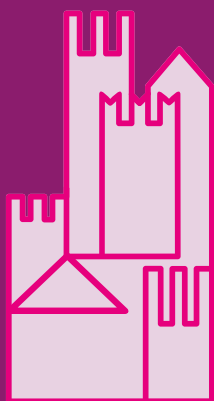




Recenti evoluzioni del quadro normativo in materia di patrimonio immobiliare pubblico

iFEL Fondazione ANCI



Leggi e Decreti



Recenti evoluzioni del quadro normativo in materia di patrimonio immobiliare pubblico

iFEL Fondazione ANCI

Leggi e Decreti

Testi e pubblicazione a cura di
IFEL Dipartimento Progetti Speciali
Tel. 06/68816255
francesco.monaco@fondazioneifel.it
www.fondazioneifel.it

In relazione al contenuto del presente volume si evidenzia che le indicazioni fornite nell'ambito del testo:

- a) non tengono conto evidentemente delle disposizioni eventualmente rilevanti rispetto a quanto trattato contenute nei regolamenti adottati dai singoli Comuni;
- b) sono formulate per finalità meramente descrittive, non devono essere intese come volte a fornire raccomandazioni o consulenza, né costituiscono un parere legale;
- c) non necessariamente trattano in maniera esaustiva la materia e le relative implicazioni;
- d) non esaminano le questioni e le relative implicazioni per gli enti diversi dai Comuni;
- e) sono aggiornate al mese di maggio 2013.

Indice

1. Introduzione _____	5
2. Il percorso previsto dall'articolo 58 del d. L. 25 Giugno 2008, n. 112 _____	5
3. Federalismo demaniale: il disegno del d. Lgs. 28 Maggio 2010, n. 85 _____	9
4. I fondi immobiliari e la disciplina del d. L. 6 Luglio 2011, n. 98 _____	15
4.1 <i>L'articolo 33 del d. L. 6 Luglio 2011, n. 98</i> _____	15
4.2 <i>L'articolo 33-bis del d. L. 6 Luglio 2011, n. 98</i> _____	25
5. Acquisto e vendita di immobili pubblici: l'articolo 12 d. L. 6 Luglio 2011, n. 98 _____	29
6. La dismissione degli immobili pubblici e la L. 12 Novembre 2011, n. 183 _____	32
6.1 <i>L'articolo 6 della L. 12 Novembre 2011, n. 183</i> _____	32
6.2 <i>L'articolo 8 della L. 12 Novembre 2011, n. 183</i> _____	33

Appendice normativa

Normativa capitolo 2 _____	37
Normativa capitolo 3 _____	43
Normativa capitolo 4 _____	89
Normativa capitolo 5 _____	101
Normativa capitolo 6 _____	107

1. Introduzione

La crisi economico-finanziaria cominciata nel 2009 continua ad attanagliare le economie di tutto il mondo e l'Italia, come e forse più di altri paesi, si trova a dover attuare misure strutturali per arginarne gli effetti e favorire la ripresa della crescita del Paese. Nell'evolversi di tale situazione è andata diffondendosi esponenzialmente la consapevolezza della potenziale importanza del patrimonio immobiliare pubblico quale fonte per il reperimento di risorse aggiuntive da dedicare agli investimenti sul territorio. Invero, la materia del patrimonio immobiliare pubblico è stata oggetto di attenzione da parte del legislatore nazionale come risorsa già a partire dalla fine degli anni '90. Intorno all'anno 2000, l'attenzione si è orientata verso la privatizzazione e l'ottimizzazione delle risorse derivanti dal patrimonio immobiliare pubblico attraverso strumenti quali la cartolarizzazione (dei proventi derivanti dalla dismissione del patrimonio) ed il fondo comune di investimento immobiliare. In epoca più recente, la normativa in materia di patrimonio immobiliare pubblico ha parzialmente accantonato l'obiettivo della dismissione *tout court* al fine di privilegiare l'indirizzo della valorizzazione. L'ultima fase dell'evoluzione normativa ha infine fatto registrare una proliferazione di norme diversamente orientate e strutturate che ha finito con il rendere complesso e confuso il quadro di riferimento. Tale circostanza di certo non facilita il compito delle amministrazioni intenzionate a percorrere il faticoso cammino dell'ottimizzazione delle risorse rinvenienti dal proprio patrimonio immobiliare. Il presente lavoro illustra le norme più recenti in materia, con l'obiettivo di fornire al lettore una ricostruzione del quadro d'insieme e una rassegna delle norme nel dettaglio. In particolare, le norme trattate in questa sede sono: l'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, il decreto legislativo 28 maggio 2010 n. 85 (attuativo del federalismo c.d. demaniale), gli articoli 12, 33 e 33-*bis* del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 e gli articoli 6 e 8 della legge 12 novembre 2011, n. 183.

2. Il percorso previsto dall'articolo 58 del d. L. 25 Giugno 2008, n. 112

L'articolo 58 contiene una serie di disposizioni che rilevano a vario titolo in materia di patrimonio immobiliare degli enti locali. Tale articolo preve-

de infatti un regime di favore per le attività di ricognizione finalizzate alla valorizzazione e alla dismissione del patrimonio immobiliare degli enti locali, regolando, in particolare:

- (i) l'attività di ricognizione del patrimonio;
- (ii) i nuovi strumenti di valorizzazione che di per sé non prevedono l'alienazione dei beni;
- (iii) l'estensione della disciplina di favore prevista per lo Stato in materia di fondi immobiliari ad apporto;
- (iv) l'estensione della disciplina di favore prevista per lo Stato in relazione all'alienazione dei beni.

Più in dettaglio, sul primo aspetto sopra richiamato, l'articolo 58 prevede che Regioni, Province, Comuni, altri enti locali e società o enti a totale partecipazione dei predetti soggetti - per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare - possano redigere, mediante delibera dell'organo di governo, un elenco (predisposto sulla base della documentazione esistente presso i propri uffici) dei beni immobili ricadenti nel proprio territorio, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Ai sensi della citata normativa, con riferimento agli immobili inclusi nella lista (approvata dalla giunta comunale) l'ente locale redige un piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari che deve essere allegato al bilancio di previsione e approvato dal consiglio comunale.

Per espressa previsione di legge l'inserimento degli immobili nel piano delle alienazioni determina la classificazione degli stessi come patrimonio disponibile.

Una successiva modifica all'originaria formulazione dell'art. 58 ha previsto che nel piano delle alienazioni e valorizzazioni possano essere inseriti, previa intesa, anche immobili dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio che insistono nel territorio dell'ente che ha redatto il piano. Il piano delle alienazioni è poi trasmesso agli Enti competenti affinché si esprimano entro 30 giorni. Decorso tale termine senza che gli stessi si siano espressi la classificazione è resa definitiva. La norma dispone inoltre che:

- a) le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili sono determinate dalla deliberazione di approvazione del piano delle alienazioni

e valorizzazioni da parte del Consiglio comunale (o dalla ratifica dell'atto di deliberazione del piano nel caso di beni di *"società o enti a totale partecipazione pubblica"*);

- b) le Regioni sono chiamate (entro 60 giorni dall'entrata in vigore della disposizione) a (i) disciplinare *"l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano quale variante allo strumento urbanistico generale"* anche *"disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione"* e (ii) nell'ambito della normativa di cui al punto i), approvare *"procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale."*

Quanto alle forme di pubblicità previste dalla norma, l'elenco degli immobili sopra menzionato deve essere pubblicato secondo le forme di pubblicità previste da ciascun ente e la pubblicazione produce (in assenza di precedenti trascrizioni):

- (i) effetto dichiarativo della proprietà,
- (ii) gli effetti della trascrizione (ai sensi dell'articolo 2644 cod. civ.), e
- (iii) effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

La norma prevede inoltre che, fermi gli altri rimedi di legge eventuali, i soggetti contro interessati possano proporre ricorso amministrativo entro i sessanta giorni dalla data di pubblicazione.

In relazione al secondo piano di intervento, il comma 6 dell'articolo 58 ha esteso agli enti locali lo strumento della c.d. concessione di valorizzazione introdotta, per lo Stato, dall'articolo 1, comma 259, della Legge Finanziaria per il 2007 (i.e. legge 27 dicembre 2006, n. 296). Tale strumento consente oggi anche all'ente locale di affidare in concessione o locare a soggetti privati, a titolo oneroso e per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni, i propri beni immobili affinché gli stessi siano riqualificati o riconvertiti mediante interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, nonché attraverso il mutamento delle destinazioni d'uso finalizzato allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini. La disciplina della concessione di valorizzazione è stata integrata, in ultimo, ad opera dell'art. 1, comma 308, della L. 24 dicembre 2012, n. 228. Quest'ul-

tima previsione ha stabilito che allo scadere delle concessioni e locazioni il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, riconosce al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato. Il dispositivo originario è stato inoltre modificato al fine di: a) prevedere la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di sub-concedere le attività economiche o di servizio e b) di affidare i beni a terzi ai sensi dell'articolo 143 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture (i.e. decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163), per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici previste dall'art. 3-*bis* del D.L. 351/2001.

Sempre nell'ambito del secondo piano di intervento e con l'intento di dotare gli enti locali degli strumenti necessari per valorizzare il proprio patrimonio, l'articolo 58 attribuisce all'ente la facoltà di individuare forme di valorizzazione alternative⁽¹⁾ anche rispetto alla concessione di valorizzazione a condizione che, in ogni caso, tali forme di valorizzazione (i) rispettino i principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e (ii) utilizzino strumenti competitivi.

La norma è stata inoltre integrata dall'art. 33 del D.L. 6 luglio 2011 n. 98 al fine di prevedere che, nel caso di conferimento dei beni a fondi comuni di investimento immobiliare, la destinazione funzionale prevista dal piano, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti, possa essere conseguita mediante accordo di programma (i.e. art. 34 del Testo Unico degli Enti locali) il cui procedimento deve concludersi, a pena di retrocessione del bene all'ente, entro 180 giorni dall'apporto o dalla cessione. La stessa procedura si applica per la regolarizzazione edilizia e urbanistica degli immobili conferiti.

In relazione al terzo piano di intervento, il comma 8 dell'articolo 58 ha inteso estendere agli enti indicati dall'art. 58 comma 1 la disciplina di favore prevista, in relazione ai fondi comuni di investimento immobiliare aventi ad oggetto beni dello Stato, dai commi 4 *et seq.* del decreto legge

1 Anche per l'alienazione dei beni di cui alla l. 560/93.

25 settembre 2001, n. 351 (convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410). Pertanto, in virtù della previsione del comma 8, anche Regioni, Province, Comuni, altri enti locali (e società o enti a totale partecipazione dei predetti soggetti) potranno conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero promuoverne la costituzione beneficiando delle particolari previsioni sancite per lo Stato dalla citata normativa del 2001.

Il comma 9 dell'articolo 58 infine ha esteso ai beni di Regioni, Province, Comuni, altri enti locali (e società o enti a totale partecipazione dei predetti soggetti) oggetto di operazioni ex articolo 58, l'esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni medesimi e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, nonché l'esonero per la società cessionaria, in caso di rivendita di tali beni, dalla garanzia per vizi e per evizione e dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni ed alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale.

3. Federalismo demaniale: il disegno del d. Lgs. 28 Maggio 2010, n. 85

Il decreto legislativo 28 maggio del 2010, n. 85 è il primo decreto legislativo emanato in attuazione della legge 5 maggio 2009 n. 42 (contenente la delega in materia di federalismo fiscale) e concerne in particolare il c.d. Federalismo demaniale.

Il decreto 85/2010 concerne il trasferimento di beni a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni e prevede la possibilità che ad essere trasferiti siano i beni statali tra i quali in particolare:

- i beni del demanio marittimo;
- i beni del demanio idrico (e.g. i fiumi e i laghi) e le opere idrauliche e di bonifica di competenza statale;
- gli aeroporti di interesse regionale o locale facenti parte del demanio aeronautico civile statale;
- le miniere ubicate su terraferma;
- gli altri beni immobili dello Stato ad eccezione dei beni esclusi dal trasferimento.

I predetti beni, a seconda delle tipologie, formano oggetto di trasferimento a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni: (a) previa richiesta ovvero (b) per attribuzione diretta ovvero ancora (c) secondo modalità speciali previste dal decreto.

Procedure speciali sono infatti previste per tre specifiche categorie di beni regolate dal provvedimento. Si tratta, in particolare: i) dei beni immobili comunque in uso al Ministero della difesa che non siano ricompresi tra quelli utilizzati per le funzioni di difesa e sicurezza nazionale; ii) dei beni e le cose culturali indicati nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale; e iii) delle aree già comprese nei porti non più funzionali all'attività portuale e suscettibili di programmi pubblici di riqualificazione urbanistica (queste ultime trasferibili unicamente ai Comuni).

Altri beni sono invece attribuiti dal decreto in via diretta, rispettivamente, alle Regioni (cui sono attribuite le miniere che non comprendono i giacimenti petroliferi e di gas e le relative pertinenze, nonché i siti di stoccaggio gas naturale e le relative pertinenze e i beni del demanio marittimo ed i beni del demanio idrico non di competenza delle Province) ed alle Province (cui sono attribuiti i beni del demanio idrico, limitatamente ai laghi chiusi privi di emissari di superficie che insistono sul territorio di una sola Provincia).

Per gli altri beni trasferibili ai sensi del decreto 85/2010 l'attribuzione avviene a seguito di specifica richiesta di attribuzione formulata dall'ente interessato. Ai fini dell'attribuzione a seguito di richiesta, il decreto stabilisce che:

- a) entro 180 giorni dall'entrata in vigore del decreto, sono emanati uno o più DPCM contenenti gli elenchi dei beni individuati ai fini del trasferimento (c.d. *whitelist*);
- b) entro 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dei decreti di cui al precedente punto a), gli enti che intendono acquisire i beni ivi elencati presentano una domanda di attribuzione all'Agenzia del demanio corredata da una relazione concernente:
 - le specifiche finalità e modalità di utilizzazione del bene,
 - le relative tempistica ed economicità,
 - la destinazione del bene.
- c) entro 60 giorni dal termine di cui al precedente punto b), sulla base

delle richieste formulate dagli enti, è adottato un ulteriore decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri avente ad oggetto l'attribuzione dei beni.

Il decreto 85/2010 specifica altresì quali beni non potranno in ogni caso essere oggetto di trasferimento, stabilendo che sono esclusi:

- A) gli immobili in uso per comprovate ed effettive finalità istituzionali alle Amministrazioni dello Stato, agli Enti pubblici destinatari di immobili statali in uso governativo e alle Agenzie di cui al D. Lgs. n. 300 del 1999;
- B) i porti e gli aeroporti di rilevanza economica nazionale e internazionale;
- C) i beni appartenenti al patrimonio culturale;
- D) le reti di interesse statale, ivi comprese quelle stradali ed energetiche;
- E) le strade ferrate in uso di proprietà dello Stato;
- F) i parchi nazionali e le riserve naturali statali;
- G) beni costituenti la dotazione della Presidenza della Repubblica;
- H) i beni in uso a qualsiasi titolo al Senato della Repubblica, alla Camera dei Deputati, alla Corte Costituzionale, nonché agli organi di rilevanza costituzionale.

Per i beni di cui alla lettera A) il decreto stabilisce una procedura di esclusione specifica che prevede innanzitutto che entro 90 giorni dall'entrata in vigore del decreto legislativo le amministrazioni pubbliche trasmettano all'Agenzia del demanio gli elenchi dei beni che intendono escludere evidenziandone la motivazione. Entro i successivi 45 giorni l'Agenzia del demanio ha facoltà di richiedere alle amministrazioni chiarimenti circa le motivazioni espresse per poi acquisire il parere della Conferenza Unificata (da esprimersi entro il termine di 30 giorni) ed emana un provvedimento del proprio Direttore mediante il quale viene reso pubblico a fini notiziali (tramite pubblicazione sul sito internet dell'Agenzia stessa) l'elenco complessivo dei beni da escludere dal trasferimento, completo delle motivazioni pervenute, redatto dalla medesima Agenzia (*c.d. blacklist*). Il decreto 85/2010 stabilisce espressamente i criteri in base ai quali i beni saranno attribuiti agli enti, individuandoli, in dettaglio, nei criteri di territorialità, sussidiarietà, adeguatezza, semplificazione, capacità finanziaria,

correlazione con competenze e funzioni e valorizzazione ambientale.

In attuazione del criterio della semplificazione, la norma⁽²⁾ dispone in particolare che i beni trasferiti alle Regioni ed agli enti locali (in attuazione del decreto sul federalismo demaniale) possono essere inseriti nei piani di alienazione e dismissione secondo le procedure di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008, e che, in tal caso, per assicurarne la massima valorizzazione:

- a) la deliberazione da parte dell'ente territoriale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni è trasmessa ad un'apposita Conferenza di servizi (cui partecipano il Comune, la Provincia, la Città metropolitana e la Regione interessati), volta ad acquisire le autorizzazioni, gli assensi e le approvazioni comunque denominati necessari alla variazione di destinazione urbanistica;
- b) la determinazione finale della Conferenza di servizi costituisce provvedimento unico di autorizzazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e ne fissa i limiti ed i vincoli;
- c) sono fatte salve le procedure e le determinazioni adottate da organismi istituiti da leggi regionali, con le modalità ivi stabilite.

In merito alle caratteristiche del trasferimento, il decreto 85/2010 stabilisce che i beni sono trasferiti con tutte le pertinenze, accessori, oneri e pesi e nello stato di fatto e di diritto in cui i medesimi si trovano al momento del trasferimento (con contestuale immissione nel possesso giuridico e subentro in tutti i rapporti attivi e passivi). Con il trasferimento i beni (con l'eccezione di quelli appartenenti al demanio marittimo, idrico e aeroportuale) entrano a far parte del patrimonio disponibile dell'ente e possono essere alienati previa valorizzazione (attraverso le procedure per l'adozione delle varianti allo strumento urbanistico) e previa attestazione di congruità rilasciata, entro il termine di 30 giorni dalla relativa richiesta, dall'Agenzia del demanio o dell'Agenzia del territorio (secondo le rispettive competenze). Il provvedimento stabilisce, per i beni trasferiti che restano assoggettati al regime dei beni demaniali, che l'eventuale passaggio al patrimonio è dichiarato dall'amministrazione dello Stato (ex art. 829 c.c.) ed è vietata la costituzione di diritti di superficie.

2 Art. articolo 2, c. 5, lett. b, D. lgs. 85/2010.

La possibilità di alienare i beni ricevuti in attuazione del federalismo demaniale è al contrario espressamente negata dal decreto 85/2010 per gli enti locali in stato di dissesto finanziario, perdurante il quale, i beni attribuiti possono essere utilizzati dall'ente solo per finalità di carattere istituzionale. Il decreto 85/2010 stabilisce inoltre che i destinatari di beni oggetto di trasferimento in attuazione del federalismo demaniale:

- a) sono tenuti a garantirne la massima valorizzazione funzionale a vantaggio, sia diretto sia indiretto, della collettività territoriale rappresentata;
- b) ne dispongono nell'interesse della collettività rappresentata;
- c) informano la collettività sul processo di valorizzazione (potendo anche indire forme di consultazione popolare);
- d) ne dispongono nel rispetto delle finalità e dei tempi indicati nella relazione allegata alla domanda di attribuzione formulata;
- e) acquisiscono il 75% delle risorse nette derivanti dalla eventuale alienazione degli immobili del patrimonio disponibile loro attribuito, nonché di quelle derivanti dalla eventuale cessione di quote di fondi immobiliari e le destinano alla riduzione del debito o, in assenza di debito o per la parte eccedente, a spese di investimento;
- f) destinano il 25% delle risorse nette derivanti dalla eventuale alienazione degli immobili del patrimonio disponibile loro attribuito nonché di quelle derivanti dalla eventuale cessione di quote di fondi immobiliari cui i medesimi beni siano stati conferiti, al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

Il provvedimento chiude il proprio articolato con alcune Disposizioni finali le quali rinviano all'emanazione di uno o più Decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri per:

- a) la determinazione delle modalità per ridurre i trasferimenti a Regioni e enti locali in misura pari alla riduzione delle entrate erariali riferibili ai beni trasferiti;
- b) l'individuazione dei criteri e delle modalità per la determinazione dell'importo⁽³⁾ delle spese sostenute da Regioni e enti locali in relazione ai beni trasferiti cui non si applichino i vincoli del Patto di stabilità;

3 Lett. "per un importo corrispondente alle stesse spese già sostenute dallo Stato per la gestione e manutenzione dei beni trasferiti".

- c) garantire la coerenza, in relazione ai beni trasferiti ai sensi del decreto 85/2010, tra il riordino e la riallocazione delle funzioni e la dotazione delle risorse umane e finanziarie (*lett. "con il vincolo che al trasferimento di funzioni corrisponda un trasferimento del personale tale da evitare ogni duplicazione di funzioni"*).

Sempre tra le disposizioni finali è contenuta una esenzione espressa da ogni diritto o tributo per tutti gli atti, contratti, formalità e altri adempimenti necessari per l'attuazione del decreto 85/2010.

Relativamente allo stato di attuazione del provvedimento, vale la pena di segnalare che, alla data di pubblicazione del presente volume, non risultano adottati i principali provvedimenti necessari per l'effettiva attuazione del federalismo demaniale ovvero il provvedimento del Direttore dell'Agenzia del demanio relativo ai beni esclusi (c.d. *blacklist*) ed il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri contenente l'elenco dei beni oggetto di trasferimento (c.d. *whitelist*).

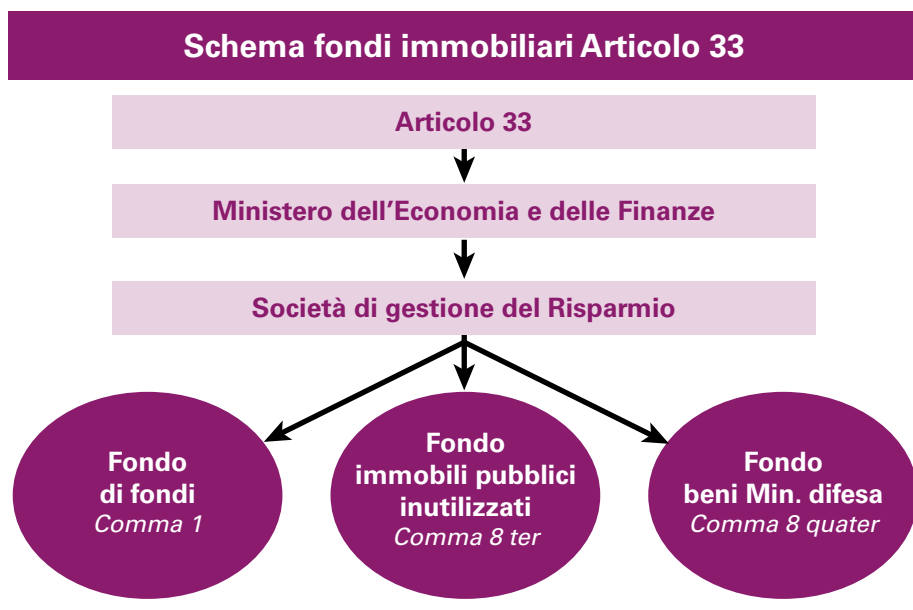
Risulta invece attuata la procedura prevista dall'articolo 5 comma 5 per i beni oggetto di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, in quanto il Ministero per i beni culturali ha emanato:

- A) in data 1 marzo 2011, una circolare avente ad oggetto un Protocollo d'Intesa stipulato tra il MIBAC e l'Agenzia del Demanio che definisce le procedure operative per la richiesta dei beni culturali; fornisce chiarimenti in merito ai beni oggetto di richiesta; prevede l'istituzione di Tavoli Tecnici Operativi a livello regionale (cui sono inviati gli enti richiedenti i beni) deputati a valutare le richieste formulate; e prevede l'istituzione di una Cabina di Regia incaricata di procedere ad una definizione delle principali fasi procedurali ed operative dell'attuazione delle previsioni relative ai beni culturali;
- B) in data 18 maggio 2011 la circolare n. 18 che ha reso disponibili le linee guida per l'elaborazione dei programmi di valorizzazione ed ha definito l'iter procedurale di riferimento.

4. I fondi immobiliari e la disciplina del d. L. 6 Luglio 2011, n. 98

4.1 L'articolo 33 del d. L. 6 Luglio 2011, n. 98

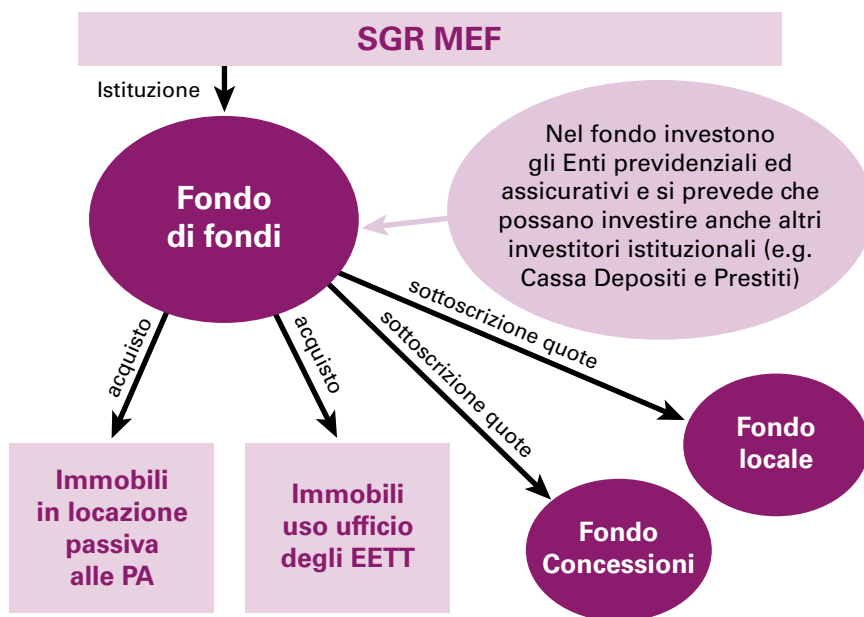
L'articolo 33 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito in legge con modificazioni dalla L. 15 luglio 2011, n. 111 (come successivamente modificato, di seguito il "Decreto-legge 98"), reca *"Disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare"* e prevede innanzitutto la costituzione, mediante decreto da emanarsi da parte del Ministro dell'economia e delle finanze (la cui pubblicazione *"fa luogo ad ogni adempimento di legge"*), di una *"società di gestione del risparmio"*.



Il riferimento è alle società previste e regolate dagli articoli 33 *et seq.* del Testo Unico della Finanza (i.e. il Decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58). Ai sensi dell'articolo 1, lettera o) del Testo Unico della Finanza, le società di gestione del risparmio sono *"società per azioni, con sede legale e direzione generale in Italia, autorizzate a prestare il servizio di gestione collettiva del risparmio"*. A tali società è riservata, tra l'altro, la gestione dei fondi comuni di investimento e le stesse costituiscono il perno attorno al quale

ruota il meccanismo dello strumento del fondo comune di investimento. Alla società di gestione del risparmio da istituire ai sensi dell'articolo 33 comma 1 del Decreto-legge 98 - caratterizzata per espressa previsione normativa da un capitale sociale pari ad almeno un milione per l'anno 2012, interamente detenuto dal Ministero dell'economia e delle finanze⁽⁴⁾ - è demandata innanzitutto l'istituzione di uno o più fondi di investimento che partecipino a fondi comuni di investimento immobiliare chiusi promossi da "Regioni, Provincie, Comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile".

Articolo 33: il fondo immobiliare previsto dal comma 1



4 Salva la possibilità ai sensi dell'art. 33, comma 8-bis che le azioni siano trasferite, a titolo gratuito mediante decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, all'Agenzia del demanio.

Si tratta di un cosiddetto “fondo di fondi” e cioè di un fondo che non impiega le proprie risorse (soltanto) acquistando direttamente le attività immobiliari, ma che le destina ad altri fondi comuni di investimento immobiliare ed in particolare ai fondi immobiliari promossi dai soggetti individuati nell’elenco sopra riportato. Tale fondo partecipa ai fondi promossi dai predetti soggetti *“mediante la sottoscrizione di quote da questi ultimi offerte su base competitiva a investitori qualificati al fine di conseguire la liquidità necessaria per la realizzazione degli interventi di valorizzazione”*. La norma apre dunque con la previsione della costituzione di una SGR⁽⁵⁾ “pubblica” avente lo scopo di istituire e gestire, tra gli altri⁽⁶⁾, un fondo dedicato principalmente all’investimento in analoghi strumenti promossi a livello territoriale e continua attribuendo a detto fondo di fondi ulteriori obiettivi di investimento quali:

- a) l’investimento diretto per *“acquisire immobili in locazione passiva alle pubbliche amministrazioni”*; e
- b) la partecipazione, secondo modalità che saranno stabilite in un successivo decreto del Ministro dell’economia e delle finanze, a *“fondi titolari di diritti di concessione o d’uso su beni indisponibili e demaniali, che prevedano la possibilità di locare in tutto o in parte il bene oggetto della concessione”*.

Il novero degli investimenti che il fondo di fondi ed i fondi di cui ai commi 8-ter e 8-quater possono effettuare è stato successivamente⁽⁷⁾ ampliato prevedendo che detti fondi immobiliari possano acquistare *“immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio”*.

5 Per i rapporti tra la Sgr e l’Agenzia del Demanio la norma prevede la stipula di una apposita convenzione (a titolo oneroso).

6 Come da schema sopra riportato, si vedano infatti anche i fondi immobiliari di cui ai commi 8-ter e 8-quater dell’articolo 33.

7 Ad opera dell’articolo 6, comma 7, della Legge 12 novembre 2011, n. 183, che ha aggiunto all’articolo 33 il comma 8-bis.

Rispetto ai fondi per così dire sottostanti (ovvero quelli promossi da *“Regioni, Provincie, Comuni anche in forma consorziata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile”*), la norma prevede che agli stessi:

- a) *“possono essere apportati a fronte dell’emissione di quote del fondo medesimo, ovvero trasferiti, beni immobili e diritti reali immobiliari, con le procedure dell’articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, nonché quelli trasferiti ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85⁽⁸⁾”; e*
- b) possono essere apportati beni anche da parte dei soggetti *“indicati all’articolo 4, comma 1 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351”* (i.e. lo Stato, l’Amministrazione autonoma dei Monopoli di Stato e gli enti pubblici non territoriali).

Per espressa previsione dell’articolo 33, gli apporti o trasferimenti ai fondi immobiliari locali avvengono *“sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione”* che sono *“approvati con delibera dell’organo di governo dell’ente, previo esperimento di procedure di selezione della Società di gestione del risparmio tramite procedure di evidenza pubblica”* mentre gli apporti o i trasferimenti a detti fondi ed ai fondi di cui ai commi 8-ter e 8-quater risultano sospensivamente condizionati al completamento delle procedure amministrative di valorizzazione e di regolarizzazione dei beni. Sempre in relazione agli apporti ed ai trasferimenti ai fondi locali ed ai fondi di cui ai commi 8-ter e 8-quater, risulta confermata, tramite un espresso richiamo, l’applicabilità delle agevolazioni fiscali previste dalla legge n. 86 del 1994 e dal decreto legge n. 351 del 2001.

8 In relazione ai beni da trasferire agli enti territoriali in attuazione del Federalismo Demaniale, la norma prevede la possibilità che il trasferimento al fondo immobiliare sia utilizzato quale motivazione da inserire nella richiesta di attribuzione dei beni prevista dall’articolo 3, comma 4, del D. Lgs. 85/2010.

Con particolare riferimento invece agli apporti di beni effettuati dagli enti territoriali al fondo previsto dal comma 8-ter (i.e. fondo avente ad oggetto immobili pubblici inutilizzati) ai soggetti apportanti: a) è riconosciuta, in quote del fondo, una percentuale pari al 70% del valore di apporto dei beni b) è attribuito, in denaro, il residuo 30% *“compatibilmente con la pianificazione economico-finanziaria dei fondi gestiti dalla società di gestione del risparmio”*. Sugli enti che conferiscono i beni sia ai fondi locali che ai fondi di cui ai commi 8-ter e 8-quater grava un divieto di alienazione della maggioranza delle quote del fondo che trova applicazione sino al momento in cui non sia completata, secondo il giudizio della SGR, la valorizzazione dei beni conferiti al fondo.

L'investimento nel fondo di fondi (nonché nei fondi di cui ai commi 8-ter e 8-quater) è compatibile con le vigenti disposizioni in materia di attività di copertura delle riserve tecniche delle compagnie di assicurazioni (nei limiti ed alle condizioni previste da dette disposizioni) ed è destinato (a) alla sottoscrizione di quote del fondo di fondi, il 20% del piano di impiego previsto per gli enti pubblici, di natura assicurativa o previdenziale, per gli anni 2012, 2013 e 2014 e b) alla sottoscrizione di quote dei fondi previsti ai commi 8-ter e 8-quater, il 20% del medesimo piano di impiego per gli anni 2012, 2013 e 2014. Cassa Depositi e Prestiti S.p.A. può partecipare a detti fondi secondo le modalità previste dall'art. 3, comma 4-bis, del decreto-legge 10 febbraio 2009, n. 5.

Riguardo alla valorizzazione dei beni trasferiti o conferiti ai fondi previsti dall'articolo 33, la norma prevede che la destinazione funzionale di tali beni possa essere conseguita mediante ricorso allo strumento degli accordi di programma (nel rispetto delle vigenti legislazioni regionali). Con l'intento di garantire certezza e celerità alle procedure relative al conseguimento della destinazione funzionale nonché alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica dei beni (per la quale è prevista analoga possibilità di ricorso allo strumento dell'accordo di programma ed analoga tempistica), la norma stabilisce che il procedimento si conclude nel termine perentorio di 180 giorni (a decorrere dalla data della delibera con cui viene promossa la costituzione del fondo immobiliare). Le proposte di valorizzazione possono essere formulate anche da parte di soggetti

privati secondo le previsioni del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. In aggiunta, per agevolare l'attività di accatastamento e regolarizzazione catastale in relazione ai beni immobili dello Stato (compresi quelli in uso al Ministero della difesa), è attribuita all'Agenzia del demanio, in deroga alla normativa vigente, la facoltà di disporre d'ufficio con propri provvedimenti, ove necessario, l'accatastamento e la regolarizzazione catastale dei predetti beni, sulla base degli elaborati planimetrici in proprio possesso. A valle di tale attività l'Agenzia fiscale procede alle conseguenti attività di iscrizione catastale. Nel caso di dismissione degli immobili di proprietà dello Stato, eventuali regolarizzazioni possono essere eseguite a cura degli acquirenti dopo il trasferimento. Le attività dell'Agenzia del demanio ai sensi dell'art. 33 (e dell'art. 33-*bis*) a beneficio delle Amministrazioni, per espressa previsione del comma 8-*quinquies*, sono da considerarsi a titolo oneroso e sono regolate da apposite convenzioni da stipulare tra l'Agenzia medesima ed i soggetti di volta in volta interessati.

Riguardo ai beni immobili sottoposti alle norme di tutela di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (i.e. Codice dei beni culturali e del paesaggio) è richiamata in particolare l'applicabilità degli articoli 12 e 112 del citato decreto nonché dell'articolo 5, comma 5, del decreto sul Federalismo Demaniale (i.e. D. Lgs. 85/2010).

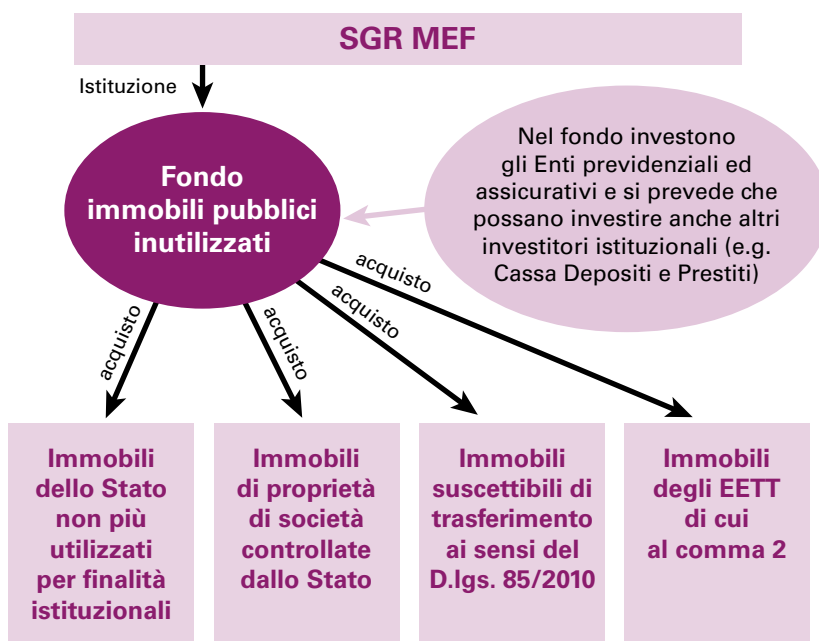
Nella direzione di un ampliamento del raggio di azione della costituenda SGR, all'articolo 33 è stato aggiunto⁽⁹⁾ un ulteriore comma, l'8-*ter*, relativo alla costituzione da parte della SGR di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare cui trasferire o conferire:

- a) *“immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari”;*
- b) *immobili di proprietà di “società controllate direttamente o indirettamente dallo Stato” e “dei soggetti di cui al comma 2” (i.e. “Regioni, Provincie, Comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti”);*

⁹ Ad opera dell'art. 23-*ter*, comma 1, lett. g) del D.L. 6 luglio 2012, n. 95.

- c) nonché beni “valorizzabili, suscettibili di trasferimento ai sensi dell’articolo 5, comma 1, lett. e), del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85”. Questi ultimi previa individuazione da parte dell’Agenzia del demanio a seguito di espressa manifestazione, da parte dei soggetti interessati, della volontà di valorizzare i cespiti per il tramite dello strumento previsto dal comma 8-ter.⁽¹⁰⁾

Articolo 33: il fondo immobiliare previsto dal comma 8-ter



Il conferimento di beni al fondo di cui al comma 8-ter ad opera dei soggetti di cui al comma 2 dell’art. 33 avviene con le modalità previste dal predetto comma 2, ovvero mediante apposita deliberazione ai sensi dell’art. 58 del

¹⁰ La norma rinvia ai decreti del Ministero dell’economia e delle finanze previsti dall’articolo 4 del D.L. 351/2001 (in materia di fondi comuni di investimento immobiliare) per l’individuazione delle “modalità di concertazione con le competenti strutture tecniche dei diversi livelli di governo territoriale interessati, nonché l’attribuzione agli enti territoriali delle quote dei fondiderivanti dal conferimento ai predetti fondi immobiliari”.

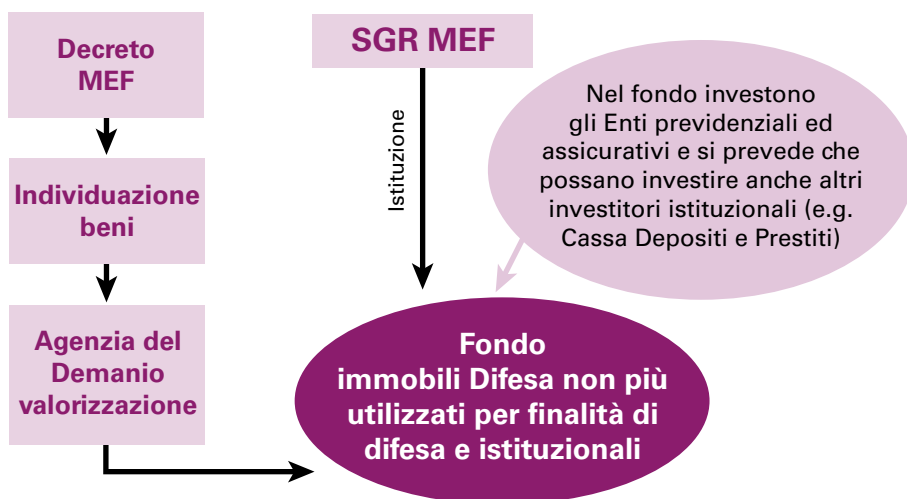
D.L. 112/2008 (*“anche in deroga all’obbligo di allegare il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari al bilancio”*) che indichi le destinazioni urbanistiche non compatibili con le strategie di trasformazione urbana.

Le risorse derivanti dalla cessione delle quote (del fondo di cui al comma 8-ter) del Ministero dell’economia e delle finanze sono versate all’entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate al Fondo per l’ammortamento dei titoli di Stato (e destinate al pagamento dei debiti dello Stato) mentre quelle derivanti dalla valorizzazione e dall’alienazione degli immobili di Regioni ed Enti locali trasferiti al fondo (di cui al comma 8-ter) sono destinate alla riduzione del debito dell’ente e, solo in assenza di debito o per la parte eccedente, a spese di investimento. Rispetto a quest’ultimo vincolo di destinazione occorre tener presente, per i beni conferiti al fondo di cui al comma 8-ter previa acquisizione dei medesimi in attuazione del Federalismo demaniale, che il decreto legislativo 85/2010 prevede ulteriori vincoli di destinazione delle somme rivenienti all’ente dalla cessione degli immobili e delle quote del fondo. Il riferimento è, in particolare, al comma 5 dell’articolo 9 il quale prevede che gli enti destinatari dei beni: acquisiscano il 75% delle risorse nette derivanti dalla eventuale alienazione degli immobili del patrimonio disponibile loro attribuito nonché di quelle derivanti dalla eventuale cessione di quote di fondi immobiliari e le destinino alla riduzione del debito o, in assenza di debito o per la parte eccedente, a spese di investimento e destinino il residuo 25% al Fondo per l’ammortamento dei titoli di Stato.

Una ulteriore linea di intervento della società di gestione del risparmio è stata aggiunta⁽¹¹⁾ mediante l’introduzione del comma 8-quater il quale dispone che la società di gestione del risparmio promuova la costituzione (ai sensi degli artt. 4 et seq. del D.L. 351/2001), di uno o più fondi comuni di investimento immobiliare destinati a ricevere *“gli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati dal Ministero della difesa per finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione, nonché diritti reali immobiliari”*.

11 Ad opera dell’art. 23-ter, comma 1, lett. g) del D.L. 6 luglio 2012, n. 95.

Articolo 33: il fondo immobiliare previsto dal comma 8-*quater*



Per la realizzazione di detto fondo, il percorso delineato dalla norma stabilisce che: 1) l'individuazione dei beni del Ministero della difesa non più utilizzati per finalità istituzionali avviene mediante decreti del Ministero dell'economia e delle finanze (sentita l'Agenzia del demanio); 2) il passaggio al patrimonio disponibile dello Stato consegue all'inclusione dei beni nei decreti di cui al n. 1); 3) ad esito della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana dei decreti di cui al n. 1), l'Agenzia del demanio avvia le procedure di regolarizzazione e valorizzazione in relazione ai beni suscettibili di valorizzazione (mentre quelli non suscettibili di valorizzazione rientrano *"nella disponibilità dell'Agenzia del demanio per la gestione e l'amministrazione secondo le norme vigenti"*).

Quanto alle risorse rivenienti dalla cessione delle quote del fondo del comma 8-*quater*, al Ministero della difesa è attribuito, con vincolo di destinazione, un importo corrispondente a quanto incassato a fronte della cessione da parte del Ministero dell'economia e delle finanze del 30% delle quote del fondo. Una percentuale compresa tra il 10% ed il 25% delle

quote residue del Ministero dell'economia e delle finanze è invece assegnata, con decreto del predetto Ministero su indicazione dell'Agenzia del demanio, agli enti territoriali interessati dalle procedure di cui al comma 8-*quater* (i quali destinano i relativi proventi della cessione alla riduzione del debito e, per la parte eccedente, a spese di investimento). Le percentuali di riparto rispetto alle finalità sopra descritte sono demandate ad un decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze.

Per opera dell'articolo 33 sono altresì modificati sia l'art. 58 del D.L. 112/2008 (i.e. mediante l'introduzione del comma 9-*bis*) che il D. Lgs. 85/2010 (i.e. tramite l'abrogazione dell'articolo 6).

La cennata novella dell'art. 58 (illustrata nel precedente capitolo 2) riguarda i beni inseriti nei piani delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'articolo 58, da conferire a fondi comuni di investimento immobiliare e sancisce la possibilità che Regioni, Province, Comuni, altri enti locali (e società o enti a totale partecipazione dei predetti soggetti) utilizzino lo strumento dell'accordo di programma per apportare variazioni alla destinazione funzionale dei beni (se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti). Analoga procedura è prevista dalla norma per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica dei beni conferiti a fondi immobiliari e, per entrambe le procedure, è fissato in 180 giorni il termine per la chiusura del procedimento, a *"pena di retrocessione del bene all'ente locale"*.

L'abrogato articolo 6 del decreto attuativo del Federalismo Demaniale recava *"Valorizzazione dei beni attraverso fondi comuni di investimento immobiliare"* e, tra le altre cose, condizionava la possibilità per gli enti territoriali di conferire a fondi immobiliari i beni attribuitigli in attuazione del federalismo demaniale, alla preventiva valorizzazione dei medesimi ed alla preventiva attestazione della congruità del valore degli stessi (da parte dell'Agenzia del territorio o dell'Agenzia del demanio). L'abrogazione di tale articolo ha quindi l'effetto, tra l'altro, di eliminare entrambe le predette condizioni al conferimento.

In virtù delle modifiche apportate all'articolo 33 per opera dell'art. 1, com-

ma 140 della legge 24 dicembre 2012 n. 228, per le finalità di cui al comma 1 dell'art. 33 è autorizzata, per l'anno 2013, la spesa di 3 milioni di euro e i decreti di cui all'articolo 33 sono soggetti al controllo preventivo della Corte dei conti.

In merito allo stato di attuazione dell'articolo 33, il 30 maggio 2013 è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (serie generale n. 125) il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze concernente, tra l'altro, la costituzione della società di gestione del risparmio prevista al comma 1, l'approvazione del relativo statuto e le nomine del Consiglio di Amministrazione e del Collegio Sindacale.

4.2 L'articolo 33-bis del d. L. 6 Luglio 2011, n. 98

Il comma 1 dell'articolo 33 bis (*i.e.* recante *Strumenti sussidiari per la gestione degli immobili pubblici*), prevede che Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio, promuova *"iniziative idonee per la costituzione, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, di società, consorzi o fondi immobiliari"*⁽¹²⁾ al fine di favorire la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare (e dei relativi diritti reali) di Comuni, Province, Città Metropolitane, Regioni, Stato e degli enti vigilati dagli stessi.

Il comma 2 dell'art. 33-bis demanda all'Agenzia del demanio anche il compito di promuovere la verifica circa la fattibilità delle iniziative, previo esperimento delle attività previste al comma 4 dell'art. 3-ter del D.L. 351/2001, ovvero previa individuazione, da parte del Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, delle strutture tecniche della Regione e degli enti locali interessati, delle azioni, degli strumenti e delle risorse che saranno oggetto di sviluppo nell'ambito dei programmi unitari di valorizzazione territoriale (purché senza oneri a carico della finanza pubblica) eventualmente anche costituendo una struttura unica di attuazione del programma.

12 Alle società previste dal primo comma dell'art. 33-bis si applica la disciplina fiscale prevista all'art. 1 commi 131, 134, 137, 138 e 139 della legge 296/2006.

Ancora riguardo al ruolo ed ai compiti affidati all'Agenzia del demanio in attuazione delle iniziative citate al primo comma, la norma stabilisce che l'Agenzia:

- qualora le iniziative medesime prevedano forme societarie, aderisca, in qualità di finanziatore e struttura tecnica di supporto, anche ove tali iniziative non includano beni dello Stato;
- individui mediante procedure ad evidenza pubblica i soggetti privati che partecipano alle iniziative, quelli specializzati del settore di cui possa avvalersi per la realizzazione delle attività previste dall'art. 33 - *bis*, nonché gli altri soggetti pubblici;
- svolga le predette attività nel limite delle risorse finanziarie disponibili;
- (co)finanzi gli studi di fattibilità e le azioni a supporto dei programmi unitari di valorizzazione territoriale.

Per quanto riguarda i rapporti tra l'Agenzia del demanio-Ministero dell'economia e delle finanze ed i soggetti che partecipano alle iniziative, la norma precisa inoltre al comma 4 che gli stessi sono disciplinati dalla legge e da un apposito atto che specifica i) i diritti ed i doveri delle parti, anche per gli aspetti patrimoniali, a pena di nullità e ii) le modalità ed i criteri di eventuale annullamento dell'iniziativa (con l'attribuzione in quota proporzionale delle spese sostenute tra i partecipanti).

Con specifico riferimento alle iniziative previste al comma 1, l'articolo 33-*bis* ulteriormente dispone che:

- (A) il trasferimento alle società o l'inclusione nelle iniziative di cui all'articolo 33-*bis* non modifica il regime giuridico dei beni demaniali trasferiti (i.e. artt. 823 e 829 c.c.);
- (B) alle medesime iniziative attuate mediante società, consorzi o fondi immobiliari si applica la disciplina prevista del codice civile (ovvero le disposizioni generali sui fondi di investimento immobiliare) e le stesse sono soggette al controllo della Corte dei Conti sulla gestione finanziaria; e
- (C) l'investimento nelle iniziative di cui all'articolo 33-*bis* è compatibile con la possibilità per gli enti previdenziali pubblici di effettuare investimenti immobiliari ai sensi dell'art. 2, comma 488, L. 244/07.

Quanto ai programmi unitari di valorizzazione territoriale tali strumenti sono introdotti dall'articolo 33-*bis* intervenendo sul D.L. 351/2001 mediante l'inserimento del comma 3-*ter* recante "*Processo di valorizzazione degli immobili pubblici*". Al riguardo, ai sensi dell'art. 3-*ter*:

- A) **il Presidente della Giunta regionale promuove**, d'intesa con la Provincia e i Comuni interessati, (anche) tramite la sottoscrizione di protocolli d'intesa, la formazione di "*programmi unitari di valorizzazione territoriale*" (c.d. "P.U.Va.T." - cui partecipano tutte le amministrazioni statali competenti) finalizzati al riutilizzo funzionale ed alla rigenerazione degli immobili di proprietà della Regione stessa, della Provincia, dei Comuni e di ogni altro soggetto pubblico (anche statale) proprietario, detentore o gestore di immobili pubblici, nonché di immobili oggetto di procedure di valorizzazione ai sensi del D.Lgs. 85/2010. In alternativa, qualora il P.U.Va.T. riguardi immobili statali (o in uso alle amministrazioni statali), Ministero dell'economia e delle finanze-Agenzia del demanio provvedono all'avvio del processo, mentre nel caso in cui nel P.U.Va.T. non siano coinvolti più enti territoriali il potere di impulso è attribuito all'organo di governo dell'ente interessato;
- B) **è possibile che sia costituita una struttura unica di attuazione del P.U.Va.T.** attivabile mediante individuazione, da parte del Ministero dell'economia e delle Finanze - Agenzia del demanio, delle strutture tecniche della Regione e degli enti locali interessati, delle azioni, degli strumenti e delle risorse che saranno oggetto di sviluppo nell'ambito dei programmi unitari di valorizzazione territoriale (purché senza oneri a carico della finanza pubblica);
- C) **si ricorre agli accordi di programma** per i casi in cui l'attuazione dei P.U.Va.T. richieda la riconfigurazione degli strumenti territoriali ed urbanistici. Al Presidente della Giunta Regionale (o all'organo di governo preposto) è affidata la promozione di tali accordi (da concludersi entro il termine di 120 giorni dalla data di promozione), cui partecipano tutti i soggetti interessati all'attuazione del programma (ivi inclusi gli organi periferici dello Stato preposti alla valutazione delle tutele), anche in qualità di mandatarî degli enti proprietari;
- D) **è previsto l'esercizio dei poteri sostituivi da parte del Presidente della Giunta regionale** (ex art. 34, comma 7, Testo Unico degli Enti

Locali), nel caso di mancato raggiungimento dell'accordo nel termine di 120 giorni, le cui procedure devono concludersi nei successivi 60 giorni. In tale fase possono essere acquisite motivate proposte di emendamento o richieste di prescrizioni;

- E) **è previsto il ricorso ad accordi di cooperazione** (ex articoli 4 e 5, Testo Unico degli Enti Locali) tra Regioni, Province, Comuni (o amministrazione o promuovente) e Ministero per i beni e le attività culturali per la formazione dei P.U.Va.T.

Sempre in virtù del dispositivo introdotto dall'articolo 33-*bis*, ad integrazione del D.L. 351/2001 (i.e. art. 3-*ter*), sono tuttavia esclusi dai P.U.Va.T. i beni inseriti in programmi di valorizzazione di cui al decreto ministeriale richiamato dall'art. 5, comma 5-*bis*⁽¹³⁾, del D.lgs. 85/2010 e di alienazione e permuta già avviati (sottoscritti), salvo diverso accordo tra i sottoscrittori. La procedura dettata dall'art. 33-*bis* prevede che, individuati gli immobili a valle della procedura regolata dal predetto articolo 3-*ter* ed eventualmente esperita la Conferenza di servizi (per l'acquisizione di pareri e nulla-osta in relazione agli immobili soggetti a vincolo di tutela), i soggetti interessati si pronuncino nei 60 giorni dal ricevimento della proposta con conseguente:

- a) acquisizione dell'intesa preventiva all'avvio delle iniziative, nel caso di risposta positiva; o
- b) inattuabilità dell'iniziativa in caso di mancata risposta entro il termine o nel caso di risposta negativa.

Nell'ambito della disciplina prevista dall'art. 3-*ter* del D.L. 351/2001, rilevano infine, dal punto di vista dei Comuni alcune previsioni specifiche quali:

- la possibilità che i Comuni percepiscano, nel caso di accordi di programma finalizzati alla riconfigurazione degli strumenti territoriali e urbanistici per l'attuazione dei P.U.Va.T., in relazione a beni dello Stato oggetto di una concessione o locazione onerosa, una somma pari a non meno del 50% e non più del 100% del contributo di costruzione;

¹³ Il comma 5-*bis* dell'articolo 5 del D.lgs. 85/2010 è stato abrogato dall'art. 23-*ter* del D.L. 95/2012.

- la possibilità che i Comuni percepiscano, nel caso di accordi di programma finalizzati alla riconfigurazione degli strumenti territoriali e urbanistici per l'attuazione dei P.U.Va.T. in relazione a beni dello Stato venduti dopo la valorizzazione, una quota compresa tra il 5% ed il 15% del ricavato della vendita (anche come quota parte dei beni oggetto di valorizzazione);
- la possibilità di percepire, per i Comuni interessati ai procedimenti previsti dal comma 2 dell'art. 3-*bis* del D.L. 351/2001 (concernenti le c.d. concessioni di valorizzazione), oltre a quanto ivi previsto, il 10% del canone di locazione per l'intera durata della concessione;
- possibilità di concordare, in relazione agli interventi previsti nella concessione di valorizzazione di cui al precedente *allinea*: a) l'esecuzione di opere di riqualificazione (anche per consentire parziali usi pubblici); b) modalità di rilascio delle licenze di esercizio delle attività previste e di eventuali autorizzazioni amministrative.

5. Acquisto e vendita di immobili pubblici: l'articolo 12 d. L. 6 Luglio 2011, n. 98

L'articolo 12 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98 recante *"Acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici"* ha inteso limitare la possibilità per le amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione (come individuate dall'ISTAT) di effettuare operazioni di acquisto e vendita di immobili. In tal senso la norma, anche in virtù dei numerosi emendamenti apportati al testo per opera di diversi provvedimenti normativi succedutisi sino ad oggi (di cui l'ultimo è la Legge 24 dicembre 2012, n. 228, articolo 1, comma 138), ha previsto una serie di limiti diversamente configurati per gli anni 2012, 2013 e per l'anno 2014⁽¹⁴⁾ ed i successivi. In particolare il comma 1 dell'articolo 12 ha previsto che, dal 1° gennaio 2012, sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica (da attuarsi con decreto di

14 In merito all'interpretazione dei vincoli imposti dai commi 1-ter, 1-quater e 1-quinquies si veda la Deliberazione n. 9/2013, del 15 gennaio 2013, della Corte dei Conti (Sezione Regionale di controllo per la Liguria).

natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze) le operazioni di acquisto e vendita di immobili, effettuate sia in forma diretta sia indiretta, da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione (con talune esclusioni tra le quali gli enti territoriali)⁽¹⁵⁾.

Mediante l'intervento operato sull'articolo 12 dall'articolo 1, comma 138, della legge 24 dicembre 2012 n. 228, il dispositivo è stato arricchito di tre ulteriori commi ed in particolare dei commi 1-*bis*, 1-*ter* e 1-*quater*. L'ultimo dei commi citati mira a regolare le operazioni di acquisto e di affitto da effettuarsi nell'anno 2013, disponendo, nel dettaglio, che per tale anno le amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'ISTAT (e le autorità indipendenti ivi individuate), non possono acquistare immobili a titolo oneroso né stipulare contratti di locazione passiva, salvo che si tratti di rinnovi di contratti, ovvero che la locazione sia stipulata per acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi ovvero per continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti. Il divieto che precede non si applica tuttavia agli enti previdenziali pubblici e privati ed alle operazioni di acquisto di immobili già autorizzate con il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze (concernente la verifica dei saldi strutturali di finanza pubblica) in data antecedente a quella di entrata in vigore del decreto.

Il dispositivo dell'articolo 12 (come integrato dalla legge 24 dicembre 2012 n. 228) regola ai commi 1-*bis* ed 1-*ter* le operazioni di acquisto di immobili da effettuarsi a partire dal 1° gennaio 2014, stabilendo che da tale data, nel caso di operazioni di acquisto di immobili, ferma restando la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, l'emanazione del decreto (concernente la verifica dei saldi strutturali di finanza pub-

15 In attuazione dell'articolo 12 comma 1 è stato emanato il D.M. 14 marzo 2012 che disciplina le predette attività di acquisto e di vendita di immobili ponendo a carico delle amministrazioni l'onere di comunicare al Ministero dell'economia e delle finanze: a) entro il 31 dicembre di ogni anno, un piano triennale di investimento che evidenzia, per ciascun anno, le operazioni di acquisto e di vendita degli immobili e b) entro il 30 giugno di ciascun anno, eventuali aggiornamenti del piano.

blica) è effettuata anche sulla base della documentata indispensabilità e indilazionabilità attestata dal responsabile del procedimento. La norma dispone altresì che la congruità del prezzo debba essere attestata dall'Agenzia del demanio e rinvia ad un decreto del Ministro dell'economia e delle finanze per la determinazione delle modalità di attuazione delle disposizioni testé descritte.

In virtù del comma 1-ter dell'articolo 12 inoltre, sempre a partire dal 1° gennaio 2014, gli enti territoriali (e gli enti del Servizio Sanitario Nazionale) effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove (i) ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e le indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento, (ii) la congruità del prezzo sia attestata dall'Agenzia del demanio (iii) delle operazioni sia data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente.

Gli ultimi commi inseriti al comma 1 dell'articolo 12 dalla legge 24 dicembre 2012 n. 228 (i.e. commi 1-*quinquies* e 1-*sexies*) limitano il campo di applicazione delle disposizioni appena descritte prevedendo, in particolare che:

- a) alle operazioni di acquisto destinate a soddisfare le esigenze allocative in materia di edilizia residenziale pubblica, ferma restando la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica e le finalità di contenimento della spesa pubblica, non si applicano i commi 1-*ter* e 1-*quater*;
- b) alle operazioni di acquisto previste in attuazione di programmi e piani concernenti interventi speciali realizzati al fine di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale, di rimuovere gli squilibri economici, sociali, istituzionali e amministrativi del Paese e di favorire l'effettivo esercizio dei diritti della persona in conformità al quinto comma dell'articolo 119 della Costituzione e finanziati con risorse aggiuntive ai sensi del decreto legislativo 31 maggio 2011, n. 88, non si applica il comma 1-*quater*.

La deliberazione del Consiglio dei Ministri del 15 febbraio 2013 concernente i Comuni colpiti dal sisma del maggio 2012, autorizza i commissari delegati a derogare, sulla base di specifiche motivazioni e nel rispetto dei

principi generali dell'ordinamento giuridico, alla previsione dell'articolo 12 comma 1-*quater*⁽¹⁶⁾.

6. La dismissione degli immobili pubblici e la L. 12 Novembre 2011, n. 183

6.1 L'articolo 6 della L. 12 Novembre 2011, n. 183

Nell'ambito della legge 183/2011 è inserito l'articolo 6 recante *“Disposizioni in materia di dismissioni dei beni immobili pubblici”*

Tale disposizione che consta di ben 9 commi, prevede che:

- a) gli immobili dello Stato possono essere conferiti/trasferiti dal Ministero dell'economia e delle finanze ad uno o più fondi comuni di investimento immobiliare o società anche di nuova costituzione;
- b) il Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, emana uno o più DPCM di individuazione dei beni che saranno pubblicati nella Gazzetta Ufficiale;
- c) possono formare oggetto di individuazione anche una quota non inferiore al 20% delle carceri inutilizzate e delle caserme assegnate in uso alle Forze Armate dismissibili.

Sono demandati ad uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze:

- a) il conferimento o trasferimento dei beni;

16 La deliberazione del Consiglio dei Ministri del 15 febbraio 2013 (il cui testo è riportato in appendice) contiene anche una possibile deroga alla previsione contenuta all'articolo 1, comma 141 della legge 24 dicembre 2012, n. 228 la quale prevede che “Ferme restando le misure di contenimento della spesa già previste dalle vigenti disposizioni, negli anni 2013 e 2014 le amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, e successive modificazioni, nonchè le autorità indipendenti e la Commissione nazionale per le società e la borsa (CONSOB) non possono effettuare spese di ammontare superiore al 20 per cento della spesa sostenuta in media negli anni 2010 e 2011 per l'acquisto di mobili e arredi, salvo che l'acquisto sia funzionale alla riduzione delle spese connesse alla conduzione degli immobili. In tal caso il collegio dei revisori dei conti o l'ufficio centrale di bilancio verifica preventivamente i risparmi realizzabili, che devono essere superiori alla minore spesa derivante dall'attuazione del presente comma. La violazione della presente disposizione e' valutabile ai fini della responsabilità amministrativa e disciplinare dei dirigenti.”

- b) la definizione dei criteri e delle procedure per l'individuazione o l'eventuale costituzione della società di gestione del risparmio o delle società;
- c) la definizione dei criteri e delle procedure per il collocamento delle quote del fondo o delle azioni della società;
- d) la definizione dei limiti per l'eventuale assunzione di finanziamenti da parte dei fondi/società;
- e) le modalità per la cessione delle quote dei fondi o delle azioni delle società (ferma restando un'indicazione circa la necessità che tali decreti prevedano prioritariamente il collocamento mediante offerta pubblica di vendita);
- f) la determinazione dei criteri e delle caratteristiche secondo i quali il Ministero dell'economia e delle finanze può accettare titoli di Stato come corrispettivo a fronte della cessione di quote o azioni;
- g) la misura dei canoni di locazione delle Pubbliche Amministrazioni (sulla base della valutazione dell'Agenzia del demanio);
- h) la misura del contributo a carico delle amministrazioni utilizzatrici in relazione alle maggiori superfici utilizzate.

La norma inoltre disciplina:

- a) il trattamento fiscale delle società e dei conferimenti;
- b) la distribuzione degli utili o di riserve della società;
- c) la vendita degli immobili dello Stato ubicati all'estero e l'utilizzo delle relative risorse;
- d) la destinazione di proventi netti della cessione delle quote e delle azioni alla riduzione del debito pubblico. Tali proventi sono attribuiti all'Agenzia del demanio, per l'acquisto sul mercato di titoli di Stato salvo i casi in cui le operazioni abbiano oggetto solo immobili liberi, nel qual caso i proventi della cessione sono destinati al fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato.

6.2 L'articolo 8 della L. 12 Novembre 2011, n. 183

L'art. 8 concerne *“Disposizioni in materia di debito pubblico degli enti territoriali”* e stabilisce, mediante il comma 3, che gli enti territoriali a partire dall'anno 2013 siano tenuti a ridurre l'entità del debito pubblico

con modalità da determinarsi mediante decreto non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze (sentita la conferenza unificata). Ai sensi della disposizione in analisi, al cennato decreto del Ministro dell'economia e delle finanze è demandata in particolare (*inter alia*) la determinazione delle modalità con le quali può essere raggiunto l'obiettivo di riduzione del debito, con la precisazione che *"si considera comunque equivalente alla riduzione il trasferimento di immobili al fondo o alla società di cui al comma 1 dell'articolo 6."*

Appendice normativa

Normativa capitolo 2

Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112

Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria

Art. 58. *Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali*

In vigore dal 28 dicembre 2011

1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio. ⁽²³⁴⁾

2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica. ⁽²³⁴⁾

3. Gli elenchi di cui al comma 1, da pubblicare mediante le forme previste per ciascuno di tali enti, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto ⁽²³⁵⁾, ⁽²³¹⁾

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura ⁽²³⁶⁾.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui al comma 1 è ammesso

ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge ⁽²³⁷⁾. ⁽²³¹⁾

6. La procedura prevista dall'articolo 3-*bis* del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per la valorizzazione dei beni dello Stato si estende ai beni immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1. In tal caso, la procedura prevista al comma 2 dell'articolo 3-*bis* del citato decreto-legge n. 351 del 2001 si applica solo per i soggetti diversi dai Comuni e l'iniziativa è rimessa all'Ente proprietario dei beni da valorizzare. I bandi previsti dal comma 5 dell'articolo 3-*bis* del citato decreto-legge n. 351 del 2001 sono predisposti dall'Ente proprietario dei beni da valorizzare ⁽²³⁸⁾. ⁽²³¹⁾

7. I soggetti di cui al comma 1 possono in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, anche per quanto attiene alla alienazione degli immobili di cui alla legge 24 dicembre 1993, n. 560. ⁽²³⁹⁾ ⁽²³²⁾

8. Gli enti proprietari degli immobili inseriti negli elenchi di cui al comma 1 possono conferire i propri beni immobili anche residenziali a fondi comuni di investimento immobiliare ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 ⁽²⁴⁰⁾. ⁽²³¹⁾

9. Ai conferimenti di cui al presente articolo, nonché alle dismissioni degli immobili inclusi negli elenchi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni dei commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 ⁽²⁴¹⁾. ⁽²³¹⁾

9-*bis*. In caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti negli elenchi di cui al comma 1, la destinazione funzionale prevista dal piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conse-

guita mediante il procedimento di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dall'apporto o dalla cessione sotto pena di retrocessione del bene all'ente locale. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti. ⁽²³³⁾

(231) Comma così modificato dalla legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133.

(232) Comma così modificato dalla legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133 e, successivamente, dall'art. 19, comma 16-bis, D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010, n. 122.

(233) Comma aggiunto dall'art. 33, comma 6, D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2011, n. 111.

(234) Comma modificato dalla legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133 e, successivamente, così sostituito dall'art. 33-bis, comma 7, D.L. 6 luglio 2011, n. 98, come modificato dall'art. 27, comma 1, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214.

(235) La Corte costituzionale, con sentenza 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in riferimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.

(236) La Corte costituzionale, con sentenza 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in riferimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.

(237) La Corte costituzionale, con sentenza 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1ª Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in rife-

rimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.

(238) La Corte costituzionale, con sentenza 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1^a Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in riferimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.

(239) La Corte costituzionale, con sentenza 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1^a Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in riferimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.

(240) La Corte costituzionale, con sentenza 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1^a Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in riferimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.

(241) La Corte costituzionale, con sentenza 16 - 30 dicembre 2009, n. 340 (Gazz. Uff. 7 gennaio 2010, n. 1, 1^a Serie speciale), ha dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, commi 1 e da 3 a 9, sollevata dalla Regione Veneto, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione; ha inoltre dichiarato inammissibile la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Piemonte, in riferimento agli artt. 117, terzo e quarto comma, e 118, secondo comma, della Costituzione; ha infine dichiarato non fondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 58, comma 1, sollevata dalla Regione Emilia-Romagna, in riferimento all'art. 117, terzo comma, della Costituzione.

Normativa capitolo 3

Decreto Legislativo 28 maggio 2010, n. 85

Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42.

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli **articoli 76, 87**, quinto comma, 117 e 119 della Costituzione;

Vista la legge 5 maggio 2009, n. 42, recante delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'**articolo 119 della Costituzione**, e in particolare l'articolo 19, relativo al patrimonio di comuni, province, città metropolitane e regioni;

Vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 17 dicembre 2009;

Considerato il mancato raggiungimento dell'intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'**articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281**;

Visto il parere favorevole della Conferenza Stato-città ed autonomie locali espresso ai sensi dell'**articolo 9, comma 6, lettera c), del decreto legislati-**

vo 28 agosto 1997, n. 281, nella seduta del 4 marzo 2010, sul testo concordato nel corso della medesima seduta;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 12 marzo 2010, di approvazione della relazione prevista dall'**articolo 2, comma 3, terzo e quarto periodo, della legge 5 maggio 2009, n. 42**;

Visti il parere della Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale di cui all'**articolo 3 della legge 5 maggio 2009, n. 42**, e i pareri delle Commissioni parlamentari competenti per le conseguenze di carattere finanziario della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 20 maggio 2010;

Sulla proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, del Ministro per le riforme per il federalismo, del Ministro per la semplificazione normativa, del Ministro per i rapporti con le regioni e del Ministro per le politiche europee, di concerto con il Ministro dell'interno e con il Ministro per la pubblica amministrazione e l'innovazione;

Emana
il seguente decreto legislativo:

Art. 1 *Oggetto*

In vigore dal 26 giugno 2010

1. Nel rispetto della Costituzione, con le disposizioni del presente decreto legislativo e con uno o più decreti attuativi del Presidente del Consiglio dei Ministri sono individuati i beni statali che possono essere attribuiti a titolo non oneroso a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni.
2. Gli enti territoriali cui sono attribuiti i beni sono tenuti a garantirne la massima valorizzazione funzionale.

Art. 2 Parametri per l'attribuzione del patrimonio

In vigore dal 26 giugno 2010

1. Lo Stato, previa intesa conclusa in sede di Conferenza Unificata, individua i beni da attribuire a titolo non oneroso a: Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni, secondo criteri di territorialità, sussidiarietà, adeguatezza, semplificazione, capacità finanziaria, correlazione con competenze e funzioni, nonché valorizzazione ambientale, in base a quanto previsto dall'**articolo 3**.

2. Gli enti locali in stato di dissesto finanziario ai sensi dell'articolo 244 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al **decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267**, fino a quando perdura lo stato di dissesto, non possono alienare i beni ad essi attribuiti, che possono essere utilizzati solo per finalità di carattere istituzionale.

3. In applicazione del principio di sussidiarietà, nei casi previsti dall'**articolo 3**, qualora un bene non sia attribuito a un ente territoriale di un determinato livello di governo, lo Stato procede, sulla base delle domande avanzate, all'attribuzione del medesimo bene a un ente territoriale di un diverso livello di governo.

4. L'ente territoriale, a seguito del trasferimento, dispone del bene nell'interesse della collettività rappresentata ed è tenuto a favorire la massima valorizzazione funzionale del bene attribuito, a vantaggio diretto o indiretto della medesima collettività territoriale rappresentata. Ciascun ente assicura l'informazione della collettività circa il processo di valorizzazione, anche tramite divulgazione sul proprio sito internet istituzionale. Ciascun ente può indire forme di consultazione popolare, anche in forma telematica, in base alle norme dei rispettivi Statuti.

5. I beni statali sono attribuiti, a titolo non oneroso, a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni, anche in quote indivise, sulla base dei seguenti criteri:

a) sussidiarietà, adeguatezza e territorialità. In applicazione di tali

- criteri, i beni sono attribuiti, considerando il loro radicamento sul territorio, ai Comuni, salvo che per l'entità o tipologia del singolo bene o del gruppo di beni, esigenze di carattere unitario richiedano l'attribuzione a Province, Città metropolitane o Regioni quali livelli di governo maggiormente idonei a soddisfare le esigenze di tutela, gestione e valorizzazione tenendo conto del rapporto che deve esistere tra beni trasferiti e funzioni di ciascun livello istituzionale;
- b) semplificazione. In applicazione di tale criterio, i beni possono essere inseriti dalle Regioni e dagli enti locali in processi di alienazione e dismissione secondo le procedure di cui all'**articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112**, convertito, con modificazioni, dalla **legge 6 agosto 2008, n. 133**. A tal fine, per assicurare la massima valorizzazione dei beni trasferiti, la deliberazione da parte dell'ente territoriale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni è trasmessa ad un'apposita Conferenza di servizi, che opera ai sensi degli **articoli 14, 14-bis, 14-ter e 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241**, e successive modificazioni, a cui partecipano il Comune, la Provincia, la Città metropolitana e la Regione interessati, volta ad acquisire le autorizzazioni, gli assensi e le approvazioni comunque denominati necessari alla variazione di destinazione urbanistica. Sono fatte salve le procedure e le determinazioni adottate da organismi istituiti da leggi regionali, con le modalità ivi stabilite. La determinazione finale della Conferenza di servizi costituisce provvedimento unico di autorizzazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e ne fissa i limiti e i vincoli;
 - c) capacità finanziaria, intesa come idoneità finanziaria necessaria a soddisfare le esigenze di tutela, gestione e valorizzazione dei beni;
 - d) correlazione con competenze e funzioni, intesa come connessione tra le competenze e le funzioni effettivamente svolte o esercitate dall'ente cui è attribuito il bene e le esigenze di tutela, gestione e valorizzazione del bene stesso;
 - e) valorizzazione ambientale. In applicazione di tale criterio la valorizzazione del bene è realizzata avendo riguardo alle caratteristiche fisiche, morfologiche, ambientali, paesaggistiche, culturali e sociali dei beni trasferiti, al fine di assicurare lo sviluppo del territorio e la salvaguardia dei valori ambientali.

Art. 3 *Attribuzione e trasferimento dei beni*

In vigore dal 12 agosto 2012

1. Ferme restando le funzioni amministrative già conferite agli enti territoriali in base alla normativa vigente, con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro per le riforme per il federalismo, con il Ministro per i rapporti con le Regioni e con gli altri Ministri competenti per materia, adottati entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo:

a) sono trasferiti alle Regioni, unitamente alle relative pertinenze, le miniere di cui all'**articolo 5**, comma 1, lettera d), che non comprendono i giacimenti petroliferi e di gas e le relative pertinenze nonché i siti di stoccaggio di gas naturale e le relative pertinenze, e i beni del demanio marittimo di cui all'**articolo 5**, comma 1, lettera a) ed i beni del demanio idrico di cui all'**articolo 5**, comma 1, lettera b), salvo quanto previsto dalla lettera b) del presente comma;⁽²⁾

b) sono trasferiti alle Province, unitamente alle relative pertinenze, i beni del demanio idrico di cui all'**articolo 5**, comma 1, lettera b), limitatamente ai laghi chiusi privi di emissari di superficie che insistono sul territorio di una sola Provincia⁽³⁾.

2. Una quota dei proventi dei canoni ricavati dalla utilizzazione del demanio idrico trasferito ai sensi della lettera a) del comma 1, tenendo conto dell'entità delle risorse idriche che insistono sul territorio della Provincia e delle funzioni amministrative esercitate dalla medesima, è destinata da ciascuna Regione alle Province, sulla base di una intesa conclusa fra la Regione e le singole Province sul cui territorio insistono i medesimi beni del demanio idrico. Decorso un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto senza che sia stata conclusa la predetta intesa, il Governo determina, tenendo conto dei medesimi criteri, la quota da destinare alle singole Province, attraverso l'esercizio del potere sostitutivo di cui all'**articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131**.

3. Salvo quanto previsto dai commi 1 e 2, i beni sono individuati ai fini

dell'attribuzione ad uno o più enti appartenenti ad uno o più livelli di governo territoriale mediante l'inserimento in appositi elenchi contenuti in uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri adottati entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo, previa intesa sancita in sede di Conferenza Unificata ai sensi dell'**articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281**, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro per le riforme per il federalismo, con il Ministro per i rapporti con le Regioni e con gli altri Ministri competenti per materia, sulla base delle disposizioni di cui agli articoli 1 e 2 del presente decreto legislativo. I beni possono essere individuati singolarmente o per gruppi. Gli elenchi sono corredati da adeguati elementi informativi, anche relativi allo stato giuridico, alla consistenza, al valore del bene, alle entrate corrispondenti e ai relativi costi di gestione e acquistano efficacia dalla data della pubblicazione dei decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri nella Gazzetta Ufficiale.

4. Sulla base dei decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui al comma 3, le Regioni e gli enti locali che intendono acquisire i beni contenuti negli elenchi di cui al comma 3 presentano, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dei citati decreti, un'apposita domanda di attribuzione all'Agenzia del demanio. Le specifiche finalità e modalità di utilizzazione del bene, la relativa tempistica ed economicità nonché la destinazione del bene medesimo sono contenute in una relazione allegata alla domanda, sottoscritta dal rappresentante legale dell'ente. Per i beni che negli elenchi di cui al comma 3 sono individuati in gruppi, la domanda di attribuzione deve riferirsi a tutti i beni compresi in ciascun gruppo e la relazione deve indicare le finalità e le modalità prevalenti di utilizzazione. Sulla base delle richieste di assegnazione pervenute è adottato, entro i successivi sessanta giorni, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, sentite le Regioni e gli enti locali interessati, un ulteriore decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, riguardante l'attribuzione dei beni, che produce effetti dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale e che costituisce titolo per la trascrizione e per la voltura catastale dei beni a favore di ciascuna Regione o ciascun ente locale ⁽⁵⁾.

5. Qualora l'ente territoriale non utilizzi il bene nel rispetto delle finalità e dei tempi indicati nella relazione di cui al comma 4, il Governo esercita il potere sostitutivo di cui all'**articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131**, ai fini di assicurare la migliore utilizzazione del bene, anche attraverso il conferimento al patrimonio vincolato di cui al comma 6.

[6. I beni per i quali non è stata presentata la domanda di cui al comma 4 del presente articolo ovvero al comma 3 dell'**articolo 2**, confluiscono, in base ad un decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri adottato con la procedura di cui al comma 3, in un patrimonio vincolato affidato all'Agenzia del demanio o all'amministrazione che ne cura la gestione, che provvede alla valorizzazione e alienazione degli stessi beni, d'intesa con le Regioni e gli Enti locali interessati, sulla base di appositi accordi di programma o protocolli di intesa. Decorsi trentasei mesi dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del decreto di inserimento nel patrimonio vincolato, i beni per i quali non si è proceduto alla stipula degli accordi di programma ovvero dei protocolli d'intesa rientrano nella piena disponibilità dello Stato e possono essere comunque attribuiti con i decreti di cui all'**articolo 7**.⁽⁴⁾]

(2) Lettera così modificata dall'art. 40, comma 1, D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134.

(3) Lettera così modificata dall'art. 40, comma 2, D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134.

(4) Comma abrogato dall'art. 2, comma 2, lett. a), D.L. 27 giugno 2012, n. 87, non convertito in legge (Comunicato 27 agosto 2012, pubblicato nella G.U. 27 agosto 2012, n. 199), e, successivamente, dall'art. 23-ter, comma 2, lett. a), D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, nel quale sono confluite le disposizioni dell'art. 2, comma 2, lett. a) del citato D.L. 87/2012.

(5) Vedi, anche, l'art. 33, comma 2, D.L. 6 luglio 2011, n. 98.

Art. 4 *Status dei beni*

In vigore dal 12 agosto 2012

1. I beni, trasferiti con tutte le pertinenze, accessori, oneri e pesi, salvo quanto previsto dall'articolo 111 del codice di procedura civile, entrano a far parte del patrimonio disponibile dei Comuni, delle Province, delle Città metropolitane e delle Regioni, ad eccezione delle miniere di cui all'articolo 5, comma 1, lettera d), che non comprendono i giacimenti petroliferi e di gas e le relative pertinenze nonché i siti di stoccaggio di gas naturale e le relative pertinenze e di quelli appartenenti al demanio marittimo, idrico e aeroportuale, che restano assoggettati al regime stabilito dal codice civile, nonché alla disciplina di tutela e salvaguardia dettata dal medesimo codice, dal codice della navigazione, dalle leggi regionali e statali e dalle norme comunitarie di settore, con particolare riguardo a quelle di tutela della concorrenza. Ove ne ricorrano i presupposti, il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di attribuzione di beni demaniali diversi dalle miniere di cui all'articolo 5, comma 1, lettera d), che non comprendono i giacimenti petroliferi e di gas e le relative pertinenze nonché i siti di stoccaggio di gas naturale e le relative pertinenze, e da quelli appartenenti al demanio marittimo, idrico e aeroportuale, può disporre motivatamente il mantenimento dei beni stessi nel demanio o l'inclusione nel patrimonio indisponibile. Per i beni trasferiti che restano assoggettati al regime dei beni demaniali ai sensi del presente articolo, l'eventuale passaggio al patrimonio è dichiarato dall'amministrazione dello Stato ai sensi dell'articolo 829, primo comma, del codice civile. Sui predetti beni non possono essere costituiti diritti di superficie. ⁽⁶⁾

2. Il trasferimento dei beni ha effetto dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dei decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui all'articolo 3, commi 1 e 4, quarto periodo. Il trasferimento ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con contestuale immissione di ciascuna Regione ed ente locale nel possesso giuridico e subentro in tutti i rapporti attivi e passivi relativi ai beni trasferiti, fermi restando i limiti derivanti dai vincoli storici, artistici e ambientali.

3. I beni trasferiti in attuazione del presente decreto che entrano a far parte del patrimonio disponibile dei Comuni, delle Province, delle Città metropolitane e delle Regioni possono essere alienati solo previa valorizzazione attraverso le procedure per l'adozione delle varianti allo strumento urbanistico, e a seguito di attestazione di congruità rilasciata, entro il termine di trenta giorni dalla relativa richiesta, da parte dell'Agenzia del demanio o dell'Agenzia del territorio, secondo le rispettive competenze.

(6) Comma così modificato dall'art. 40, commi 3 e 4, D.L. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134.

Art. 5 *Tipologie dei beni*

In vigore dal 27 giugno 2012

1. I beni immobili statali e i beni mobili statali in essi eventualmente presenti che ne costituiscono arredo o che sono posti al loro servizio che, a titolo non oneroso, sono trasferiti ai sensi dell'**articolo 3** a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni sono i seguenti:

- a) i beni appartenenti al demanio marittimo e relative pertinenze, come definiti dall'articolo 822 del codice civile e dall'articolo 28 del codice della navigazione, con esclusione di quelli direttamente utilizzati dalle amministrazioni statali;
- b) i beni appartenenti al demanio idrico e relative pertinenze, nonché le opere idrauliche e di bonifica di competenza statale, come definiti dagli articoli 822, 942, 945, 946 e 947 del codice civile e dalle leggi speciali di settore, ad esclusione:
 - 1) dei fiumi di ambito sovraregionale;
 - 2) dei laghi di ambito sovraregionale per i quali non intervenga un'intesa tra le Regioni interessate, ferma restando comunque la eventuale disciplina di livello internazionale;
- c) gli aeroporti di interesse regionale o locale appartenenti al demanio aeronautico civile statale e le relative pertinenze, diversi da quelli di interesse nazionale così come definiti dall'articolo 698 del codice della navigazione;

- d) le miniere e le relative pertinenze ubicate su terraferma;
- e) gli altri beni immobili dello Stato, ad eccezione di quelli esclusi dal trasferimento. ⁽¹²⁾

2. Fatto salvo quanto previsto al comma 4, sono in ogni caso esclusi dal trasferimento: gli immobili in uso per comprovate ed effettive finalità istituzionali alle amministrazioni dello Stato, anche a ordinamento autonomo, agli enti pubblici destinatari di beni immobili dello Stato in uso governativo e alle Agenzie di cui al **decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300**, e successive modificazioni; i porti e gli aeroporti di rilevanza economica nazionale e internazionale, secondo la normativa di settore; i beni appartenenti al patrimonio culturale, salvo quanto previsto dalla normativa vigente e dal comma 7 del presente articolo; le reti di interesse statale, ivi comprese quelle stradali ed energetiche; le strade ferrate in uso di proprietà dello Stato; sono altresì esclusi dal trasferimento di cui al presente decreto i parchi nazionali e le riserve naturali statali. I beni immobili in uso per finalità istituzionali sono inseriti negli elenchi dei beni esclusi dal trasferimento in base a criteri di economicità e di concreta cura degli interessi pubblici perseguiti. ⁽⁷⁾

3. Le amministrazioni statali e gli altri enti di cui al comma 2 trasmettono, in modo adeguatamente motivato, ai sensi del medesimo comma 2, alla Agenzia del demanio entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo gli elenchi dei beni immobili di cui richiedono l'esclusione. L'Agenzia del demanio può chiedere chiarimenti in ordine alle motivazioni trasmesse, anche nella prospettiva della riduzione degli oneri per locazioni passive a carico del bilancio dello Stato. Entro il predetto termine anche l'Agenzia del demanio compila l'elenco di cui al primo periodo. Entro i successivi quarantacinque giorni, previo parere della Conferenza Unificata, da esprimersi entro il termine di trenta giorni, con provvedimento del direttore dell'Agenzia l'elenco complessivo dei beni esclusi dal trasferimento è redatto ed è reso pubblico, a fini notiziali, con l'indicazione delle motivazioni pervenute, sul sito internet dell'Agenzia. Con il medesimo procedimento, il predetto elenco può essere integrato o modificato.

4. Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro della difesa, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro per le riforme per il federalismo, previa intesa sancita in sede di Conferenza Unificata ai sensi dell'**articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281**, sono individuati e attribuiti i beni immobili comunque in uso al Ministero della difesa che possono essere trasferiti ai sensi del comma 1, in quanto non ricompresi tra quelli utilizzati per le funzioni di difesa e sicurezza nazionale, non oggetto delle procedure di cui all'**articolo 14-bis del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112**, convertito, con modificazioni, dalla **legge 6 agosto 2008, n. 133**, di cui all'**articolo 2, comma 628, della legge 24 dicembre 2007, n. 244** e di cui alla **legge 23 dicembre 2009, n. 191**, nonché non funzionali alla realizzazione dei programmi di riorganizzazione dello strumento militare finalizzati all'efficace ed efficiente esercizio delle citate funzioni, attraverso gli specifici strumenti riconosciuti al Ministero della difesa dalla normativa vigente.

5. 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'articolo 112, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al **decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42**, e successive modificazioni, lo Stato provvede, entro un anno dalla data di presentazione della domanda di trasferimento, al trasferimento alle Regioni e agli altri enti territoriali, ai sensi dell'articolo 54, comma 3, del citato codice, dei beni e delle cose indicati nei suddetti accordi di valorizzazione. ⁽⁹⁾

[5-bis. Il beni oggetto di accordi o intese tra lo Stato e gli enti territoriali per la razionalizzazione o la valorizzazione dei rispettivi patrimoni immobiliari, già sottoscritti alla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo, possono essere attribuiti, su richiesta, all'ente che ha sottoscritto l'accordo o l'intesa ovvero ad altri enti territoriali, qualora gli enti sottoscrittori dell'accordo o intesa non facciano richiesta di attribuzione a norma del presente decreto salvo che, ai sensi degli articoli 3 e 5, risultino esclusi dal trasferimento ovvero altrimenti disciplinati. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, previa ricognizione da parte dell'Agenzia del demanio, sentita la Conferenza unificata ai sensi dell'**arti-**

colo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono stabiliti termini e modalità per la cessazione dell'efficacia dei predetti accordi o intese, senza effetti sulla finanza pubblica. ^{(8) (10) (11)}]

[5-ter. Il decreto ministeriale di cui al comma 5-*bis* è adottato entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto. La disposizione di cui al comma 5-*bis* non trova applicazione qualora gli accordi o le intese abbiano già avuto attuazione anche parziale alla data di entrata in vigore del presente decreto. Resta fermo quanto previsto dall'**articolo 2, comma 196-*bis* della legge 23 dicembre 2009, n. 191**. ^{(8) (10)}]

6. Nelle città sedi di porti di rilevanza nazionale possono essere trasferite dall'Agenzia del demanio al Comune aree già comprese nei porti e non più funzionali all'attività portuale e suscettibili di programmi pubblici di riqualificazione urbanistica, previa autorizzazione dell'Autorità portuale, se istituita, o della competente Autorità marittima.

7. Sono in ogni caso esclusi dai beni di cui al comma 1 i beni costituenti la dotazione della Presidenza della Repubblica, nonché i beni in uso a qualsiasi titolo al Senato della Repubblica, alla Camera dei Deputati, alla Corte Costituzionale, nonché agli organi di rilevanza costituzionale.

(7) Comma così modificato dall'art. 4, comma 17, lett. a), D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106.

(8) Comma inserito dall'art. 4, comma 17, lett. b), D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106.

(9) Comma così modificato dall'art. 27, comma 8, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214.

(10) Comma abrogato dall'art. 2, comma 2, lett. a), D.L. 27 giugno 2012, n. 87, non convertito in legge (Comunicato 27 agosto 2012, pubblicato nella G.U. 27 agosto 2012, n. 199), e, successivamente, dall'art. 23-ter, comma 2, lett. a), D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, nel quale sono confluite le disposizioni dell'art. 2, comma 2, lett. a) del citato D.L. 87/2012.

(11) Vedi, anche, l'art. 4, comma 18, D.L. 13 maggio 2011, n. 70, convertito, con modificazioni, dalla L. 12 luglio 2011, n. 106 e l'art. 4, comma 12-quater, D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 aprile 2012, n. 44.

(12) Vedi, anche, l'art. 4, comma 12-quater, D.L. 2 marzo 2012, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla L. 26 aprile 2012, n. 44.

Art. 6 Valorizzazione dei beni attraverso fondi comuni di investimento immobiliare ⁽¹³⁾

In vigore dal 6 luglio 2011

[1. Al fine di favorire la massima valorizzazione dei beni e promuovere la capacità finanziaria degli enti territoriali, anche in attuazione del criterio di cui all'**articolo 2**, comma 5, lettera c), i beni trasferiti agli enti territoriali possono, previa loro valorizzazione, attraverso le procedure per l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico di cui all'**articolo 2**, comma 5, lettera b), essere conferiti ad uno o più fondi comuni di investimento immobiliare istituiti ai sensi dell'**articolo 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58**, e successive modificazioni, ovvero dell'**articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86**. Ciascun bene è conferito, dopo la relativa valorizzazione attraverso le procedure per l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico, per un valore la cui congruità è attestata, entro il termine di trenta giorni dalla relativa richiesta, da parte dell'Agenzia del demanio o dell'Agenzia del territorio, secondo le rispettive competenze.

2. La Cassa depositi e prestiti, secondo le modalità di cui all'**articolo 3, comma 4-bis, del decreto-legge 10 febbraio 2009, n. 5**, convertito, con modificazioni, dalla **legge 9 aprile 2009, n. 33**, può partecipare ai fondi di cui al comma 1.

3. Agli apporti di beni immobili ai fondi effettuati ai sensi del presente decreto si applicano, in ogni caso, le agevolazioni di cui ai commi 10 e 11 dell'**articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86**.]

(13) Articolo abrogato dall'art. 33, comma 2, D.L. 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla L. 15 luglio 2011, n. 111.

Art. 7 Decreti biennali di attribuzione ⁽¹⁴⁾

In vigore dal 27 giugno 2012

[1. A decorrere dal 1° gennaio del secondo anno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo, con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, adottati ogni due anni su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro per le riforme per il federalismo, con il Ministro per i rapporti con le Regioni e con gli altri Ministri competenti per materia, su richiesta di Regioni ed enti locali sulla base delle disposizioni di cui agli **articoli 1, 2, 4 e 5** del presente decreto legislativo, possono essere attribuiti ulteriori beni eventualmente resisi disponibili per ulteriori trasferimenti.

2. Gli enti territoriali interessati possono individuare e richiedere ulteriori beni non inseriti in precedenti decreti né in precedenti provvedimenti del direttore dell'Agenzia del demanio. Tali beni sono trasferiti con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri adottato ai sensi del comma 1. A tali richieste è allegata una relazione attestante i benefici derivanti alle pubbliche amministrazioni da una diversa utilizzazione funzionale dei beni o da una loro migliore valorizzazione in sede locale.]

(14) Articolo abrogato dall'art. 2, comma 2, lett. a), D.L. 27 giugno 2012, n. 87, non convertito in legge (Comunicato 27 agosto 2012, pubblicato nella G.U. 27 agosto 2012, n. 199), e, successivamente, dall'art. 23-ter, comma 2, lett. a), D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, nel quale sono confluite le disposizioni dell'art. 2, comma 2, lett. a) del citato D.L. 87/2012.

Art. 8 Utilizzo ottimale di beni pubblici da parte degli enti territoriali

In vigore dal 26 giugno 2010

1. Gli enti territoriali, al fine di assicurare la migliore utilizzazione dei beni pubblici per lo svolgimento delle funzioni pubbliche primarie attribuite, possono procedere a consultazioni tra di loro e con le amministrazioni

periferiche dello Stato, anche all'uopo convocando apposite Conferenze di servizi coordinate dal Presidente della Giunta regionale o da un suo delegato. Le risultanze delle consultazioni sono trasmesse al Ministero dell'economia e delle finanze ai fini della migliore elaborazione delle successive proposte di sua competenza e possono essere richiamate a sostegno delle richieste avanzate da ciascun ente.

Art. 9 Disposizioni finali

In vigore dal 26 giugno 2010

1. Tutti gli atti, contratti, formalità e altri adempimenti necessari per l'attuazione del presente decreto sono esenti da ogni diritto e tributo.

2. Con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, sentiti il Ministro dell'interno, il Ministro per la semplificazione normativa, il Ministro per le riforme per il federalismo e il Ministro per i rapporti con le Regioni, previa intesa sancita in sede di Conferenza Unificata ai sensi dell'**articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281**, sono determinate le modalità, per ridurre, a decorrere dal primo esercizio finanziario successivo alla data del trasferimento, le risorse a qualsiasi titolo spettanti alle Regioni e agli enti locali contestualmente e in misura pari alla riduzione delle entrate erariali conseguente alla adozione dei decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui agli **articoli 3 e 7**.

3. Alle procedure di spesa relative ai beni trasferiti ai sensi delle disposizioni del presente decreto non si applicano i vincoli relativi al rispetto del patto di stabilità interno, per un importo corrispondente alle spese già sostenute dallo Stato per la gestione e la manutenzione dei beni trasferiti. Tale importo è determinato secondo i criteri e con le modalità individuati con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare le occorrenti variazioni di bi-

lancio per la riduzione degli stanziamenti dei capitoli di spesa interessati.

4. Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, in relazione ai trasferimenti dei beni immobili di cui al presente decreto legislativo, è assicurata la coerenza tra il riordino e la riallocazione delle funzioni e la dotazione delle risorse umane e finanziarie, con il vincolo che al trasferimento delle funzioni corrisponda un trasferimento del personale tale da evitare ogni duplicazione di funzioni.

5. Le risorse nette derivanti a ciascuna Regione ed ente locale dalla eventuale alienazione degli immobili del patrimonio disponibile loro attribuito ai sensi del presente decreto nonché quelle derivanti dalla eventuale cessione di quote di fondi immobiliari cui i medesimi beni siano stati conferiti sono acquisite dall'ente territoriale per un ammontare pari al settantacinque per cento delle stesse. Le predette risorse sono destinate alla riduzione del debito dell'ente e, solo in assenza del debito o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento. La residua quota del venticinque per cento è destinata al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, adottato entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'interno, il Ministro per i rapporti con le Regioni ed il Ministro per le riforme per il federalismo, sono definite le modalità di applicazione del presente comma. Ciascuna Regione o ente locale può procedere all'alienazione di immobili attribuiti ai sensi del presente decreto legislativo previa attestazione della congruità del valore del bene da parte dell'Agenzia del demanio o dell'Agenzia del territorio, secondo le rispettive competenze. L'attestazione è resa entro il termine di trenta giorni dalla relativa richiesta.

6. Nell'attuazione del presente decreto legislativo è comunque assicurato il rispetto di quanto previsto dall'articolo 28 della legge 5 maggio 2009, n. 42.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Circolari MIBAC

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Il Segretario Generale

Roma, 1 MAR. 2011

Alle Direzioni Generali

Alle Direzioni Regionali per i beni
culturali e paesaggistici

Agli Istituti centrali, nazionali e
dotati di autonomia speciale

Agli Istituti periferici e p.c.

Al Capo di Gabinetto

Prot. N 2137 cl. 25.04.00 fasc. 3

CIRCOLARE N. 6

OGGETTO: D.Lgs. 28 maggio 2010, n. 85. Protocollo d'intesa tra MiBAC ed Agenzia del demanio.

Al fine di attivare le procedure previste all'art. 5 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 e garantirne una omogenea applicazione su tutto il territorio nazionale è stato firmato tra il MiBAC e l'Agenzia del Demanio il protocollo d'intesa che si allega alla presente circolare.

In relazione a quanto previsto all'art. 4 del citato protocollo, si invitano le Direzioni Regionali ad attivarsi presso la filiale regionale dell'Agenzia del Demanio per la costituzione dei tavoli tecnici operativi di livello regionale.

Il Segretario Generale
Arch. Roberto Cecchi

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
SEGRETARIATO GENERALE

E

AGENZIA DEL DEMANIO

VISTA la legge 5 maggio 2009, n. 42, recante *“Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell’articolo 119 della Costituzione”*, e in particolare l’articolo 19 che stabilisce i principi e i criteri direttivi per l’attribuzione a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di un proprio patrimonio, escludendo espressamente i beni appartenenti al patrimonio culturale nazionale;

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”*, e in particolare l’articolo 5, comma 2, che esclude dal trasferimento i beni appartenenti al patrimonio culturale, salvo quanto previsto dalla normativa vigente e dal successivo comma 5;

VISTO l’articolo 5, comma 5, del richiamato decreto legislativo n. 85 del 2010, in base al quale: *“in sede di prima applicazione del presente decreto legislativo, 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’articolo 112, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, lo Stato provvede, entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto, al trasferimento alle Regioni e agli altri enti territoriali, ai sensi dell’articolo 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 recante *“Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della Legge 6 luglio 2001, n. 137”*; ed in particolare i richiamati articoli 54, comma 3, e 112, comma 4, in materia di valorizzazione dei beni culturali di appartenenza pubblica;

CONSIDERATE le competenze istituzionali del Ministero per i Beni e le Attività Culturali in materia di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e di promozione della cultura architettonica;

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;

CONSIDERATA la necessità di definire 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 all’articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010, anche in considerazione dell’interesse manifestato in tal senso dagli Enti territoriali;

FERMO RESTANDO che alle regioni a statuto speciale, alle province autonome di Trento e di Bolzano e a Roma Capitale non si applicano le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 85 del 2010;

QUANTO SOPRA PREMESSO

FRA

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, rappresentato dal Segretario Generale,

E

L’Agenzia del Demanio, rappresentata dal Direttore,

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1

1. Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e l'Agenzia del Demanio, nell'ambito delle rispettive competenze, con il presente atto intendono definire a livello nazionale le procedure operative a cui gli organi periferici dovranno attenersi nell'attuazione delle previsioni di cui all'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, in materia di trasferimento agli Enti territoriali di beni immobili appartenenti al patrimonio culturale dello Stato, tramite specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale.

Art. 2

1. Gli Enti territoriali interessati ad acquisire in proprietà beni appartenenti al patrimonio culturale statale, presentano richiesta di attivazione delle procedure di cui all'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010 alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e alla Filiale dell'Agenzia del Demanio competenti per territorio. La richiesta dovrà contenere l'individuazione degli immobili oggetto d'interesse, nonché le linee strategiche del relativo progetto di valorizzazione culturale.
2. Ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. n. 85/2010, la richiesta di cui al precedente punto 1 non può avere ad oggetto:
 - a. beni immobili appartenenti al patrimonio culturale nazionale;
 - b. beni immobili in uso per comprovate ed effettive finalità istituzionali alle Amministrazioni dello Stato, anche ad ordinamento autonomo, agli enti pubblici destinatari di beni immobili dello Stato in uso governativo e alle Agenzie di cui al D.Lgs. n. 300/1999;
 - c. beni immobili oggetto di accordi o di intese con gli enti territoriali per la razionalizzazione e/o la valorizzazione dei rispettivi patrimoni immobiliari sottoscritti alla data di entrata in vigore del D.Lgs. n. 85/2010.
3. Verificata la sussistenza delle condizioni di cui ai precedenti punti 1 e 2, la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, d'intesa con l'Agenzia

del Demanio, al fine di addivenire alla sottoscrizione con l'Ente territoriale richiedente di apposito accordo di valorizzazione ai sensi dell'articolo 112, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, procede all'attivazione del Tavolo Tecnico Operativo istituito ai sensi del successivo Art. 4 della presente intesa.

Art. 3

1. Nell'ambito degli accordi di valorizzazione propedeutici al trasferimento in proprietà agli Enti territoriali dei beni statali richiesti, nel rispetto dei principi e dei criteri direttivi di cui al D.Lgs. n. 42/2004, alla L. n. 42/2009 e al D.Lgs. n. 85/2010, sono definiti e condivisi tra Stato ed Enti territoriali gli obiettivi comuni di valorizzazione culturale relativi ai beni medesimi, nonché i conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, con espressa indicazione delle prescrizioni necessarie a garantire tutela, conservazione e fruizione pubblica dei beni.

Art. 4

1. Al fine di valutare le proposte presentate, ai sensi del precedente Art. 2, dagli Enti territoriali interessati all'attivazione delle procedure di cui al richiamato articolo 5, comma 5, del D. Lgs. n. 85/2010, sono costituiti Tavoli Tecnici Operativi a livello regionale, con la partecipazione dei rappresentanti degli organi periferici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali competenti per la materia trattata e dell'Agenzia del Demanio. Al Tavolo Tecnico Operativo saranno invitati gli Enti territoriali richiedenti.
2. Il coordinamento del Tavolo Tecnico Operativo è assunto dal Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali ovvero su delega dal Soprintendente territorialmente competente.
3. Il Tavolo, attivato ogni qualvolta gli Enti territoriali interessati presentino richiesta ai sensi del precedente Art. 2, ha lo scopo di:
 - a. assicurare la conoscenza completa ed aggiornata delle caratteristiche fisiche, storico-artistiche e giuridiche dei beni di cui sia stato richiesto il trasferimento in proprietà, al fine di verifi-

- carne la suscettività a rientrare negli accordi di valorizzazione di cui al precedente Art. 3;
- b. verificare, sulla base dei criteri di territorialità, sussidiarietà, adeguatezza, semplificazione, capacità finanziaria, correlazione con competenze e funzioni, valorizzazione ambientale fissati dalla L. n. 42/2009 e dal D.Lgs. n. 85/2010, se ricorrano le condizioni per il trasferimento dei beni individuati all'Ente territoriale richiedente, tenuto altresì conto delle esigenze statali connesse alla predisposizione di idonei piani di razionalizzazione degli usi governativi;
 - c. definire gli specifici contenuti dell'accordo di valorizzazione, con indicazione delle strategie e degli obiettivi comuni di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani di sviluppo culturale che garantiscano la massima valorizzazione culturale, tenendo conto delle caratteristiche fisiche, morfologiche, ambientali, paesaggistiche, culturali e sociali dei beni individuati e dei vincoli posti a tutela degli stessi ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e promuovendone l'integrazione con le infrastrutture e i settori produttivi collegati.
4. Ad esito delle attività di cui al precedente punto 3, che dovranno essere completate in tempi congrui a consentire l'utile perfezionamento del relativo procedimento, si potrà procedere, ove ne ricorrano le condizioni, alla sottoscrizione dell'accordo di valorizzazione.
5. Al Tavolo Tecnico possono partecipare anche altri soggetti istituzionali interessati all'attuazione degli accordi di valorizzazione.

Art. 5

1. L'Agenzia del Demanio, qualora l'accordo di valorizzazione si concluda con l'indicazione del trasferimento in proprietà dei beni all'Ente territoriale richiedente, ai sensi 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 successive modifiche e integrazioni, attiverà, anche per il tramite delle proprie Filiali territoriali, le procedure di propria competenza al fine di consentire il suddetto trasferimento.

Art. 6

1. Le Parti si impegnano a verificare congiuntamente lo stato di attuazione del presente Protocollo d'Intesa. A tal fine è costituita a livello nazionale apposita cabina di regia composta da rappresentanti dell'Agenzia del Demanio e del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e presieduta dal Segretario Generale di quest'ultimo, alla quale sono attribuiti compiti di indirizzo, coordinamento e vigilanza sulla corretta e uniforme attuazione del presente Protocollo, di monitoraggio dello stato di avanzamento degli accordi di valorizzazione e delle connesse attività, di individuazione, analisi e risoluzione delle criticità e delle problematiche che dovessero eventualmente insorgere.

Art. 7

1. Tutte le informazioni comunicate tra le Parti, ed identificate come confidenziali, saranno ritenute strettamente riservate e saranno utilizzate unicamente per gli scopi del presente Protocollo d'Intesa.
2. Ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003 in tema di trattamento di dati personali, le Parti dichiarano di essersi preventivamente e reciprocamente informate prima della sottoscrizione del Protocollo circa le modalità e le finalità dei trattamenti di dati personali che verranno effettuati per l'esecuzione del Protocollo medesimo. Ai fini della suddetta normativa, le Parti dichiarano che il trattamento dei dati personali sarà improntato ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e di rispetto delle misure di sicurezza.
3. Con la sottoscrizione del presente Protocollo, le Parti dichiarano di essersi reciprocamente comunicate tutte le informazioni previste dalla richiamata normativa, ivi comprese quelle relative ai nominativi del responsabile e del titolare del trattamento e le modalità di esercizio dei diritti dell'interessato.

Le Parti si danno atto di quanto segue:

- ciascuna Parte riconosce ed accetta che l'altra Parte potrà trattare e registrare i dati ad essa comunicati ai fini del presente Protocollo;
- ai fini di prevenire la rivelazione a terzi dei dati comunicati, ciascuna Parte adotterà le stesse misure e cautele adottate per proteg-

gere i propri dati riservati e, in ogni caso, misure e cautele quanto meno ragionevoli;
- ciascuna Parte manterrà i diritti previsti dalla Parte prima, Titolo II del D. Lgs. n.196/2003.

Art. 8

1. Il presente Protocollo d'intesa sarà pubblicato sui siti istituzionali delle Parti sottoscrittrici, al fine di assicurarne la massima conoscenza e diffusione.
2. Ogni avviso o comunicazione da inviarsi in relazione alle attività concernenti il presente Protocollo d'Intesa sarà effettuato per iscritto, eventualmente anticipato via telefax o E-mail, ai seguenti indirizzi:
 - a. per il Ministero per i Beni e le Attività Culturali:
Segretariato Generale
Via del Collegio Romano, n. 27 - 00186 Roma
Tel. n. 06/6723222906; 06/67232544
Fax n. 06/67232414
E-mail: mbac-sg@mailcert.beniculturali.it
 - b. per l'Agenzia del Demanio:
Direzione Processi di Valorizzazione
Via Barberini, 38 - 00187 Roma
Tel. n. 06/42367537
Fax n. 06/42367410
E-mail: dg.processidivalorizzazione@agenziademanio.it

Fatto in Roma, il 9 febbraio 2011

Per il Ministero per i Beni e le Attività Culturali
Il Segretario Generale

Per l'Agenzia dei Demanio
Il Direttore

ALLEGATO "A"

***Iter* procedurale di massima per l'attuazione delle previsioni di cui all'articolo 5, comma 5, del D.Lgs. 28 maggio 2010, n. 85 in materia di trasferimento gratuito agli Enti territoriali della proprietà dei beni immobili appartenenti al patrimonio culturale statale, sulla base di specifici accordi di valorizzazione**

Nel presente documento vengono definite le principali fasi procedurali ed operative per l'attuazione delle previsioni di cui all'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010.

A tal fine, a partire dallo specifico dettato normativo, si è tenuto conto del Protocollo d'intesa sottoscritto il 9 febbraio 2011 tra Ministero per i Beni e le Attività Culturali - Segretariato Generale e Agenzia del Demanio (di seguito "Protocollo d'intesa"), delle prime riflessioni sviluppate nell'ambito della Cabina di Regia istituita ai sensi dell'art. 6 del richiamato Protocollo, nonché delle prime esperienze operative condotte presso i Tavoli Tecnici Operativi (di seguito Tavoli Tecnici) già istituiti a livello regionale ai sensi dell'art. 4 del medesimo Protocollo.

In considerazione del diverso stato di avanzamento delle numerose iniziative già avviate con modalità non sempre omogenee a livello territoriale, l'*iter* procedurale delineato di seguito presenta carattere generale, con l'obiettivo principale di allineare e ricondurre - per quanto possibile - ad uniformità le diverse esperienze locali, conservandone, sulla base di un approccio flessibile, l'originalità e le precipue specificità.

1. Richiesta di attivazione del procedimento ex art. 5, comma 5, da parte degli Enti territoriali interessati

L'iniziativa in merito all'attivazione del procedimento è in capo agli Enti territoriali interessati ad acquisire in proprietà beni appartenenti al patrimonio culturale statale ai sensi e per gli effetti dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010.

A tal fine Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni presentano alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Ministero per i Beni e le Attività Culturali e alla Filiale dell’Agenzia del Demanio competenti per territorio specifica richiesta contenente l’individuazione degli immobili oggetto di interesse, nonché l’illustrazione delle finalità e delle linee strategiche generali che si intende perseguire con l’acquisizione del bene.

2. Costituzione del Tavolo Tecnico Operativo a livello regionale

Ove non si sia già provveduto, con provvedimento del Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici (*cf. Allegato “B”*), è costituito in ciascuna Regione il Tavolo Tecnico Operativo (di seguito Tavolo Tecnico) previsto dall’art. 4 del citato Protocollo d’intesa, con il compito di valutare preliminarmente se ricorrano le condizioni per procedere alla conclusione di un accordo di valorizzazione e al successivo trasferimento dei beni individuati agli Enti territoriali richiedenti.

Il provvedimento di costituzione del Tavolo Tecnico è pubblicato sul sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio e su quello di ciascuna Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici ed è trasmesso alla Regione e alle Province, affinché ne assicurino la massima conoscenza e diffusione presso i Comuni.

Il coordinamento del Tavolo Tecnico è assunto dal Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici ovvero, su delega, dal Soprintendente territorialmente competente.

3. Prima convocazione del Tavolo Tecnico con finalità divulgative

Ove non si sia già provveduto, la prima sessione del Tavolo Tecnico è finalizzata a garantire agli Enti territoriali la più ampia conoscenza ed informazione in merito alle procedure operative e alle concrete modalità attuative delle previsioni normative di cui all’art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010.

A tal fine il Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici convoca la Regione, nonché le Province e i Comuni interessati, valutando le più

idonee modalità per garantire l'eventuale coinvolgimento di altri Comuni che, pur non avendo presentato formale richiesta, possano essere interessati all'iniziativa, per la presenza sul proprio territorio di beni demaniali di proprietà dello Stato potenzialmente idonei all'avvio della procedura.

4. Sessioni operative del Tavolo Tecnico per la trattazione delle specifiche istanze

In relazione alle richieste pervenute dagli Enti territoriali che non risultino manifestamente inammissibili ai sensi di quanto prescritto dal D.Lgs. n. 85/2010 e richiamato espressamente nell'art. 2, comma 2, del Protocollo d'intesa (in quanto aventi ad oggetto immobili inseriti in altri *iter* procedurali o comunque esclusi dal "federalismo demaniale" poiché in uso alle Amministrazioni dello Stato per comprovate ed effettive finalità istituzionali o già oggetto di accordi e intese tra Stato ed Enti territoriali per la razionalizzazione e/o valorizzazione degli stessi), il Direttore Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici provvede all'attivazione delle sessioni operative del Tavolo Tecnico.

Al Tavolo Tecnico sono convocati gli Enti territoriali interessati, con l'obiettivo di garantire la piena condivisione e l'approfondimento di tutti gli elementi di conoscenza concernenti i beni richiesti, con particolare riguardo alle caratteristiche fisiche, morfologiche, ambientali, paesaggistiche, storico-artistiche e giuridico-amministrative degli stessi, e verificare l'effettiva suscettività a rientrare nelle procedure previste dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010.

5. Presentazione da parte degli Enti territoriali del programma di valorizzazione

Con riguardo ai soli beni per i quali sia stata preliminarmente verificata la suscettività a rientrare nelle procedure previste dall'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010, gli Enti territoriali interessati provvedono allo sviluppo e alla presentazione del programma di valorizzazione, sulla base delle linee guida predisposte dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali, di concerto con l'Agenzia del Demanio (*cfr. Allegato "C"*).

6. Condivisione formale del programma di valorizzazione e sottoscrizione dell'Accordo di valorizzazione ex art. 112, comma 4, del D.Lgs. n. 42/2004

A seguito delle analisi e delle valutazioni relative ai programmi di valorizzazione presentati dagli Enti territoriali interessati ed istruite dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici, in apposita sessione del Tavolo Tecnico si procede, ove ne ricorrano le condizioni formali e di compatibilità, alla condivisione ed all'accettazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, di concerto con l'Agenzia del Demanio, di detti programmi, mediante redazione di apposito verbale.

Sulla base dei programmi di valorizzazione condivisi, si procede alla predisposizione e alla sottoscrizione dell'Accordo di valorizzazione, definito ai sensi e con i contenuti di cui all'art. 112, comma 4, del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, secondo uno schema predisposto congiuntamente dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e dall'Agenzia del Demanio (*cf. Allegato "D"*).

7. Stipula dell'atto di trasferimento a titolo gratuito della proprietà dei beni agli Enti territoriali

Sulla base dell'Accordo di valorizzazione sottoscritto, con espressa indicazione del trasferimento in proprietà dei beni agli Enti territoriali richiedenti, l'Agenzia del Demanio, ai sensi del combinato disposto dell'art. 5, comma 5, del D.Lgs. n. 85/2010 e degli artt. 112, comma 4, e 54, comma 3, del D.Lgs. n. 42/2004, attiva le procedure di propria competenza al fine di consentire il suddetto trasferimento, mediante la predisposizione e la stipula di specifici atti pubblici, che saranno condizionati al pieno rispetto delle condizioni e degli impegni assunti dagli Enti territoriali con gli Accordi di valorizzazione, avuto riguardo in particolare alle prescrizioni e condizioni costituenti oggetto di clausola risolutiva.

8. Sorveglianza e controllo sul rispetto delle prescrizioni e delle condizioni contenute negli Accordi di valorizzazione e negli atti di trasferimento dei beni demaniali

Una volta trasferiti in proprietà agli Enti territoriali, i beni conservano la

natura di demanio pubblico - ramo storico, archeologico e artistico – e restano integralmente assoggettati alla disciplina di tutela e salvaguardia di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

In attuazione della suddetta normativa, il Soprintendente territorialmente competente provvede a verificare il rispetto delle prescrizioni e delle condizioni contenute negli Accordi di valorizzazione e, in caso di verificato inadempimento, a darne comunicazione alla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici ed alla competente Filiale territoriale dell'Agenzia del Demanio, ai fini dell'eventuale risoluzione di diritto dell'atto di trasferimento.

ALLEGATO "B"

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante *"Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59"*;

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, recante: *"Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche"*;

VISTO il decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3, recante *"Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137"*;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante *"Codice per i beni culturali ed il paesaggio"* ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137;

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233, recante *"Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni culturali"*;

VISTA la legge 5 maggio 2009, n. 42, recante *"Delega al governo in materia di federalismo fiscale in attuazione dell'art. 119 della Costituzione"* e in particolare, l'articolo 19, il quale stabilisce i principi e i criteri direttivi per l'attribuzione a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di un proprio patrimonio, escludendo espressamente i beni appartenenti al patrimonio culturale nazionale;

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'art. 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42" e in particolare, l'articolo 5, comma 2, che esclude dal trasferimento i beni appartenenti al patrimonio culturale, salvo quanto previsto dalla normativa vigente e dal successivo comma 5 in base al quale "in sede di prima applicazione del presente decreto legislativo, 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 dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, lo Stato provvede, entro un anno di entrata in vigore del presente 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 l'incarico di funzione dirigenziale di livello generale di direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici
conferito.....con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del....., registrato alla Corte dei Conti il.....

VISTO il Protocollo d'intesa sottoscritto il 9 febbraio 2011 tra il Ministero per i beni e le attività culturali e l'Agenzia del Demanio, avente ad oggetto modalità attuative e procedure operative per la definizione degli accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale di cui all'art. 5, comma 5, del D.lgs. 28 maggio 2010, n. 85;

PRESO ATTO che l'art. 2, comma 3, del suddetto Protocollo d'intesa 9 febbraio 2011 prevede che a seguito della richiesta di attivazione delle procedure di cui all'art. 5, comma 5 del D.lgs. n. 85/2010, formulata dagli Enti territoriali interessati ad acquisire beni culturali appartenenti al patrimonio culturale statale, la Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici, al fine di addivenire alla sottoscrizione dell'apposito accordo di valorizzazione di cui all'art. 112, comma 4, del D.lgs. n. 42/2004, procede all'attivazione del Tavolo Tecnico Operativo costituito ai sensi dell'articolo 4 del Protocollo d'intesa;

PRESO ATTO che l'art. 4, commi 1 e 2, del Protocollo d'intesa 9 febbraio

2011 prevede la costituzione di Tavoli Tecnici Operativi a livello regionale, coordinati dal direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del ai quali partecipano i rappresentanti degli organi periferici del Ministero per i beni e le attività culturali competenti per la materia trattata e dell'Agenzia del Demanio;

PRESO ATTO che l'art. 4, comma 3, del Protocollo d'intesa 9 febbraio 2011, prevede che il Tavolo Tecnico Operativo sia attivato ogni qualvolta gli Enti territoriali interessati presentino la richiesta di cui all'articolo 2, comma 1, del Protocollo d'intesa e che il Tavolo Tecnico Operativo ha lo scopo di:

- a) assicurare la conoscenza completa ed aggiornata delle caratteristiche fisiche, storico-artistiche e giuridiche dei beni di cui sia stato richiesto il trasferimento di proprietà, al fine di verificarne la suscettività a rientrare negli accordi di valorizzazione di cui al precedente art. 3;
- b) verificare, sulla base dei criteri di territorialità, sussidiarietà, adeguatezza, semplificazione, capacità finanziaria, correlazione con competenze e funzioni, valorizzazione ambientale fissati dalla legge n. 42/2009 e dal D.lgs. n. 85/2010, se ricorrano le condizioni per il trasferimento dei beni individuati all'Ente territoriale richiedente, tenuto altresì conto delle esigenze statali connesse alla predisposizione di idonei piani di razionalizzazione degli usi governativi;
- c) definire gli specifici contenuti dell'accordo di valorizzazione, con indicazione delle strategie e degli obiettivi comuni di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani di sviluppo culturale che garantiscano la massima valorizzazione culturale, tenendo conto delle caratteristiche fisiche, morfologiche, ambientali, paesaggistiche, culturali e sociali dei beni individuati e dei vincoli posti a tutela degli stessi ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e promuovendone l'integrazione con le infrastrutture e i settori produttori collegati;

PRESO ATTO che l'art. 4, commi 4 e 5, del Protocollo d'intesa 9 febbraio 2011 prevede che ad esito delle attività di cui al precedente comma 3 che dovranno essere completate in tempi congrui a consentire l'utile perfezionamento del relativo procedimento, si potrà procedere, ove ne ricorrano le condizioni, alla sottoscrizione dell'accordo di valorizzazione e

che al Tavolo Tecnico Operativo possono partecipare anche altri soggetti istituzionali interessati all'attuazione degli accordi di valorizzazione.

Tutto ciò premesso e richiamato

DECRETA

Art. 1

1. E' costituito il Tavolo Tecnico Operativo per la Regione di cui all'art. 4, comma 1, del Protocollo d'intesa (d'ora in avanti "*protocollo*"), sottoscritto il 9 febbraio 2011, tra il Ministero per i beni e le attività culturali e l'Agenzia del Demanio.
2. Al Tavolo Tecnico Operativo di cui al comma 1, coordinato dal direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici, partecipano i rappresentanti degli organi periferici del Ministero per i beni e le attività culturali competenti per la materia trattata e dall'Agenzia del Demanio.
3. Il Tavolo Tecnico Operativo è attivato ogni qualvolta gli enti territoriali interessati presentino la richiesta di cui all'art. 2, comma 1, del protocollo.
4. I rappresentanti degli Enti di cui al comma 3 sono invitati a partecipare alle sedute del tavolo di loro interesse, alle quali possono partecipare altri soggetti istituzionali, laddove interessati all'attuazione degli accordi di valorizzazione di cui agli art. 2, comma 3 e 3 del protocollo.
5. Le premesse fanno parte integrante del presente provvedimento.

Art. 2

1. Il Tavolo Tecnico Operativo di cui al precedente art. 1 svolge le funzioni di cui all'art. 4, comma 3 del Protocollo.
2. Le sedute del Tavolo Tecnico Operativo si svolgono presso la sede della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici.....
....., lì

IL DIRETTORE REGIONALE

ALLEGATO "C"

Linee guida per la elaborazione del programma di valorizzazione

Ai fini della redazione dei programmi di valorizzazione da parte degli Enti territoriali interessati, si ritiene utile fornire, quale guida, uno schema recante una sequenza logica degli elementi necessari per lo sviluppo e l'elaborazione degli stessi.

I suddetti programmi di valorizzazione potranno avere ad oggetto sia beni attualmente utilizzati dagli Enti territoriali richiedenti, che beni non utilizzati. I programmi di valorizzazione potranno prevedere la conferma degli attuali utilizzi, con la definizione in prospettiva dei piani e programmi di sviluppo culturale, ovvero la previsione di nuove destinazioni d'uso a carattere interamente pubblico (ad uso diretto o indiretto dell'Ente medesimo e/o della collettività territoriale rappresentata) o a carattere pubblico-privato, ai fini dell'eventuale coinvolgimento di capitali ed investitori privati, mediante gli strumenti e le procedure di evidenza pubblica previsti dalle vigenti normative. Considerata l'estrema varietà, per rilevanza, natura, consistenza e complessità dei beni che possono essere oggetto di trasferimento e delle possibili ipotesi di valorizzazione degli stessi, l'indice di seguito proposto costituisce un riferimento dei diversi aspetti che devono essere tenuti in considerazione, le cui specifiche modalità di trattazione ed approfondimento sono rimesse alle valutazioni delle competenti Direzioni regionali per i beni culturali e paesaggistici, tenuto conto delle attività svolte nell'ambito dei Tavoli tecnici operativi costituiti in attuazione dell'art. 4 del Protocollo d'intesa del 9 febbraio 2011 tra Ministero per i beni e le attività culturali e Agenzia del demanio.

Il documento, nella sua articolazione complessiva, è riferibile ai beni ed ai programmi di valorizzazione di maggior rilevanza e complessità.

Nei casi più semplici, a giudizio delle competenti Direzioni regionali, l'indice potrà essere utilizzato come semplice guida per l'elaborazione del programma di valorizzazione, che non necessariamente dovrà affrontare, analizzare o sviluppare tutti gli aspetti dello schema logico proposto.

In generale, tutti i programmi di valorizzazione presentati, dovranno comunque sviluppare i punti previsti dalle Parti 1 e 2 delle seguenti Linee guida.

1. DESCRIZIONE E INTERESSE CULTURALE DEL BENE

- **Individuazione del bene** (dati identificativi, situazione catastale);
- **Descrizione del bene** (caratteristiche fisiche e storico-artistiche del bene, documentazione di supporto: es. fotografica, grafica, iconografica, ecc.);
- **Situazione vincolistica del bene ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio** (estremi del provvedimento e interesse culturale che lo ha motivato);
- **Destinazione d'uso attuale** (eventuali utilizzi del bene o di parte di esso, in particolare da parte dell'Ente richiedente, con specifica della parte o delle parti interessate dallo/dagli uso/usi);

2. PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL BENE

- **Descrizione sintetica del programma** (introduzione generale, con brevi sintesi delle finalità e dei contenuti del programma di valorizzazione);
- **Obiettivi e strategie del programma** (descrizione degli obiettivi e delle strategie di valorizzazione del bene all'interno del contesto territoriale di riferimento, con indicazione delle destinazioni d'uso previste, distinguendo tra obiettivi e strategie a breve-medio-lungo termine ed evidenziando i risultati attesi in termini di massima valorizzazione, nonché di tutela, conservazione e fruizione pubblica del bene);
- **Piani strategici di sviluppo culturale** (con riguardo in particolare a quei beni già utilizzati dagli Enti territoriali richiedenti, descrizione degli ulteriori interventi ed iniziative che si intende programmare per ottimizzare e sviluppare la valorizzazione culturale del bene);
- **Modalità di attuazione del programma** (indicazione dei criteri organizzativi che si ritiene di individuare per l'attuazione e la gestione del programma, con sommaria descrizione degli interventi, delle azioni e degli strumenti cui si prevede di ricorrere per il perseguimento degli obiettivi della valorizzazione, anche in funzione della conformità agli strumenti e regolamenti vigenti e dell'eventuale coinvolgimento di capitali ed investitori privati);
- **Sostenibilità economica del programma** (indicazione di massima dei costi di attuazione e gestione del programma e delle possibili fonti

di finanziamento pubbliche e private dello stesso);

- **Tempi di realizzazione del programma** (individuazione di massima delle principali scadenze connesse all'attuazione del programma, con indicazione di un termine per il suo completamento).

Tenuto conto dell'ordine logico degli argomenti e degli elementi emersi nel corso della concertazione presso i Tavoli tecnici operativi, i temi di cui alle Parti 1 e 2 potranno essere ulteriormente sviluppati mediante la trattazione dei temi previsti dalle Parti 3, 4, 5 e 6 delle presenti Linee guida, sulla base delle indicazioni fornite dalle competenti Direzioni regionali, che di volta in volta potranno valutare se vi sia o meno la necessità di un approfondimento dei temi principali, indicando quali dei seguenti argomenti, tutti o in parte, appaiono necessari ad una più completa configurazione del programma di valorizzazione:

3. ANALISI E APPROFONDIMENTO CONOSCITIVO DEL BENE

L'approfondimento conoscitivo del bene da parte dell'Ente richiedente presuppone un'analisi dello stesso volta a descriverne, *in primis*, lo stato di conservazione, nonché i principali fattori di rischio, indicando eventuali interventi urgenti da effettuare o, ad esempio, segnalando l'esigenza di piani di manutenzione. Ulteriore elemento conoscitivo è costituito dall'illustrazione del livello attuale di valorizzazione e fruizione del bene (con indicazione di eventuali criticità), nonché delle attività di promozione culturale e sensibilizzazione eventualmente già in atto sul medesimo.

4. CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO

Attraverso l'individuazione e la descrizione del contesto territoriale di riferimento e dei soggetti istituzionali in esso coinvolti, l'Ente richiedente potrà evidenziare nel programma la presenza di ulteriori beni culturali, indicandone il livello di valorizzazione o la possibilità di procedere ad una valorizzazione integrata con il bene richiesto.

Allo stesso modo, potranno esser segnalati eventuali piani di sviluppo e/o piani strategici territoriali già esistenti, accordi o intese in atto, sempre al fine di individuare possibili integrazioni con il programma di valorizzazione proposto. In tale sezione potrà, inoltre, procedersi alla de-

scrizione e all'analisi degli strumenti urbanistici vigenti, evidenziandone opportunità e criticità in relazione agli obiettivi di valorizzazione. Obiettivi che potranno esser valutati anche alla luce di un'analisi socio-economica del contesto territoriale (es. descrizione delle infrastrutture esistenti, dei settori produttivi collegati al patrimonio, evidenziazione di opportunità/criticità e possibilità di attivare partenariati territoriali).

5. SPECIFICHE DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE

Il programma di valorizzazione proposto dall'Ente richiedente potrà essere articolato evidenziando, di volta in volta, le attività/azioni necessarie a garantire gli obiettivi di tutela e conservazione del bene, comprese eventuali modifiche o integrazioni agli strumenti di governo del territorio o la redazione di piani di manutenzione, così come potranno essere indicati gli interventi da attuare per innalzare il livello di valorizzazione del bene, nonché le azioni per favorirne la piena accessibilità e la pubblica fruizione. Nel programma si potranno, inoltre, esplicitare le attività di promozione culturale necessarie a diffondere la conoscenza del bene e a sensibilizzare la popolazione residente nei confronti dei valori che esso rappresenta per il territorio.

Infine, il programma potrà illustrare eventuali interventi, azioni/attività volti a integrare il processo di valorizzazione culturale del bene all'interno del territorio, evidenziandone le ricadute economiche e i benefici per la popolazione residente e promuovendone l'integrazione con le infrastrutture e i settori produttivi collegati.

6. SOSTENIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE

Al fine di approfondire la sostenibilità economico-finanziaria del programma di valorizzazione proposto, l'Ente richiedente, oltre a formulare un apposito piano economico-finanziario, potrà compiere un'analisi dei costi di attuazione e gestione del medesimo, fornendo, ad esempio, un dettaglio delle risorse economiche necessarie per l'avviamento, l'attuazione e la gestione del programma ed individuando le fonti di finanziamento - pubbliche/private - esistenti e previste. In particolare, potrà

procedere ad un'analisi delle risorse finanziarie, umane e strumentali coinvolte, segnalando quelle disponibili e quelle necessarie per sostenere il programma, con l'indicazione di eventuali criticità.

All'analisi economico-finanziaria del programma potrà, inoltre, essere allegato lo schema di illustrazione delle tempistiche di realizzazione del programma medesimo (cronoprogramma) in cui vengono scadenziati gli interventi e le azioni/attività da compiere. Nell'indicare la forma di *governance* migliore per attuare il processo di valorizzazione del bene, l'Ente potrà, infine, fornire l'indicazione dei criteri organizzativi, degli standard e degli strumenti amministrativo-procedurali individuati.

ALLEGATO "D"

SCHEMA ACCORDO DI VALORIZZAZIONE
ex Art. 112, comma 4, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42

In data _____, presso _____,
il Ministero per i beni e le attività culturali, Direzione regionale per i beni
culturali e paesaggistici _____, rappresentata da

l'Agenzia del demanio, Filiale di _____,
rappresentata da _____

la Regione _____, rappresentata da _____,
e/o

la Provincia _____, rappresentata da _____,
e/o

il Comune di _____, rappresentato da _____

*[aggiungere eventuali altri soggetti istituzionali interessati all'attuazione
dell'Accordo di valorizzazione]*

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 *"in sede di prima applicazione del presente decreto legislativo, 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 s.m.i., 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 s.m. i., 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 s.m.i., 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"*; 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 tra il Ministero per i beni e le attività culturali - 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 del percorso di costruzione dell'Accordo di valorizzazione, ai sensi del comma 5, articolo 5, del decreto legislativo n. 85 del 2010, presentata dal Comune (Provincia, Regione) di _____ in data _____, prot. _____, relativa ai seguenti beni demaniali

[riportare l'elenco dei beni];

Visto *[aggiungere eventuali ulteriori premesse relative alle specificità del contesto e del/dei bene/beni oggetto dell'Accordo di valorizzazione]*

Visto il provvedimento del Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici della _____, 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 per i beni e le attività culturali 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 degli immobili sopra citati presentato dal Comune (Provincia, Regione) di _____ in data _____, prot. _____;

Visto il parere favorevole sul programma di valorizzazione presentato, reso dalla Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici della _____, di concerto con l'Agenzia del demanio, nella seduta del Tavolo Tecnico Operativo del _____, come risultante dal relativo processo verbale;

Ritenuto da parte del Ministero per i beni e le attività culturali che non sussistono ragioni ostative, di carattere storico, artistico, archeologico, culturale, al trasferimento degli immobili sopra individuati al demanio pubblico comunale (provinciale, regionale);

[aggiungere eventualmente ogni ulteriore considerazione utile a meglio ricostruire l'iter che ha condotto alla sottoscrizione dell'Accordo di valorizzazione]

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.

Gli specifici Accordi di valorizzazione, finalizzati a definire gli impegni delle Parti firmatarie, ad esito della condivisione dei programmi di valorizzazione presso i Tavoli tecnici operativi a livello regionale, dovranno essere articolati sulla base di quanto indicato nelle sezioni tematiche di seguito riportate.

Sezione I - individuazione del/dei bene/beni oggetto dell'Accordo di valorizzazione

Negli articoli relativi alla presente sezione andrà riportato il bene o l'elenco dei beni oggetto dell'Accordo di valorizzazione, come individuati nei programmi di valorizzazione condivisi, allegando eventualmente le relative planimetrie. Pur non essendo vincolante ai fini della sottoscrizione dell'Accordo, in vista della successiva stipula dell'atto pubblico di trasferimento del/dei bene/beni, occorrerà provvedere alla esatta identificazione catastale e, ove necessario, all'espletamento di tutte le eventuali attività connesse e conseguenti (accatastamenti, riaccatastamenti, frazionamenti, etc.).

Sezione II - programma di valorizzazione e conseguenti impegni dell'Ente territoriale firmatario dell'Accordo di valorizzazione

Negli articoli relativi alla presente sezione andrà descritto sinteticamente il programma di valorizzazione condiviso, che potrà eventualmente essere allegato all'Accordo. Ove l'Accordo abbia ad oggetto più immobili, andranno distintamente riportati gli obiettivi, le strategie, le destinazioni d'uso previste e i risultati attesi concernenti i programmi di valorizzazione presentati per ciascun singolo bene, evidenziando eventualmente in premessa anche le finalità e le strategie più generali di valorizzazione, tutela e sviluppo che accomunano le singole iniziative di valorizzazione proposte.

In particolare, ai fini della definizione degli specifici impegni dell'Ente territoriale firmatario dell'Accordo, nella presente sezione andranno articolati, sulla base delle linee guida per la elaborazione dei programmi di valorizzazione (Allegato "C") e dei diversi livelli di approfondimento ivi previsti, i seguenti temi:

- modalità di attuazione e gestione dei programmi di valorizzazione relativi a ciascun bene;*
- piani strategici di sviluppo culturale, con particolare riguardo ai beni già utilizzati dall'Ente territoriale firmatario dell'Accordo;*
- sostenibilità economica e tempi di attuazione dei programmi di valorizzazione relativi a ciascun bene.*

Sezione III - obblighi conservativi e prescrizioni

Negli articoli relativi alla presente sezione andranno riportati gli specifici obblighi conservativi e le prescrizioni cui i competenti organi del Ministero per i beni e le attività culturali riterranno opportuno sottoporre i beni e i relativi programmi di valorizzazione, già in sede di sottoscrizione dell'Accordo, al fine di garantirne la tutela, la conservazione e la fruizione pubblica.

Resta inteso che il bene, una volta trasferito, rimane assoggettato al regime del demanio pubblico - ramo storico, archeologico e artistico e continua, pertanto, ad essere interamente sottoposto alla disciplina di tutela e salvaguardia di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 recante Codice dei beni culturali e del paesaggio.

Sezione IV - modalità e tempi per il trasferimento del/dei bene/beni

Negli articoli relativi alla presente sezione saranno definiti, con riguardo a ciascuno dei beni oggetto dell'Accordo di valorizzazione, i tempi entro i quali la competente Filiale territoriale dell'Agenzia del demanio provvederà al trasferimento a titolo non oneroso della proprietà, mediante la stipula di appositi atti pubblici nei quali saranno riportati gli impegni assunti dall'Ente territoriale firmatario dell'Accordo, nonché le prescrizioni e le condizioni ivi contenute.

Sezione V - clausola di salvaguardia

Negli articoli relativi alla presente sezione andranno specificamente individuati, con riguardo a ciascuno dei beni oggetto dell'Accordo di valorizzazione e mediante esplicito richiamo ai relativi articoli dello stesso Accordo, gli impegni assunti dall'Ente territoriale, nonché le prescrizioni e le condizioni cui si intende condizionare l'atto di trasferimento, costituendo gli stessi obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile e oggetto di apposita clausola risolutiva espressa.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 55-bis del D. Lgs. n. 42/2004, qualora il Soprintendente territorialmente competente verifichi l'inadempimento della suddetta obbligazione, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, darà comunicazione delle accertate inadempienze alla Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici e alla Filiale territoriale dell'Agenzia del demanio ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di trasferimento.

Ministero per i Beni e le Attività Culturali

Segretario Generale

Roma, 18 MAG. 2011

Alle Direzioni Regionali per i beni
culturali e paesaggistici

e p.c.

Al Capo di Gabinetto

Alle Direzioni Generali

Agli Istituti centrali, nazionali e
dotati di autonomia speciale

Agli Istituti periferici

Prot. n. 4691 cl. 25.04.00 fasc. 3/4

CIRCOLARE N. 18

OGGETTO: D.Lgs. 28 maggio 2010, n. 85. Protocollo d'intesa tra Ministero per i beni e le attività culturali ed Agenzia del demanio. Iter procedurale, Linee guida e schemi tipo.

Si fa seguito alla circolare n. 6 del 1 marzo 2011 con la quale, nel trasmettere il Protocollo d'intesa tra questo Ministero e l'Agenzia del demanio, si invitavano le Direzioni regionali ad attivarsi presso la filiale regionale dell'Agenzia del demanio per la costituzione dei tavoli tecnici operativi di livello regionale di cui all'art. 4 del citato Protocollo.

Al fine di garantire un'omogenea e coordinata attuazione delle procedure previste all'art. 5 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 su tutto il territorio nazionale, la cabina di regia, di cui all'art. 6 del Protocollo d'intesa, ha ritenuto indispensabile elaborare un iter procedurale di riferimento (**Allegato A**) nonché gli schemi di riferimento dei principali atti previsti.

Si trasmettono, quindi, in allegato oltre all'iter procedurale di riferimento:

1. lo schema **(Allegato B)** di "Decreto costitutivo del Tavolo tecnico operativo", di cui all'art. 4 del Protocollo d'intesa;
2. le linee guida per l'elaborazione del programma di valorizzazione **(Allegato C)**;
3. lo schema di "Accordo di valorizzazione" **(Allegato D)**.

Si evidenzia la necessità che, laddove non sia già stato fatto, i tavoli tecnici operativi siano attivati in tempi rapidi in tutte le regioni, ivi comprese quelle per le quali non risulta essere stato manifestato alcun interesse da parte degli enti territoriali alla valorizzazione di beni culturali, anche al fine di garantire la massima diffusione delle procedure e delle iniziative connesse all'attuazione dell'art. 5 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85 presso tutti gli enti territoriali della regione di propria competenza. Al fine di consentire la necessaria attività di coordinamento ed effettuare il monitoraggio dello stato di attuazione, si invitano le Direzioni regionali a trasmettere a questo Segretariato copia dei decreti istitutivi dei Tavoli tecnici operativi e, secondo quanto già richiesto con la nota prot. n. 6121 del 6 luglio 2010, di tutti gli accordi di valorizzazione sottoscritti ai sensi del disposto legislativo citato in oggetto.

Il Segretario Generale
Arch. Roberto Cecchi

Normativa capitolo 4

Decreto Legge 6 luglio 2011 n. 98 **Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria**

Art. 33 *Disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare*

In vigore dal 1 gennaio 2013

1. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze è costituita una società di gestione del risparmio avente capitale sociale pari ad almeno un milione di euro per l'anno 2012, per l'istituzione di uno o più fondi d'investimento al fine di partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da regioni, provincie, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, al fine di valorizzare o dismettere il proprio patrimonio immobiliare disponibile. Per le stesse finalità di cui al primo periodo è autorizzata la spesa di 3 milioni di euro per l'anno 2013. La pubblicazione del suddetto decreto fa luogo ad ogni adempimento di legge. Il capitale della società di gestione del risparmio di cui al primo periodo del presente comma è detenuto interamente dal Ministero dell'economia e delle finanze, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma 8-bis. I fondi istituiti dalla società di gestione del risparmio costituita dal Mini-

stro dell'economia e delle finanze partecipano a quelli di cui al comma 2 mediante la sottoscrizione di quote da questi ultimi offerte su base competitiva a investitori qualificati al fine di conseguire la liquidità necessaria per la realizzazione degli interventi di valorizzazione. I fondi istituiti dalla società di gestione del risparmio costituita dal Ministro dell'economia e delle finanze ai sensi del presente comma investono anche direttamente al fine di acquisire immobili in locazione passiva alle pubbliche amministrazioni. Con successivo decreto del Ministro dell'economia e delle finanze possono essere stabilite le modalità di partecipazione del suddetto fondo a fondi titolari di diritti di concessione o d'uso su beni indisponibili e demaniali, che prevedano la possibilità di locare in tutto o in parte il bene oggetto della concessione.⁽²⁰⁴⁾

2. Ai fondi comuni di investimento immobiliare promossi o partecipati da regioni, provincie, comuni anche in forma consorziata o associata ai sensi del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, ed da altri enti pubblici ovvero da società interamente partecipate dai predetti enti, ai sensi del comma 1 possono essere apportati a fronte dell'emissione di quote del fondo medesimo, ovvero trasferiti, beni immobili e diritti reali immobiliari, con le procedure dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, nonché quelli trasferiti ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85. Tali apporti o trasferimenti devono avvenire sulla base di progetti di utilizzo o di valorizzazione approvati con delibera dell'organo di governo dell'ente, previo esperimento di procedure di selezione della Società di gestione del risparmio tramite procedure di evidenza pubblica. Possono presentare proposte di valorizzazione anche soggetti privati secondo le modalità di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Nel caso dei beni individuati sulla base di quanto previsto dall'articolo 3, comma 3, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, la domanda prevista dal comma 4, dell'articolo 3 del citato decreto legislativo può essere motivata dal trasferimento dei predetti beni ai fondi di cui al presente comma. È abrogato l'articolo 6 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85. I soggetti indicati all'articolo 4, comma 1 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, possono apportare beni ai suddetti fondi.⁽²⁰⁵⁾

3. L'investimento nei fondi di cui ai commi 1, *8-ter* e *8-quater*, è compatibile con le vigenti disposizioni in materia di attività di copertura delle riserve tecniche delle compagnie di assicurazione di cui al decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209 e successive modificazioni, e ai provvedimenti ISVAP nn. 147 e 148 del 1996 e n. 36 del 2011, e successive modificazioni, nei limiti ed alle condizioni ivi contenuti. Il venti per cento del piano di impiego dei fondi disponibili previsto dall'articolo 65 della legge 30 aprile 1969, n. 153, per gli enti pubblici, di natura assicurativa o previdenziale, per gli anni 2012, 2013 e 2014 è destinato alla sottoscrizione delle quote dei fondi di cui al comma 1. Il venti per cento del piano di impiego di cui al precedente periodo è destinato, per gli anni 2012, 2013 e 2014, alla sottoscrizione delle quote dei fondi di cui ai successivi commi *8-ter* e *8-quater*. La Cassa depositi e prestiti, secondo le modalità di cui all'articolo 3, comma *4-bis* del decreto-legge 10 febbraio 2009, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 aprile 2009, n. 33, può partecipare ai fondi di cui ai commi 1, *8-ter* e *8-quater*.⁽²⁰⁶⁾

4. La destinazione funzionale dei beni oggetto di conferimento o trasferimento ai fondi di cui ai commi 2, *8-ter* e *8-quater* può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dalla data della delibera con cui viene promossa la costituzione dei fondi. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti. L'apporto o il trasferimento ai fondi di cui ai commi 2, *8-ter* e *8-quater* è sospensivamente condizionato al completamento delle procedure amministrative di valorizzazione e di regolarizzazione. Fino a quando la valorizzazione dei beni trasferiti al fondo non sia completata, secondo le valutazioni effettuate dalla relativa società di gestione del risparmio, i soggetti apportanti non possono alienare la maggioranza delle quote del fondo. A seguito dell'apporto ai fondi di cui al comma *8-ter* da parte degli Enti territoriali è riconosciuto, in favore di questi ultimi, un ammontare pari almeno al 70 per cento del valore di apporto dei beni in quote del fondo; compatibilmente con la pianificazione economico-finanziaria dei fondi gestiti dalla società di gestione del risparmio di cui al comma 1, la restante parte del valore è corrisposta in denaro.⁽²⁰⁷⁾

5. Per gli immobili sottoposti alle norme di tutela di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, recante Codice dei beni culturali e del paesaggio, si applicano gli articoli 12 e 112 del citato decreto legislativo, nonché l'articolo 5, comma 5, del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85.

6. All'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, dopo il comma 9 è aggiunto il seguente: "9-*bis*. In caso di conferimento a fondi di investimento immobiliare dei beni inseriti negli elenchi di cui al comma 1, la destinazione funzionale prevista dal piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, se in variante rispetto alle previsioni urbanistiche ed edilizie vigenti ed in itinere, può essere conseguita mediante il procedimento di cui all'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e delle corrispondenti disposizioni previste dalla legislazione regionale. Il procedimento si conclude entro il termine perentorio di 180 giorni dall'apporto o dalla cessione sotto pena di retrocessione del bene all'ente locale. Con la medesima procedura si procede alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica degli immobili conferiti."

7. Agli apporti e ai trasferimenti ai fondi effettuati ai sensi del presente articolo si applicano le agevolazioni di cui ai commi 10 e 11 dell'articolo 14-*bis* della legge 25 gennaio 1994, n. 86, e gli articoli 1, 3 e 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410. ⁽²⁰²⁾

8. Entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto la società Patrimonio dello Stato s.p.a. è sciolta ed è posta in liquidazione con le modalità previste dal codice civile.

8-*bis*. I fondi istituiti dalla società di gestione del risparmio costituita dal Ministero dell'economia e delle finanze possono acquistare immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio. Le azioni della società di gestione del risparmio di

cui al comma 1 possono essere trasferite, mediante decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, a titolo gratuito all'Agenzia del demanio. Con apposita convenzione, a titolo oneroso, sono regolati i rapporti fra la società di gestione di cui al comma 1 e l'Agenzia del demanio. Per le attività svolte ai sensi del presente articolo dall'Agenzia del demanio, quest'ultima utilizza parte delle risorse appostate sul capitolo di spesa n. 7754 dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze. Le risorse di cui all'ultimo periodo del comma 1 dell'articolo 6 della legge 12 novembre 2011, n. 183, sono utilizzate dall'Agenzia del demanio per l'individuazione o l'eventuale costituzione della società di gestione del risparmio o delle società, per il collocamento delle quote del fondo o delle azioni della società, nonché per tutte le attività, anche propedeutiche, connesse alle operazioni di cui al presente articolo. ⁽²⁰³⁾

8-ter. Allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico il Ministro dell'economia e delle finanze, attraverso la società di gestione del risparmio di cui al comma 1, promuove, con le modalità di cui all'articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, la costituzione di uno o più fondi comuni d'investimento immobiliare, a cui trasferire o conferire immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, nonché diritti reali immobiliari. Le risorse derivanti dalla cessione delle quote del Ministero dell'economia e delle finanze sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, e destinate al pagamento dei debiti dello Stato; a tale ultimo fine i corrispettivi possono essere riassegnati al Fondo speciale per riscrittura dei residui perenti delle spese correnti e al Fondo speciale per la riscrittura dei residui perenti in conto capitale, ovvero possono essere utilizzati per incrementare l'importo stabilito dall'articolo 35, comma 1, lettera b), del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27. Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, si provvede alla determinazione delle percentuali di riparto tra le finalità indicate nel presente comma. Le società controllate direttamente o indirettamente dallo Stato possono deliberare il trasferimento o il conferimento a tali fondi di immobili di proprietà. Possono altresì essere trasferiti o conferiti

ai medesimi fondi i beni valorizzabili, suscettibili di trasferimento ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera e), del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, individuati dall'Agenzia del demanio e a seguito di apposita manifestazione, da parte dei competenti organi degli Enti interessati, della volontà di valorizzazione secondo le procedure del presente comma. I decreti del Ministro dell'economia e delle finanze di cui all'articolo 4 del citato decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, disciplinano, altresì, le modalità di concertazione con le competenti strutture tecniche dei diversi livelli di governo territoriale interessati, nonché l'attribuzione agli Enti territoriali delle quote dei fondi, nel rispetto della ripartizione e per le finalità previste dall'articolo 9 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, limitatamente ai beni di cui all'articolo 5, comma 1 lettera e), sopra richiamato, derivanti dal conferimento ai predetti fondi immobiliari. Ai fondi di cui al presente comma possono conferire beni anche i soggetti di cui al comma 2 con le modalità ivi previste, ovvero con apposita deliberazione adottata secondo le procedure di cui all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, anche in deroga all'obbligo di allegare il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari al bilancio. Tale delibera deve indicare espressamente le destinazioni urbanistiche non compatibili con le strategie di trasformazione urbana. La totalità delle risorse rivenienti dalla valorizzazione ed alienazione degli immobili di proprietà delle Regioni e degli Enti locali trasferiti ai fondi di cui al presente comma, è destinata alla riduzione del debito dell'Ente e, solo in assenza del debito, o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento. ⁽²⁰⁸⁾

8-quater. Per le medesime finalità di cui al comma 8-ter, il Ministro dell'economia e delle finanze, attraverso la società di gestione del risparmio di cui al comma 1, promuove, altresì, con le modalità di cui all'articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, uno o più fondi comuni di investimento immobiliare a cui sono trasferiti o conferiti, ai sensi del comma 4, gli immobili di proprietà dello Stato non più utilizzati dal Ministero della difesa per finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione, nonché diritti reali immobiliari. Con uno o più decreti del Ministero della difesa, sentita l'Agenzia del demanio, da emanarsi il primo entro sessanta giorni

dall'entrata in vigore delle presenti disposizioni, sono individuati tutti i beni di proprietà statale assegnati al medesimo Dicastero e non utilizzati dallo stesso per finalità istituzionali. L'inserimento degli immobili nei predetti decreti ne determina la classificazione come patrimonio disponibile dello Stato. A decorrere dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale dei citati decreti, l'Agenzia del demanio avvia le procedure di regolarizzazione e valorizzazione previste dal presente articolo ovvero dall'articolo 33-bis, limitatamente ai beni suscettibili di valorizzazione. Al predetto Dicastero sono attribuite le risorse rivenienti dalla cessione delle quote dei fondi a cura del Ministero dell'economia e delle finanze in misura del 30 per cento, con prioritaria destinazione alla razionalizzazione del settore infrastrutturale, ad esclusione di spese di natura ricorrente. Con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze, su indicazione dell'Agenzia del demanio, sono assegnate una parte delle restanti quote dello stesso Ministero, nella misura massima del 25 per cento e minima del 10 per cento delle stesse, agli Enti territoriali interessati dalle procedure di cui al presente comma; le risorse rivenienti dalla cessione delle stesse sono destinate alla riduzione del debito dell'Ente e, solo in assenza del debito, o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento. Le risorse derivanti dalla cessione delle quote del Ministero dell'economia e delle finanze sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, e destinate al pagamento dei debiti dello Stato; a tale ultimo fine i corrispettivi possono essere riassegnati al Fondo speciale per reinscrizione dei residui perenti delle spese correnti e al Fondo speciale per la reinscrizione dei residui perenti in conto capitale, ovvero possono essere utilizzati per incrementare l'importo stabilito dall'articolo 35, comma 1, lettera b), del decreto-legge 24 gennaio 2012, n. 1, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 2012, n. 27. Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, si provvede alla determinazione delle percentuali di riparto tra le finalità indicate nel presente comma. Gli immobili, individuati con i decreti del Ministero della difesa di cui al secondo periodo del presente comma, non suscettibili di valorizzazione rientrano nella disponibilità dell'Agenzia del demanio per la gestione e l'amministrazione secondo le norme vigenti. Spettano all'Amministrazione della difesa tutti gli obblighi di custodia

degli immobili individuati con i predetti decreti, fino al conferimento o al trasferimento degli stessi ai fondi di cui al presente comma ovvero fino alla formale riconsegna dei medesimi all'Agencia del demanio. La predetta riconsegna è da effettuarsi gradualmente e d'intesa con l'Agencia del demanio, a far data dal centovesimo giorno dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dei relativi decreti individuativi. ⁽²⁰⁸⁾

8-quinquies. In deroga alla normativa vigente, con provvedimenti dell'Agencia del demanio è disposto d'ufficio, laddove necessario, sulla base di elaborati planimetrici in possesso, l'accatastamento o la regolarizzazione catastale degli immobili di proprietà dello Stato, ivi compresi quelli in uso all'Amministrazione della difesa. A seguito dell'emanazione dei predetti provvedimenti, la competente Agencia fiscale procede alle conseguenti attività di iscrizione catastale. In caso di dismissione degli immobili di proprietà dello Stato, eventuali regolarizzazioni catastali possono essere eseguite, anche successivamente agli atti o ai provvedimenti di trasferimento, a cura degli acquirenti. Tutte le attività rese in favore delle Amministrazioni dall'Agencia del demanio ai sensi del presente articolo e del successivo articolo 33-*bis*, sono svolte da quest'ultima a titolo oneroso sulla base di specifiche convenzioni con le parti interessate. ⁽²⁰⁸⁾

8-sexies. I decreti di cui al presente articolo sono soggetti al controllo preventivo della Corte dei conti. ⁽²⁰⁹⁾

(202) Comma così modificato dalla legge di conversione 15 luglio 2011, n. 111 e, successivamente, dall'art. 23-ter, comma 1, lett. e), D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135. In precedenza tale comma era stato modificato dall'art. 2, comma 1, lett. e), D.L. 27 giugno 2012, n. 87, successivamente non convertito in legge (Comunicato 27 agosto 2012, pubblicato nella G.U. 27 agosto 2012, n. 199).

(203) Comma aggiunto dall'art. 6, comma 7, L. 12 novembre 2011, n. 183, a decorrere dal 1° gennaio 2012 e, successivamente, così modificato dall'art. 23-ter, comma 1, lett. f), D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135. In precedenza tale comma era stato modificato dall'art. 2, comma 1, lett. f), D.L. 27 giugno 2012, n. 87, successivamente non convertito in legge (Comunicato 27 agosto 2012, pubblicato nella G.U. 27 agosto 2012, n. 199).

(204) Comma così modificato dall'art. 23-ter, comma 1, lett. a), D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135 e, successivamente, dall'art. 1, comma 140, lett. a), nn. 1) e 2), L. 24 dicembre 2012, n. 228, a decorrere dal 1° gennaio 2013.

(205) Comma così modificato art. 23-ter, comma 1, lett. b), D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135. In precedenza tale comma era stato modificato dall'art. 2, comma 1, lett. b), D.L. 27 giugno 2012, n. 87, successivamente non convertito in legge (Comunicato 27 agosto 2012, pubblicato nella G.U. 27 agosto 2012, n. 199).

(206) Comma così modificato dall'art. 23-ter, comma 1, lett. c), D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135. In precedenza tale comma era stato modificato dall'art. 2, comma 1, lett. c), D.L. 27 giugno 2012, n. 87, successivamente non convertito in legge (Comunicato 27 agosto 2012, pubblicato nella G.U. 27 agosto 2012, n. 199).

(207) Comma così modificato art. 23-ter, comma 1, lett. d), D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135. In precedenza tale comma era stato modificato dall'art. 2, comma 1, lett. d), D.L. 27 giugno 2012, n. 87, successivamente non convertito in legge (Comunicato 27 agosto 2012, pubblicato nella G.U. 27 agosto 2012, n. 199).

(208) Comma aggiunto dall'art. 23-ter, comma 1, lett. g), D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135. In precedenza tale comma era stato modificato dall'art. 2, comma 1, lett. g), D.L. 27 giugno 2012, n. 87, successivamente non convertito in legge (Comunicato 27 agosto 2012, pubblicato nella G.U. 27 agosto 2012, n. 199).

(209) Comma aggiunto dall'art. 1, comma 140, lett. b), L. 24 dicembre 2012, n. 228, a decorrere dal 1° gennaio 2013.

Art. 33-bis Strumenti sussidiari per la gestione degli immobili pubblici ⁽²¹⁰⁾

In vigore dal 7 luglio 2012

1. Per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, anche demaniali, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio promuove, anche ai sensi del presente decreto, iniziative idonee per la costituzione, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, di società, consorzi o fondi immobiliari. Alle società di cui al presente comma si applicano, ai soli fini fiscali, le disposizioni di cui all'*articolo 1, commi 131, 134, 137, 138 e 139, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.* ⁽²¹¹⁾

2. L'avvio della verifica di fattibilità delle iniziative di cui al presente articolo è promosso dall'Agenzia del demanio ed è preceduto dalle attività di cui al comma 4 dell'art. 3-ter del decreto-legge 25 settembre 2001, n.

351 convertito, con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410. Qualora siano compresi immobili soggetti a vincoli di tutela, per l'acquisizione di pareri e nulla-osta preventivi ovvero orientativi da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela, l'Agenzia del demanio procede alla convocazione di una conferenza dei servizi di cui all'articolo 14-*bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241 che si deve esprimere nei termini e con i criteri indicati nel predetto articolo. Conclusa la procedura di individuazione degli immobili di cui al presente comma, i soggetti interessati si pronunciano entro 60 giorni dal ricevimento della proposta. Le risposte positive costituiscono intesa preventiva all'avvio delle iniziative. In caso di mancata espressione entro i termini anzidetti, la proposta deve essere considerata inattuabile.

3. Qualora le iniziative di cui al presente articolo prevedano forme societarie, ad esse partecipano i soggetti apportanti e il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, che aderisce anche nel caso in cui non vi siano inclusi beni di proprietà dello Stato in qualità di finanziatore e di struttura tecnica di supporto. L'Agenzia del demanio individua, attraverso procedure di evidenza pubblica, gli eventuali soggetti privati partecipanti. La stessa Agenzia, per lo svolgimento delle attività relative all'attuazione del presente articolo, può avvalersi di soggetti specializzati nel settore, individuati tramite procedure ad evidenza pubblica o di altri soggetti pubblici. Lo svolgimento delle attività di cui al presente comma dovrà avvenire nel limite delle risorse finanziarie disponibili. Le iniziative realizzate in forma societaria sono soggette al controllo della Corte dei Conti sulla gestione finanziaria, con le modalità previste dall'articolo 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259.

4. I rapporti tra il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio e i soggetti partecipanti sono disciplinati dalla legge, e da un atto contenente a pena di nullità i diritti e i doveri delle parti, anche per gli aspetti patrimoniali. Tale atto deve contenere, inoltre, la definizione delle modalità e dei criteri di eventuale annullamento dell'iniziativa, prevedendo l'attribuzione delle spese sostenute, in quota proporzionale, tra i soggetti partecipanti.

5. Il trasferimento alle società o l'inclusione nelle iniziative concordate ai sensi del presente articolo non modifica il regime giuridico previsto dagli articoli 823 e 829, primo comma, del codice civile, dei beni demaniali trasferiti. Per quanto concerne i diritti reali si applicano le leggi generali e speciali vigenti. Alle iniziative di cui al presente articolo, se costituite in forma di società, consorzi o fondi immobiliari si applica la disciplina prevista dal codice civile, ovvero le disposizioni generali sui fondi comuni di investimento immobiliare.

6. L'investimento nelle iniziative avviate ai sensi del presente articolo è compatibile con i fondi disponibili di cui all'articolo 2, comma 488, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

7. I commi 1 e 2 dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, sono così sostituiti: «1. Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio. 2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva. La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le

destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili. Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al paragrafo 3 dell'articolo 3 della direttiva 2001/42/CE e al comma 4 dell'articolo 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica».

(210) Articolo inserito dall'art. 27, comma 1, D.L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla L. 22 dicembre 2011, n. 214.

(211) Comma così modificato dall'art. 3, comma 15, D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135.

Normativa capitolo 5

Decreto Legge 6 luglio 2011 n. 98 **Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria**

Art. 12 *Acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici*

In vigore dal 1 gennaio 2013

1. A decorrere dal 1° gennaio 2012 le operazioni di acquisto e vendita di immobili, effettuate sia in forma diretta sia indiretta, da parte delle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT) ai sensi del comma 3 dell'articolo 1 della legge 31 dicembre 2009, n. 196, con l'esclusione degli enti territoriali, degli enti previdenziali e degli enti del servizio sanitario nazionale, nonché del Ministero degli affari esteri con riferimento ai beni immobili ubicati all'estero, sono subordinate alla verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica da attuarsi con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze. Per gli enti previdenziali pubblici e privati restano ferme le disposizioni di cui al comma 15 dell'articolo 8 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. ⁽⁴¹⁾

1-bis. A decorrere dal 1° gennaio 2014 nel caso di operazioni di acquisto

di immobili, ferma restando la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica, l'emanazione del decreto previsto dal comma 1 è effettuata anche sulla base della documentata indispensabilità e indilazionabilità attestata dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese fatto salvo quanto previsto dal contratto di servizi stipulato ai sensi dell'articolo 59 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, e successive modificazioni. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono stabilite le modalità di attuazione del presente comma. ⁽⁴⁰⁾

1-ter. A decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente. ⁽⁴⁰⁾

1-quater. Per l'anno 2013 le amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, come individuate dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, e successive modificazioni, nonché le autorità indipendenti, ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (CONSOB), non possono acquistare immobili a titolo oneroso nè stipulare contratti di locazione passiva salvo che si tratti di rinnovi di contratti, ovvero la locazione sia stipulata per acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi ovvero per continuare ad avere la disponibilità di immobili venduti. Sono esclusi gli enti previdenziali pubblici e privati, per i quali restano ferme le disposizioni di cui ai commi 4 e 15 dell'articolo 8 del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Sono fatte salve, altresì, le operazioni di acquisto di immobili già autorizzate con il decreto previsto dal comma 1, in data antecedente a quella di entrata in vigore del presente decreto. ⁽⁴⁰⁾

1-quinquies. Sono fatte salve dalle disposizioni recate dai commi 1-*ter* e 1-*quater*, ferme restando la verifica del rispetto dei saldi strutturali di finanza pubblica e le finalità di contenimento della spesa pubblica, le operazioni di acquisto destinate a soddisfare le esigenze allocative in materia di edilizia residenziale pubblica.⁽⁴⁰⁾

1-sexies. Sono fatte salve dalle disposizioni recate dal comma 1-*quater* le operazioni di acquisto previste in attuazione di programmi e piani concernenti interventi speciali realizzati al fine di promuovere lo sviluppo economico e la coesione sociale e territoriale, di rimuovere gli squilibri economici, sociali, istituzionali e amministrativi del Paese e di favorire l'effettivo esercizio dei diritti della persona in conformità al quinto comma dell'articolo 119 della Costituzione e finanziati con risorse aggiuntive ai sensi del decreto legislativo 31 maggio 2011, n. 88.⁽⁴⁰⁾

(40) Comma inserito dall'art. 1, comma 138, L. 24 dicembre 2012, n. 228, a decorrere dal 1° gennaio 2013.

(41) In attuazione di quanto disposto dal presente comma vedi il D.M. 16 marzo 2012. Vedi, anche, l'art. 6, comma 6-ter, D.L. 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla L. 14 settembre 2011, n. 148.

Del. 15 febbraio 2013

Deroga al limite del venti per cento all'acquisto di beni mobili e all'affitto di beni immobili per i comuni colpiti dal sisma del maggio 2012

IL CONSIGLIO DEI MINISTRI

nella riunione del 15 febbraio 2013

Visto l'articolo 5 della legge 24 febbraio 1992, n. 225;

Visto il decreto-legge 15 maggio 2012, n. 59⁽³⁾, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2012, n. 100, recante: Disposizioni urgenti per il riordino della protezione civile;

Visto l'articolo 107 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112;

Visto il decreto-legge 7 settembre 2001, n. 343, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 novembre 2001, n. 401;

Visto il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 21 maggio 2012, recante la dichiarazione dell'eccezionale rischio di compromissione degli interessi primari a causa degli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara e Mantova il giorno 20 maggio 2012, adottato ai sensi dell'articolo 3, comma 1, del decreto-legge 4 novembre 2002, n. 245 convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2002, n. 286;

Viste le delibere del Consiglio dei Ministri 22 e 30 maggio 2012, con le quali è stato dichiarato, fino al 29 luglio 2012, lo stato di emergenza in ordine agli eventi sismici che hanno colpito il territorio delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Reggio Emilia, Mantova e Rovigo;

Viste le ordinanze del Capo del Dipartimento della protezione civile, con cui sono stati adottati i primi interventi urgenti volti al primo soccorso, all'assistenza della popolazione nonché ai primi interventi provvisori strettamente necessari alle prime necessità, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della legge 24 febbraio 1992, n. 225, come modificato dal decreto-legge 15 maggio 2012, n. 59⁽³⁾, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2012, n. 100;

Visto il decreto-legge 6 giugno 2012, n. 74, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° agosto 2012, n. 122, recante disposizioni volte a disciplinare gli interventi per la ricostruzione, l'assistenza alle popolazioni e la ripresa economica nei territori dei comuni delle province di Bologna, Modena, Ferrara, Reggio Emilia, Mantova e Rovigo interessati dagli eventi sismici dei giorni 20 e 29 maggio 2012, con il quale lo stato emergenziale in rassegna è stato prorogato fino al 31 maggio 2013;

Visto il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 1° giugno 2012, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana n. 130 del 6 giugno 2012;

Visto in particolare l'articolo 1, comma 4, del predetto decreto-legge n. 74 del 2012, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 122 del 2012, ai sensi del quale i presidenti delle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto coordinano le attività per la ricostruzione dei territori colpiti dal sisma, nelle regioni di rispettiva competenza, operando con i poteri di cui all'articolo 5, comma 2, della legge 24 febbraio 1992, n. 225, e con le deroghe alle disposizioni vigenti stabilite con delibera del Consiglio dei Ministri adottata nelle forme di cui all'articolo 5, comma 1, della citata legge;

Viste le delibere del Consiglio dei Ministri 4 luglio 2012 e 16 ottobre 2012, con le quali si è data attuazione al suddetto articolo 1, comma 4, del decreto-legge 6 giugno 2012, n. 74, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° agosto 2012, n. 122⁽⁴⁾;

Ritenuta la necessità di integrare le predette delibere, dando attuazione all'articolo 1, comma 4, del sopra citato decreto-legge n. 74 del 2012;

Acquisita l'intesa delle regioni Emilia-Romagna, Lombardia e Veneto;

Sulla proposta del Presidente del Consiglio dei Ministri;

Delibera:

Art. 1

1. Per l'attuazione del decreto-legge 6 giugno 2012, n. 74, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° agosto 2012, n. 122, i Commissari delegati sono autorizzati, ove ritenuto indispensabile e sulla base di specifica motivazione, a derogare, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico, della direttiva del Presidente del Consiglio dei Ministri 22 ottobre 2004 e dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario, all'articolo 12, comma 1-*quater*, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, introdotto dall'articolo 1, comma 138, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, e successive modificazioni, nonché all'articolo 1, comma 141, della legge 24 dicembre 2012, n. 228.

La presente delibera verrà pubblicata nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

(3) NDR: In G.U. è riportato il seguente riferimento normativo non corretto: «decreto-legge 16 maggio 2012, n. 59».

(4) NDR: In G.U. è riportato il seguente riferimento normativo non corretto: «legge 1° agosto 2012, n. 12».

Normativa capitolo 6

Legge 12 novembre 2011 n. 183

Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato. (Legge di stabilità 2012)

Art. 6 *Disposizioni in materia di dismissioni dei beni immobili pubblici* *In vigore dal 27 giugno 2012*

1. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato a conferire o trasferire beni immobili dello Stato, ad uno o più fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero ad una o più società, anche di nuova costituzione. I predetti beni sono individuati con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale. Il primo decreto di individuazione è emanato entro il 30 aprile 2012; sono conferiti o trasferiti beni immobili di proprietà dello Stato e una quota non inferiore al 20 per cento delle carceri inutilizzate e delle caserme assegnate in uso alle Forze armate dismmissibili. Con uno o più decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze sono conferiti o trasferiti i suddetti beni immobili e sono stabiliti i criteri e le procedure per l'individuazione o l'eventuale costituzione della società di gestione del risparmio o delle società, nonché per il collocamento delle quote del fondo o delle azioni delle società e i limiti per l'eventuale assunzione di finanziamenti da parte del predetto fondo e delle società. Ai fini dell'attuazione del presente comma è autorizzata la spesa di 1 milione di euro l'anno a decorrere dall'anno 2012. ⁽²²⁾

2. Alla cessione delle quote dei fondi o delle azioni delle società di cui al comma 1 si provvede mediante le modalità previste dai suddetti decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, che dovranno prioritariamente prevedere il collocamento mediante offerta pubblica di vendita, applicandosi, in quanto compatibili, le disposizioni di cui al decreto-legge 31 maggio 1994, n. 332, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 1994, n. 474. Il Ministero dell'economia e delle finanze può accettare come corrispettivo delle predette cessioni anche titoli di Stato, secondo i criteri e le caratteristiche definite nei decreti ministeriali di cui al comma 1.

3. I proventi netti derivanti dalle cessioni di cui al comma 2 sono destinati alla riduzione del debito pubblico. Nel caso di operazioni che abbiano ad oggetto esclusivamente immobili liberi, i proventi della cessione, previo versamento all'entrata del bilancio dello Stato, sono destinati al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. Negli altri casi i decreti ministeriali di cui al comma 1 prevedono l'attribuzione di detti proventi all'Agenzia del demanio per l'acquisto sul mercato, secondo le indicazioni del Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento del tesoro, di titoli di Stato da parte della medesima Agenzia, che li detiene fino alla scadenza. L'Agenzia destina gli interessi dei suddetti titoli di Stato al pagamento dei canoni di locazione e degli oneri di gestione connessi. Tali operazioni non sono soggette all'imposta di bollo e ad ogni altra imposta indiretta, nè ad ogni altro tributo o diritto di terzi.

4. Alle società di cui al comma 1 si applica, in quanto compatibile, il trattamento fiscale disciplinato per le società di investimento immobiliare quotate di cui all'articolo 1, comma 134, della legge 27 dicembre 2006, n. 296. Ai conferimenti ed ai trasferimenti dei beni immobili ai fondi comuni di investimento ed alle società di cui al comma 1 si applicano, per quanto compatibili, le disposizioni di cui agli articoli da 1 a 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 (21). La valutazione dei beni conferiti o trasferiti è effettuata a titolo gratuito dall'Agenzia del territorio, d'intesa con l'Agenzia del demanio relativamente agli immobili di proprietà dello Stato dalla stessa gestiti.

5. I decreti ministeriali di cui al comma 1 prevedono la misura degli eventuali canoni di locazione delle pubbliche amministrazioni sulla base della valutazione tecnica effettuata dall'Agenzia del demanio. Indicano inoltre la misura del contributo a carico delle amministrazioni utilizzatrici in relazione alle maggiori superfici utilizzate rispetto ai piani di razionalizzazione di cui all'articolo 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191.

6. Relativamente alle società partecipate dal Ministero dell'economia e delle finanze, le eventuali maggiori entrate, fino ad un massimo di 5 milioni annui rispetto alle previsioni, derivanti dalla distribuzione di utili d'esercizio o di riserve sotto forma di dividendi o la attribuzione di risorse per riduzioni di capitale, possono essere utilizzate, nel rispetto degli obiettivi di finanza pubblica e secondo criteri e limiti stabiliti con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, per aumenti di capitale di società partecipate, anche indirettamente, dal medesimo Ministero, ovvero per la sottoscrizione di capitale di società di nuova costituzione. Le somme introitate a tale titolo sono riassegnate, anche in deroga ai limiti previsti per le riassegnazioni, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze ad apposito capitolo dello stato di previsione della spesa del Ministero dell'economia e delle finanze per essere versate ad apposita contabilità speciale di tesoreria. Le disposizioni del presente comma si applicano a decorrere dalla data di pubblicazione della presente legge.

7. All'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, dopo il comma 8, è aggiunto il seguente: «8-*bis*. I fondi istituiti dalla società di gestione del risparmio del Ministero dell'economia e delle finanze possono acquistare immobili ad uso ufficio di proprietà degli enti territoriali, utilizzati dagli stessi o da altre pubbliche amministrazioni nonché altri immobili di proprietà dei medesimi enti di cui sia completato il processo di valorizzazione edilizio-urbanistico, qualora inseriti in programmi di valorizzazione, recupero e sviluppo del territorio. Le azioni della predetta società di gestione del risparmio possono essere trasferite, mediante decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, a titolo gratuito all'Agenzia del demanio. Con apposita convenzione la stessa società di gestione del risparmio può avvalersi in via transitoria del personale dell'Agenzia del demanio».

8. Allo scopo di accelerare e semplificare le procedure di dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato all'estero, la vendita dei cespiti individuati nel piano di razionalizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato ubicato all'estero ai sensi dell'articolo 1, commi 1311 e 1312, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, è effettuata mediante trattativa privata, salve comprovate esigenze, anche in deroga al parere della Commissione immobili del Ministero degli affari esteri di cui all'articolo 80 del decreto del Presidente della Repubblica 5 gennaio 1967, n. 18. La stima del valore di mercato dei beni di cui al presente comma può essere effettuata anche avvalendosi di soggetti competenti nel luogo dove è ubicato l'immobile oggetto della vendita. I relativi contratti di vendita sono assoggettati al controllo preventivo di legittimità della Corte dei conti.

9. Le risorse nette derivanti dalle operazioni di dismissione di cui al comma 8 sono destinate alla riduzione del debito pubblico.

(22) Comma così modificato dall'art. 2, comma 2, lett. b), D.L. 27 giugno 2012, n. 87, non convertito in legge (Comunicato 27 agosto 2012, pubblicato nella G.U. 27 agosto 2012, n. 199), e, successivamente, dall'art. 23-ter, comma 2, lett. b), D.L. 6 luglio 2012, n. 95, convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 135, nel quale sono confluite le disposizioni dell'art. 2, comma 2, lett. b) del suddetto D.L. 87/2012.

Art. 8 Disposizioni in materia di debito pubblico degli enti territoriali

In vigore dal 1 gennaio 2012

1. All'articolo 204, comma 1, del testo unico di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, le parole: «il 10 per cento per l'anno 2012 e l'8 per cento a decorrere dall'anno 2013» sono sostituite dalle seguenti: «l'8 per cento per l'anno 2012, il 6 per cento per l'anno 2013 e il 4 per cento a decorrere dall'anno 2014».

2. All'articolo 10, secondo comma, della legge 16 maggio 1970, n. 281, le parole: «25 per cento» sono sostituite dalle seguenti: «20 per cento».

2-bis. Resta fermo il limite del 25 per cento per l'indebitamento autorizzato dalle regioni e dalle province autonome di Trento e di Bolzano, fino al 31 dicembre 2011, limitatamente agli impegni assunti alla data del 14 novembre 2011 per spese di investimento finanziate dallo stesso, derivanti da obbligazioni giuridicamente perfezionate e risultanti da apposito prospetto da allegare alla legge di assestamento del bilancio 2012. L'istituto finanziatore può concedere i finanziamenti di cui al primo periodo soltanto se relativi agli impegni compresi nel citato prospetto; a tal fine, è tenuto ad acquisire apposita attestazione dall'ente territoriale. ⁽²⁷⁾

3. Ai fini della tutela dell'unità economica della Repubblica a decorrere dall'anno 2013 gli enti territoriali riducono l'entità del debito pubblico. A tal fine, le disposizioni di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 costituiscono principi fondamentali di coordinamento della finanza pubblica ai sensi degli articoli 117, terzo comma, e 119, secondo comma, della Costituzione. Con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza unificata, fermo restando quanto previsto dall'articolo 204 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e dall'articolo 10, secondo comma, della legge 16 maggio 1970, n. 281, sono stabilite le modalità di attuazione del presente comma. In particolare sono stabilite:

- a) distintamente per regioni, province e comuni, la differenza percentuale, rispetto al debito medio pro capite, oltre la quale i singoli enti territoriali hanno l'obbligo di procedere alla riduzione del debito;
- b) la percentuale annua di riduzione del debito;
- c) le modalità con le quali può essere raggiunto l'obiettivo di riduzione del debito. A tal fine, si considera comunque equivalente alla riduzione il trasferimento di immobili al fondo o alla società di cui al comma 1 dell'articolo 6.

4. Agli enti che non adempiono a quanto previsto nel comma 3 del presente articolo, si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 7, comma 1, lettere b) e d), e comma 2, lettere b) e d), del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 149.

(27) Comma inserito dall'art. 27, comma 2, D.L. 29 dicembre 2011, n. 216, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 febbraio 2012, n. 14.

Progetto grafico: BACKUP comunicazione, Roma
Giuliano Vittori, Pasquale Cimaroli, Claudia Pacelli
www.backup.it

Finito di stampare nel mese di luglio 2013

iFEL Fondazione ANCI

**Istituto per la Finanza
e l'Economia Locale**

Piazza San Lorenzo in Lucina 26

00186 Roma

Tel. 06.688161

Fax 06.68816268

e-mail: info@fondazioneifel.it

www.fondazioneifel.it