de estrella, de Palmanova, en la provincia de Údine. En esta localidad se han individualizado 14 bienes de propiedad del Ayuntamiento y 6 del Estado, con un alto valor histórico-artístico, alcanzando una superficie total de 1.374.698 metros cuadrados. No va a ser sencillo desarrollar una estrategia que pueda reconvertir todos estos edificios, dada su localización en un pequeño municipio, en torno a los 5.400 habitantes, y en un área de 13.320.000 metros cuadrados.

Durante los primeros años, la actividad de los Programas se ha frenado en muchas ocasiones. Actualmente ninguno de los *PUVaT* se ha puesto en marcha, no se ha producido ningún tipo de actuación, no procediéndose, por tanto, a la reconversión de los inmuebles afectados, aunque desde hace ya años las ciudades de Bologna, Ferrara y Piacenza han implementado una política urbanística, a medio-largo plazo, reutilizando el patrimonio inmobiliario público abandonado para fomentar procesos de regeneración urbana, generalmente a muy a largo plazo.

Los Programas promovidos por los Gobiernos Regionales, por su parte, se han enfrentado a procesos aún más complejos, dada la presencia de otro ente territorial como coordinador del proyecto, esto es, la misma Región. La falta de información sobre los inmuebles involucrados, en los casos de Orvieto y Toscana, y de cómo se están desarrollando los procedimientos de Liguria y Lazio, obstaculizan un análisis más profundo. Brescia y Palmanova representan los *PUVaT* más recientes: en el primer caso aún no se han individualizado los inmuebles, mientras en el segundo se ha empezado el proyecto a partir de todos los inmuebles públicos abandonados que están en el centro de la ciudad, aunque no queda muy claro cuáles serán sus próximos usos.

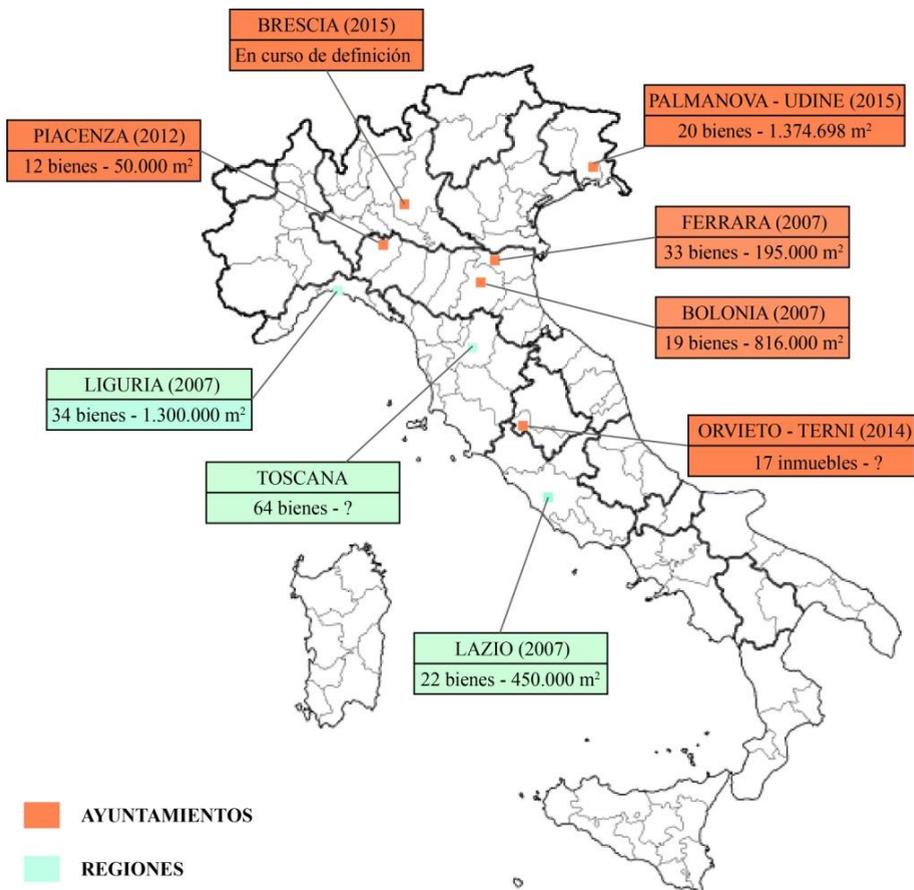


Fig. 1. Localización de los *PUVaT*. En el mapa se ubican los procedimientos divididos por Ayuntamientos y Regiones, el número de bienes involucrados y el total de superficie ocupada. Elaboración por Federico Camerin (2016).

El caso de Bolonia es, sin duda, el *PUVaT* más avanzado, en el que se han definido, muy bien, los usos de los inmuebles públicos de la ciudad. Aun así,

todavía no está definidas las previsiones del Programa, mostrando claramente cómo las incertidumbres a nivel nacional se reflejan en la respuesta que el mercado inmobiliario y la sociedad dan a las iniciativas de reconversión de los edificios públicos abandonados, a pesar de estar inmersos en una estrategia urbana claramente establecida (Evangelisti, 2012).

Los *PUVaT* que tienen un carácter abierto, cuya localización, en el conjunto de Italia, se puede ver en la figura 1, son susceptibles tanto de ampliación, incorporando nuevos inmuebles a las operaciones de venta si la Administración pública lo decide, como de reducción. Por esta razón, los Programas se han modificado a lo largo del tiempo, en función de la lentitud en la adopción de los nuevos instrumentos de ordenación urbanística y la indecisión de las Administraciones a la hora de enajenar un inmueble o no.

La superposición de los actores públicos en la gestión del proceso, y sobre todo las dificultades burocráticas y administrativas en la toma de decisiones y la aprobación de los instrumentos de planificación urbana, han impedido el cumplimiento de las previsiones de los *PUVaT*. En general, los bienes se han puesto durante varios años en el mercado, para su venta a operadores inmobiliarios, a pesar de lo cual no se han conseguido los resultados esperados. Al final no han sido adquiridos por diversas razones: por la inestabilidad de la normativa del Estado en la materia; por la información limitada a propósito del estado actual de los inmuebles; por el nivel de incertidumbre y el riesgo en la inversión inmobiliaria; por los precios, considerados excesivos, para la adquisición de unas áreas que a veces están contaminadas o muy degradadas; o por los valores histórico-artísticos, que no permiten alterar formalmente los edificios, lo cual se considera que influye decisivamente en los posibles usos nuevos, en un contexto desfavorable para el mercado inmobiliario.

De entre las diversas propuestas de enajenación y reutilización del patrimonio inmobiliario público italiano, el *PUVaT* representa el instrumento que, teóricamente, debería implementarse para hacer efectivas las estrategias de regeneración urbana de las ciudades. Sin embargo, en los casos presentados, este Programa se ha planteado adoptando formas y perspectivas muy heterogéneas. Se trata de iniciativas programáticas que involucran a un conjunto de inmuebles, insertados en sistemas urbanos y territoriales muy diferentes entre sí, lo que impide comparar las hipotéticas transformaciones de una ciudad, como Palmanova, con otras como, por ejemplo, Bolonia, capital de una Región. Son, por tanto, iniciativas muy diferentes, con las que se persiguen transformaciones e impactos también muy diversos. Esto quiere decir que, hoy en día, los *PUVaT* no constituyen un modelo de referencia universal para proceder a la implementación de transformaciones urbanas concretas, aunque, sin duda, se pueden considerar como experimentaciones en el campo de Planificación Urbanística para la realización de específicas estrategias de regeneración urbana. Este Programa debería ayudar a definir y explicitar la idea

de ciudad que se persigue, así como el marco de los escenarios futuros, e incluso constituir un estímulo que ayude a los actores a tomar conciencia de la potencialidad y de los valores de la ciudad, tanto sean los más evidentes, como los que todavía han de ser desvelados.

6. CONCLUSIONES

Durante los últimos años, las vicisitudes a propósito de la enajenación y reutilización de los edificios públicos han demostrado ser un indicador de las dificultades que presenta el marco normativo italiano para reconciliar los objetivos estatales y las potencialidades locales. Una oportunidad perdida, al menos hasta ahora.

Las incertidumbres sobre las normas y los procedimientos relativos a una política nacional, variable y heterogénea en el tiempo, acompañadas de una grave escasez de información, investigación y debate público, han conducido al fracaso de las operaciones emprendidas y al desinterés por parte de los operadores privados en ellas implicados. Además, la falta de recursos públicos, junto con el estancamiento del mercado inmobiliario por la crisis económica, han acentuado las tendencias ya existentes, destacando aún más la ineficacia de las instituciones en este campo. Todo esto ha tenido una influencia relevante en la elaboración de estrategias de regeneración urbana y, en los limitados casos en que se han producido, no se han podido llevar a cabo las previsiones establecidas.

En los últimos años, para crear sinergias entre el sector público y privado, y para identificar las posibilidades reales de transformación urbana y desarrollo económico de un determinado territorio, a la *Agenzia del Demanio* se le ha atribuido una capacidad real de promoción y gestión de las iniciativas emprendidas. Con los nuevos procedimientos se puede experimentar un nuevo estilo de gobierno de la ciudad, abierto a formas de coordinación entre diversos actores, institucionales o no, en *partnership* público-privado, en busca de formas de participación y consenso acerca de los detalles de los proyectos. La concertación y la interacción repetida entre actores pueden ayudar a constituir redes que apoyen y estructuren las innovaciones y los procesos de aprendizaje colectivo del sistema local. En este sentido, se debe valorar positivamente el intento llevado a cabo con los *PUVaT*, los cuales, a través de una estrategia urbana unitaria enfocada hacia la reutilización de una masa crítica de áreas e inmuebles públicos, están desarrollando unos proyectos caracterizados por la identidad y por las relaciones que establecen en el contexto intervenido.

En un marco donde se suceden los problemas que afectan a las finanzas públicas, la preocupación más importante es no perder ocasiones para emprender procesos de regeneración urbana aplicados a amplias zonas de las ciudades, así como acelerar los tiempos de dichas transformaciones, ya sea en sentido físico como desde el punto de vista de su organización. Con ello, se

evitarían problemas como el rápido deterioro y la obsolescencia estructural, minorando los costos de reconversión. En definitiva, se podría actuar mediante una correcta gestión del patrimonio inmobiliario público si los entes involucrados, estatales y locales, prestasen una cuidadosa atención al tema, caracterizando las perspectivas reales de transformación y de desarrollo económico de sus territorios, una vez establecidos, mediante un estudio riguroso, los intereses públicos y privados, sociales y económicos en juego.

Las decisiones transparentes y la participación constituyen factores para resolver los conflictos que suelen aparecer en torno a estos procesos de transformación urbana y gobierno territorial. Hoy en día, mediante la utilización, en el proceso de reconversión del patrimonio inmobiliario público, de herramientas y protocolos precisos, se está intentando poner las bases para que, desde la extracción del valor económico de estas propiedades, se pueda llegar a extraer, también, un valor urbano, actuando el ente público como gestor del desarrollo, y no sólo como propietario. Es el caso, por ejemplo, de los proyectos de recuperación de los faros.

En el futuro, la investigación sobre estos temas, la reconversión del patrimonio inmobiliario público en desuso en Italia, tendrá que prestar atención al análisis de los procedimientos actuales relativos al programa *Valore Paese*, el *federalismo demaniale*, el artículo 26 del Decreto *Sblocca Italia*, el *Federal Building*, a las futuras actualizaciones de la normativa y a la realización de un censo de los inmuebles, abandonados o en uso, por parte de las Administraciones públicas. Todo esto ayudará a entender la dimensión real de la cuestión, y, sobre todo, a impulsar proyectos de regeneración urbana desde una óptica sostenible y de reducción del consumo de suelo.

BIBLIOGRAFÍA

AA.VV. (1995), *La ricchezza delle metropoli. La gestione del patrimonio immobiliare pubblico negli anni novanta*, Milán, Il Sole-24ORE libri.

Agenzia del Demanio (2014), “Valore Paese Dimore. Valorizzare i beni pubblici per rilanciare lo sviluppo”, disponible en http://www.agenziademanio.it/export/download/demanio/agenzia/DIMORE_PROGETTO.pdf [Consulta: 31-08-2016].

Antoniol, Marco (2010), *Il federalismo demaniale. Il principio patrimoniale del federalismo fiscale*, Padua, Exeo Edizioni.

Atelier 9 (2015), “Beni collettivi e protagonismo sociale”, en AA. VV., *Atti della XVIII Conferenza Nazionale SIU. Italia '45-'45. Radici, Condizioni*,

Prospettive, Venezia, 11-13 giugno 2015, Roma-Milán, Planum Publisher, pp. 1847-2111.

Bagaeen, Samer (2006), “Redeveloping former military sites: Competitiveness, urban sustainability and public participation”, en *Cities*, vol. 23, núm. 5, pp. 339-352.

Bagaeen, Samer y Clark, Celia (2016), *Sustainable Regeneration of Former Military Sites*, Londres y Nueva York, Routledge.

Bagliani, Marco y Dansero, Egidio (2011), *Politiche per l’Ambiente*, Turín, Libreria Utet.

Balducci, Alessandro y Fedeli, Valeria (2007), *I territori della città in trasformazione*, Milán, FrancoAngeli.

Bonomi, Aldo y Abruzzese, Alberto (2004), *La città infinita*, Milán, Bruno Mondadori.

Bugatti, Angelo (2009), *Urban regeneration in the post industrial town*, Rimini, Maggioli Editore.

Camerin, Federico (2016), “El proceso de reconversión de los faros en Italia: el proyecto Valore Paese - Fari”, en *blogURBS. Blog de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, disponible en <http://www2.ual.es/RedURBS/BlogURBS/el-proceso-de-reconversion-de-los-faros-en-italia-el-proyecto-valore-paese-fari/>

Carter, Donald (2016), *Remaking Post-Industrial Cities: Lessons from North America and Europe*, Londres y Nueva York, Routledge.

Cicciotti, Enrico y Rizzi, Paolo (2005), *Politiche per lo sviluppo territoriale*, Roma, Carocci Editore.

Cochrane, Allan (2007), *Understanding Urban Policy: A Critical Approach*, Oxford, Blackwell Publishing.

Corrado, Rossana (2011), “I beni pubblici: finanza o territorio?”, en *AR*, núm. 98, pp. 40-42.

Corte Dei Conti (2006), “Relazione sul risultato del controllo eseguito sulla gestione dell’Agenzia del Demanio per gli esercizi 2004 e 2005”, disponible en: http://www.agenziademanio.it/export/download/demanio/agenzia/Relazione_Corte_Conti_2004_2005.pdf [Consulta: 29-08-2016].

Corte Dei Conti (2010), “Determinazione e relazione della Sezione del controllo sugli enti sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell’Agenzia del Demanio per l’esercizio 2009”, consultado el 29-08-2016, en:

http://www.corteconti.it/export/sites/portalecdc/documenti/controllo/sez_controllo_enti/2010/delibera_85_2010_e_relazione.pdf [Consulta: 29-08-2016].

Corte Dei Conti (2014), “Determinazione e relazione della Sezione del controllo sugli enti sul risultato del controllo eseguito sulla gestione finanziaria dell’Agenzia del Demanio per l’esercizio 2013”, disponibile en: http://www.corteconti.it/export/sites/portalecdc/documenti/controllo/sez_controllo_enti/2014/delibera_98_2014.pdf [Consulta: 29-08-2016].

Couch, Cris; Fraser, Charles y Percy, Susan (2003), *Urban Regeneration in Europe*, Oxford, Blackwell Publishing Company.

Cremaschi, Marco (2005), *L’Europa delle città*, Florencia, Alinea, Florencia.

D’Albergo, Ernesto y Lefèvre, Christian (2007), *Le strategie internazionali delle città*, Bologna, Il Mulino.

Dalla Longa, Remo (2015), *Il federalismo demaniale: esperienze e difficoltà*, SDA, Milán, Bocconi.

Dalla Longa, Remo y De Laurentis, Giacomo (2014), *La gestione del patrimonio immobiliare pubblico: Fondi immobiliari, public-private partnership, finanza e risk management*, Roma, Bancaria Editrice.

Debernardi, Luisa y Rosso, Elisa (2007), *Governance e sistemi urbani*, Roma, Carocci Editore.

Dugato, Marco (2008), “Beni e servizi pubblici nelle leggi finanziarie”, en *Il foro amministrativo TAR*, núm. 7-8, pp. 2275-2298.

European Court of Auditors (2012), “Have EU structural measures successfully supported the regeneration of industrial and military brownfield sites?”, disponible en: <http://bookshop.europa.eu/en/have-eu-structural-measures-successfully-supported-the-regenerationof-industrial-and-military-brownfield-sites--pbQJAB12024/> [Consulta: 12-12-2016].

Evangelisti, Francesco (2012), “Bologna: un campo di sperimentazione tra Psc e Puv”, en *Territorio*, núm. 62, pp. 22-26.

Ferrante, Tiziana (1999), *Scene da un patrimonio. Valorizzazione ed alienazione del patrimonio immobiliare pubblico*, Roma, Edizioni Kappa.

Franz, Gianfranco (2001), *Trasformazione, innovazione, riqualificazione urbana in Italia*, Milán, FrancoAngeli.

Franz, Gianfranco (2005), *La riqualificazione continua*, Florencia, Alinea.

- Gastaldi, Francesco (2009), “Processi e politiche di rigenerazione urbana delle città europee”, en *Quaderni Regionali*, vol. 28, núm. 1, pp. 193-211.
- Galuzzi, Paolo y Vitillo, Piergiorgio (2008), *Rigenerare le città*, Turín, Maggioli Editore.
- Gaiamo, Carolina (2004), *Cartolarizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico*, en *Urbanistica Informazioni*, núm. 193, pp. 5-7.
- Guida, Giuseppe (2011), *Immaginare città. Metafore e immagini per la dispersione insediativa*, Milán, FrancoAngeli.
- Gulinello, Francesco (2015): *Figure urbane. Progetti per l'ex caserma Sani a Bologna*, Quodlibet, Macerata. 154 pp.
- Hardt, Michael y Negri, Antonio (2011), *Commonwealth*, Cambridge, Harvard University Press.
- Indovina, Francesco (2009), *Dalla città diffusa all'arcipelago metropolitano*, Milán, FrancoAngeli.
- Istituto Bruno Leoni (2011): *Uscire dalla crisi. Un'agenda di privatizzazioni*, IBL Policy paper, Milán, disponible en: <http://www.brunoleoni.it/policy-paper-n-3-uscire-dalla-crisi-un-agenda-di-liberalizzazioni> [Consulta: 27-08-2016].
- Kesteloot, Christian (2004), “Urban Socio-Spatial Configurations and the Future of European Cities”, en Kazepov, Yuri –coord.-, *Cities of Europe: Changing Contexts, Local Arrangements and the Challenge to Urban Cohesion*, Oxford, Blackwell, pp. 123-148.
- Lo Conte, Giustino (2011), “Federalismo demaniale e regime giuridico dei beni pubblici”, en *La Gazzetta amministrativa della Repubblica Italiana*, núm. 1, pp. 24-28.
- Le Galès, Patrick (2002), *European Cities: Social Conflicts and Governance*, Oxford, Oxford University Press.
- Magistà, Aurelio (2007), *Tesoro Italia. Edifici e terreni dello Stato*, Roma, La Repubblica.
- Magnaghi, Alberto (2012), *Il territorio bene comune*, Florencia, Firenze University Press.

- Manzo, Rosario (2008), “Partnership per fare”, en *Forum P.A.*, Roma, 15 Mayo 2008, disponible en: http://archive.forumpa.it/forumpa2008/convegni/relazioni/1360_rosario_manzo/1360_rosario_manzo.pdf [Consulta: 02-09-2016].
- Marcuse, Peter y Van Kempen, Ronald (2000), *Globalizing Cities: A New Spatial Order?*, Oxford, Blackwell.
- Mattei, Ugo (2011), *Beni comuni. Un manifesto*, Roma-Bari, Laterza.
- Mattei, Ugo; Reviglio, Edoardo y Rodotà, Stefano (2007), *Invertire la rotta. Idee per una riforma della proprietà pubblica*, Bologna, Il Mulino.
- Mela, Alfredo y Davico, Luca (2002), *Le società urbane*, Roma, Carocci Editore.
- Minucci, Fabio (2005), *L'evoluzione del governo del territorio e dell'ambiente*, Turín, Libreria Utet.
- Montanari, Tommaso (2015), *Privati del Patrimonio*, Turín, Einaudi.
- Montedoro, Laura (2011), *A vision for Milan. Rail yards and the city's transformation*, Macerata, Quodlibet.
- Morandi, Maurizio (2004), *Fare centro*, Roma, Meltemi Editore.
- Nel-Lo, Oriol (2010), “The challenges of urban renewal. Ten lessons from catalan experience”, en *Análise Social*, vol. 45, núm. 197, pp. 685-715.
- Neri, Raffaella (2014), *Milano. Caserme e aree militari. Workshop Scuola di Architettura Civile*, Milán, Maggiolini.
- Ostrom, Elinor (1990), *Governing the commons: the evolution of institutions for collective action*, Cambridge, Cambridge University Press.
- Parlato, Salvatore y Vaciago, Giacomo (2002), “La dismissione degli immobili pubblici: la lezione del passato e le novità della legge n. 410, 23 novembre 2001”, en *Quaderni Ricerche per l'economia e la finanza*, núm. 8, pp. 3-27.
- Ponzini, Davide (2008), “La valorizzazione degli immobile statali come opportunità di sviluppo territoriale/Public real estate appreciation as a local development opportunity”, en *Urbanistica*, núm. 136, pp. 87-94.
- Ponzini, Davide y Vani, Marco (2012), “Immobili militari e trasformazioni urbane”, en *Territorio*, núm. 62, pp. 13-18.

- Ponzini, Davide y Vani, Marco (2014), "Planning for military real estate conversion: collaborative practices and urban redevelopment projects in two Italian cities", en *Urban Research & Practice*, vol. 7, núm. 1, pp. 56-73.
- Roberts, Peter y Sykes, Hugh (2000), *Urban Regeneration. A handbook*, Londres, Sage Publishing.
- Rodotà, Stefano (2013), *Il terribile diritto. Studi sulla proprietà privata e i beni comuni*, Bolonia, Il Mulino.
- Rueda, Germán (1998), "El modelo mediterráneo de la desamortización en la formación de la propiedad liberal". Casmirri, Silvana y Suárez Cortina, Manuel -coords.-, *La Europa del sur en la época liberal: España, Italia y Portugal. Una perspectiva comparada*, Santander, Universidad de Cantabria, pp. 37-66.
- Salvo, Francesca; Zupi, Massimo y De Ruggiero, Manuela (2015), "The valorization of public real estate. A first outcome of the experiences in progress and a methodological proposal", en *XLIII Incontro di Studio*. Verona (Italia), 21-23 de noviembre de 2013. Publicado en Begalli, Diego y De Salvo, Maria -eds.-, *Sviluppo economico e nuovi rapporti tra agricoltura, territorio e ambiente*, Florencia, Firenze University Press, pp. 135-146.
- Screpanti, Susanna (2012), "La dismissione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico", en *Giornale di diritto amministrativo*, núm. 12, pp. 1193-1198.
- Serra, Angela (2007), "Il coinvolgimento dei beni culturali nel progetto di recupero degli immobili non più utilizzati dalla difesa: profili giuridici", en *Aedon*, núm. 2, pp. 3-19.
- Settis, Salvatore (2014), *Azione popolare. Cittadini per il bene comune*, Turín, Einaudi.
- Silveira, Luis Espinha da (1991), "Venda de bens nacionais, estnitura da propriedade e estnitura social na regia de Évora na primeira metade do século XM", en *Analise Social*, núm. 112, pp. 585-612.
- Tallon Andrew (2013), *Urban regeneration in the UK. Second edition*, Londres, Routledge.
- Vicari Haddock, Serena (2004), *La città contemporanea*, Bolonia, Il Mulino.
- Villani, Pasquale (1964), *La vendita dei beni dello Stato nel Regno de Napoli (1806-1815)*. Milán, Banca Commerciale Italiana.
- Vinci, Ignazio (2002), *Politica urbana e dinamica dei sistemi territoriali*, Milán, FrancoAngeli.

Visco, Vincenzo (2007), “Erano immobili... ora vi vengono incontro”, en *Mercato Concorrenza Regole*, núm. 2, pp. 359-364.

Wheeler, Stephen y Beatley, Timothy (2008), *Sustainable Urban Development Reader*, Londres y Nueva York, Routledge.

Zukin, Sharon (1995), *The cultures of the cities*, Oxford, Blackwell.