

## **RICOGNIZIONE NORMATIVA SUL PATRIMONIO PUBBLICO IMMOBILIARE:**

\*\*\*

### **PREMESSA**

Il presente lavoro ha lo scopo di effettuare una ricostruzione storica della principale normativa primaria e secondaria in materia di valorizzazione e dismissione del patrimonio pubblico immobiliare, a partire dal 1993 ad oggi.

L'analisi è esposta in ordine temporale: nella prima parte la normativa primaria in materia, nella seconda parte l'eventuale disciplina attuativa.

### **NORMATIVA PRIMARIA**

#### **■ L. 537/1993 (24 dicembre 1993)**

---

L'art. 9 prevede che il Ministro della difesa definisca con proprio decreto, entro il 31 marzo di ciascun anno, il piano annuale di gestione del patrimonio abitativo della Difesa, indicando gli alloggi non più ritenuti utili e quindi transitabili in regime di locazione ovvero alienabili; i proventi derivanti dalla gestione o vendita del patrimonio sono utilizzati per la realizzazione di nuovi alloggi di servizio e per la manutenzione degli esistenti.

Seguono temporalmente questo provvedimento normativo le seguenti disposizioni: art. 3, comma 112, L. 662/1996; art. 44, L. 448/1998, come modificato dall'art. 4, comma 11, L. 488/1999.

Inoltre, il citato art. 9 stabilisce che l'INPS, l'INAIL e l'INPDAP predispongano entro 180 giorni programmi di dismissione del proprio patrimonio immobiliare, iniziando da quello abitativo; tali programmi sono soggetti ad approvazione da parte dei Ministri del lavoro e del tesoro. Con decreto del Ministro del lavoro, di concerto con quello del tesoro, sono definite: le modalità di utilizzo della liquidità ricavabile dalle suddette dismissioni; particolari disposizioni per tutelare i conduttori di beni ad uso abitativo, con riguardo alle loro condizioni economiche; le procedure per la valutazione dei beni immobili.

#### **■ L. 560/1993 (24 dicembre 1993)**

---

La legge prevede misure per la promozione dell'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, acquisiti, realizzati o recuperati, anche in uso alle Forze dell'Ordine o di proprietà delle ex aziende di Stato e delle Ferrovie dello Stato.

In particolare, la citata legge prevede che l'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore", fatta eccezione per gli immobili di proprietà delle aziende di Stato.

Inoltre, viene previsto che il prezzo corrisponde alla rendita catastale, determinata dalla Direzione generale del catasto e dei servizi tecnici erariali del Ministero delle Finanze moltiplicata per cento, ridotto a sua volta dell'1 per cento per ogni anno di anzianità di costruzione dell'immobile, fino al limite massimo del 20 per cento. La determinazione del prezzo può essere, in alternativa, stabilita dall'Ufficio tecnico erariale su richiesta dell'acquirente.

#### ■ L. 335/1995 (8 agosto 1995)

---

Il comma 27 dell'art. 3 prevede una delega al Governo ad emanare uno o più decreti legislativi (in attuazione della delega è stato emanato il D.Lgs. 104/1996) contenenti norme volte a regolamentare le dismissioni del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici e gli investimenti degli stessi in campo immobiliare, secondo i seguenti criteri:

- cessione del patrimonio immobiliare non strumentale da attuarsi entro cinque anni;
- definizione delle modalità di cessione e gestione degli immobili (alienazione; conferimenti a società immobiliari; affidamenti a società specializzate);
- effettuazione di nuovi investimenti immobiliari, ad esclusione degli immobili strumentali, in via indiretta tramite sottoscrizione di quote di fondi immobiliari, o partecipazioni minoritarie in società immobiliari, e dovranno rispettare criteri di diversificazione al fine di minimizzare il rischio;
- verifica annua da parte del Ministero del lavoro di tali norme da presentare alle competenti Commissioni parlamentari.

#### ■ D.Lgs. 104/1996 (16 febbraio 1996)

---

In attuazione della delega prevista nell'art. 3, comma 27, della legge 8 agosto 1995, n. 335, il d.lgs. n. 104/1996 detta norme in materia di dismissione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali pubblici, secondo le seguenti modalità:

- entro tre mesi il Ministro del lavoro fissa criteri e parametri omogenei a cui gli enti debbono attenersi per un'organica ricognizione del loro patrimonio immobiliare;
- entro i sei mesi successivi gli enti completano la ricognizione finalizzata alla sistemazione di tutti i dati necessari per la definizione dei programmi di cessione;
- entro i tre mesi successivi gli enti determinano programmi di cessione del patrimonio.

La norma stabilisce:

- criteri specifici di determinazione del prezzo degli immobili;
- il diritto di prelazione riconosciuto ai conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale;

- ipotesi di rinnovo del contratto ai conduttori che non esercitano l'opzione per l'acquisto;
- l'eventuale conferimento a fondi immobiliari o a società immobiliari partecipate da fondi pensione;
- l'affidamento in gestione a soggetti specializzati.

L'articolo 12 attribuisce al Ministro del lavoro la vigilanza sull'attuazione della legge; il Ministro relaziona annualmente alle competenti Commissioni parlamentari sull'andamento della gestione del patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, sui piani di gestione e dismissione e produce articolate relazioni semestrali.

Durante la fase di attuazione di tali disposizioni, entra in vigore il decreto legge 79 del 28 marzo 1997, convertito dalla legge 140 del 28 maggio 1997 (Programma Straordinario di Cessione – PSC) che va considerato come uno strumento propulsivo per l'accelerazione dei tempi del programma ordinario di dismissione.

■ **L. 662/1996** (23 dicembre 1996)

---

Normativa quadro del primo progetto organico di dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare statale.

L'art. 3, comma 86, stabilisce che il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato a sottoscrivere quote di fondi immobiliari mediante apporto di beni immobili e di diritti reali su immobili dello Stato, nonché mediante apporti in denaro.

L'art. 3, comma 99, prevede, per gli immobili non conferiti nei fondi di cui al comma 86, la possibilità di alienazione diretta degli stessi secondo programmi, modalità e tempi definiti dal Ministro dell'economia e delle finanze, che ne cura l'attuazione. Il Ministero dell'economia e delle finanze può anche prevedere la vendita ad uno o più intermediari, scelti con procedure competitive, al fine di una successiva vendita (l'intermediario ha diritto solo alla commissione, il prezzo della vendita torna al MEF). Con DPCM, su proposta del Ministero dell'Economia e delle Finanze, può esser previsto che l'alienazione agli intermediari avvenga senza obbligo di vendita successiva.

L'art. 3, comma 109 individua le procedure per la dismissione del patrimonio immobiliare delle amministrazioni pubbliche che non rientrano nelle fattispecie di cui alla legge n. 560/1993, della CONSAP e delle società derivanti da processi di privatizzazione nelle quali, direttamente o indirettamente, la partecipazione pubblica è uguale o superiore al 30 per cento del capitale espresso in azioni ordinarie, garantendo il diritto di prelazione a favore di alcune categorie di soggetti ed il rinnovo del contratto di locazione per gli inquilini titolari di un determinato reddito. Per la determinazione del prezzo di vendita è preso a riferimento il prezzo di mercato degli alloggi liberi diminuito del 30%, fatta salva la possibilità di ricorrere ad una stima dell'Ufficio tecnico erariale, in caso di difforme valutazione.

L'art. 3, comma 112 introduce una disciplina speciale per la dismissione dei beni immobiliari del Ministero della difesa. Si stabilisce che con DPCM, su proposta del Ministro della Difesa, sentito il MEF, vengono individuati gli immobili da inserire in un apposito programma di dismissione: i proventi di tali alienazioni vengono riassegnati al Ministero della

difesa per le esigenze organizzative e finanziarie connesse alla ristrutturazione delle Forze Armate. Il MEF partecipa inoltre alla Commissione di approvazione delle valutazioni dei beni da alienare. La lettera a) del comma 112 prevede il conferimento di apposito incarico a società a prevalente capitale pubblico.

■ **L. 448/1998** (23 dicembre 1998)

---

L'art. 19 introduce ulteriori procedure per la dismissione dei beni immobili dello Stato. Il comma 01 stabilisce che le Amministrazioni dello Stato, i Comuni e gli altri soggetti pubblici o privati possono proporre al Ministero delle Finanze ed all'Agenzia del Demanio lo sviluppo, la valorizzazione o l'utilizzo di determinati beni o complessi immobiliari appartenenti a qualsiasi titolo allo Stato, presentando apposito progetto.

Inoltre, al comma 1 è previsto che il Ministero dell'economia e delle finanze possa vendere o conferire a società per azioni, compendi o singoli beni immobili (non destinati ad usi governativi) o diritti reali su di essi, anche se per legge o per provvedimento amministrativo posti nella disponibilità di soggetti diversi dallo Stato (previsioni in parte derivanti dalle modifiche attuate con la L. 136/2001). Tale previsione è stata successivamente ripresa ed ampliata dal D.L. 351/2001 (artt. 3 e 4), convertito con modificazioni dalla legge 410/2001.

L'art. 44 dispone che sulla base di un'aggiornata valutazione delle esigenze strutturali e infrastrutturali derivanti dal nuovo modello organizzativo delle Forze Armate, con DPCM, su proposta del Ministro della difesa, di concerto con il MEF sono individuati, per la loro dismissione, i beni immobili non più utilizzati per finalità militari o la cui gestione risulta non più economicamente conveniente.

■ **L. 488/1999** (23 dicembre 1999)

---

L'art. 4, comma 14, recita: *“le Amministrazioni Pubbliche attivano, entro il 31 dicembre 2000, le procedure di dismissione del loro patrimonio immobiliare secondo le modalità stabilite nel comma 109 dell'art. 3, della L. 662/1996”*. Scopo della norma è l'alienazione attraverso vendita frazionata o in blocco, anche a cooperative di cui siano soci gli inquilini. È garantito il diritto di prelazione, in entrambe le modalità di vendita.

Inoltre la legge ha previsto l'estensione alle Regioni ed agli Enti Locali della disciplina di dismissioni di beni pubblici prevista dall'art. 3 comma 99 e ss. della L. 662/1996 e dall'art. 19 della L. 448/1998 stabilendo che i beni immobili e i diritti immobiliari appartenenti agli Enti Locali possono essere alienati sulla base di programmi, modalità e tempi definiti dagli Enti stessi, individuando, al contempo, i diritti e gli obblighi dei conduttori.

■ **L. 388/2000** (23 dicembre 2000)

---

L'art. 43 prevede che per le alienazioni, permutate, valorizzazioni e gestioni dei beni immobili del Ministero della Difesa trovano applicazione le disposizioni contenute nell'articolo 3, comma 112, della L. 662/1996, e nell'articolo 44 della L. 448/1998.

Il MEF definisce e cura l'attuazione del programma di alienazione del patrimonio degli enti di diritto pubblico, soggetti a vigilanza dello Stato, soppressi o messi in liquidazione di cui alla L. 1404/1956 (art. 43, comma 3).

Il Ministero della difesa può effettuare alienazioni e permutate di beni valutati non più necessari per le proprie esigenze, anche se non ricompresi nei programmi di dismissione previsti dalla L. 662/1996, a trattativa privata qualora il valore del bene, determinato sulla base del parere della commissione di congruità di cui alla stessa legge, sia inferiore a 200.000 euro.

Inoltre, il Ministro della difesa è autorizzato a procedere all'alienazione degli alloggi di servizio per il personale militare, secondo criteri e modalità stabiliti con proprio regolamento. Le risorse derivanti dalle alienazioni sono utilizzate per la realizzazione di programmi di acquisizione e di ristrutturazione del patrimonio abitativo della Difesa. Il Ministro della Difesa, con proprio decreto, individua annualmente gli alloggi, non ubicati nelle infrastrutture militari, ritenuti non più utili nel quadro delle esigenze della Difesa, per i quali occorre procedere alla alienazione.

■ **D.L. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. 410/2001**

---

Il D.L. ha modificato in parte la disciplina delle dismissioni del patrimonio degli enti pubblici.

L'art. 1, commi 1 e 2, prevede, ai fini della ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico, l'individuazione, con appositi decreti dirigenziali adottati dall'Agenzia del Demanio, dei beni immobili di proprietà dello Stato, degli enti pubblici non territoriali, quelli non strumentali in precedenza attribuiti a società a totale partecipazione pubblica, diretta o indiretta, riconosciuti di proprietà dello Stato, nonché i beni ubicati all'estero. I commi 6 bis, 6 ter e 6 quater prevedono disposizioni specifiche per le cessioni immobiliari da parte del Gruppo FS e di altre partecipate; in particolare, con riferimento all'esonero della consegna dei documenti relativi alla proprietà e la regolarità urbanistica, edilizia e fiscale.

L'art. 2 disciplina il ricorso alla tecnica della cartolarizzazione per la dismissione del patrimonio immobiliare pubblico.

L'art. 3 disciplina i meccanismi di alienazione e di rivendita degli immobili da parte delle "società veicolo":

- i commi 3, 4, 5, 6 dispongono norme in favore dei conduttori delle unità immobiliari degli immobili posti in cessione, relativamente all'esercizio del diritto di opzione, del diritto di prelazione e all'esercizio del diritto di rinnovo del contratto di locazione per gli immobili trasferiti alle società veicolo;

- i commi 7 e 9 fissano una serie di criteri per la determinazione del prezzo di vendita degli immobili;

- il comma 13 (così come modificato dall'art. 26, commi 5 e 6, del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2003, n. 326 rimette ai decreti di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze l'individuazione, su proposta dell'Agenzia del Territorio, degli immobili di pregio;

- il comma 14 stabilisce la nullità degli atti di disposizione degli immobili, che siano stati acquistati esercitando il diritto di opzione e il diritto di prelazione, posti in essere prima che siano trascorsi cinque anni dalla data di acquisto;

- il comma 15 prevede che, ai fini della valorizzazione dei beni, il MEF convoca una o più conferenze di servizi o promuove, accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili dello Stato individuati dall'Agenzia del Demanio;

- il comma 15 bis (introdotto dall'art. 1, comma 262, della legge 27 dicembre 2006, n. 296) prevede che l'Agenzia del Demanio possa individuare, d'intesa con gli Enti territoriali interessati, una pluralità di beni immobili pubblici per i quali si intende attivare un unico processo di valorizzazione, coerentemente con gli indirizzi di sviluppo del territorio, purché costituisca, all'interno del contesto economico e sociale locale, un elemento di stimolo e attrazione di interventi di sviluppo nei rispettivi Comuni. Dovranno essere quindi predisposti a cura dell'Agenzia del demanio i conseguenti studi di fattibilità. In via prioritaria, questi immobili dovranno essere valorizzati, a mezzo di concessione d'uso o locazione, per soddisfare funzioni di carattere sociale, culturale, sportivo, ricreativo, per l'istruzione, promozione delle attività di solidarietà e sostegno delle politiche giovanili, nonché delle pari opportunità;

- il comma 19, tra l'altro, prevede riduzioni degli onorari notarili relativi alla vendita dei beni immobiliari di cui al presente articolo;

- il comma 20 stabilisce che *“Le unità immobiliari offerte in opzione entro il 26 settembre 2001 sono vendute, anche successivamente al 31 ottobre 2001, al prezzo e alle altre condizioni indicati nell'offerta. Le unità immobiliari, escluse quelle considerate di pregio ai sensi del comma 13, per le quali i conduttori, in assenza della citata offerta in opzione, abbiano manifestato volontà di acquisto entro il 31 ottobre 2001 a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sono vendute al prezzo e alle condizioni determinati in base alla normativa vigente alla data della predetta manifestazione di volontà di acquisto”*.

L'art 3 bis (introdotto dal comma 259, art. 1, della legge 27 dicembre 2006, n. 296) stabilisce modalità di valorizzazione ed utilizzazione a fini economici dei beni immobili mediante concessione o locazione. L' art. 3-bis prevede:

- al comma 1, la possibilità di concedere e locare a privati per un periodo non superiore a cinquanta anni, i beni immobili di proprietà dello Stato inseriti negli elenchi redatti ai sensi dell'art. 1 del D.L. medesimo, ai fini della loro riqualificazione, recupero, restauro e ristrutturazione, anche mediante l'introduzione di nuove destinazioni d'uso e nel rispetto delle norme di tutela previste dal D. Lgs. 42/2004;

- al comma 2, la possibilità per il MEF di convocare una o più conferenze di servizio o promuovere accordi di programma per sottoporre all'approvazione iniziative per la valorizzazione degli immobili di cui sopra, ai fini della riqualificazione e riconversione dei beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso;

- al comma 3, la previsione di un meccanismo premiale per gli Enti territoriali interessati dal procedimento, nella misura minima del 50% e massima del 100% del contributo di costruzione dovuto per l'esecuzione delle opere necessarie per la riqualificazione e riconversione, che il privato deve corrispondere all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio;

- al comma 4, l'affidamento attraverso procedure di evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non superiore a cinquanta anni;

- al comma 5, che i bandi di gara definiscano i criteri e le condizioni di affidamento indicando in particolare un meccanismo di indennizzo-rimborso a favore del privato valutato sulla base del piano economico-finanziario.

- al comma 6, la possibilità per l'Agenzia del Demanio di utilizzare l'istituto della concessione di costruzione e gestione di cui all'art. 143 del D.Lgs. n. 163/2006 per le parti compatibili.

L'art. 4 interviene in materia di conferimento di beni immobili a fondi comuni di investimento immobiliare. A tal fine, si autorizza il Ministro dell'Economia a promuovere la costituzione di uno o più fondi, mediante il conferimento di beni immobili a uso diverso da quello residenziale dello Stato, dell'Amministrazione autonoma dei monopoli di Stato e degli enti pubblici non territoriali (come integrato dal DL 168/2004). Dispone inoltre che gli immobili in uso governativo, conferiti o trasferiti ai fondi comuni di investimento immobiliare, siano concessi in locazione all'Agenzia del Demanio, che li assegna ai soggetti che li hanno in uso, per periodi di durata fino a nove anni rinnovabili, secondo i canoni e le altre condizioni fissate dal Ministero dell'Economia e delle Finanze sulla base di parametri di mercato.

Con riferimento ai fondi comuni di investimento, l'art. 5 introduce al comma 1, dell'art. 37, del Testo Unico della Finanza (D.Lgs. 58/1998), la lettera d-bis). Quest'ultima prevede che sia il Ministro dell'Economia e delle Finanze – con regolamento adottato sentite la Banca d'Italia e la Consob – a determinare i criteri generali cui devono uniformarsi i fondi comuni di investimento con riguardo alle condizioni ed alle modalità con le quali devono essere effettuati gli acquisti o i conferimenti di beni, sia in fase costitutiva che in fase successiva alla costituzione del fondo, nel caso di fondi che investano prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari e partecipazioni in società immobiliari.

La previsione rappresenta una novità sostanziale nel campo dei fondi immobiliari, nei quali il fondo "ad apporto" era previsto esclusivamente per conferimenti di beni pubblici da parte di soggetti pubblici, ai sensi dell'art. 14 bis della L. 86/1994. Pertanto, la sottoscrizione tramite apporto può riguardare qualsiasi investitore, pubblico o privato che, avendo un patrimonio immobiliare di interesse del fondo, desideri scambiarlo con quote del fondo stesso.

#### ■ **D.L. 63/2002 convertito con modificazioni dalla L. 112/2002**

---

L'art. 7 prevede l'istituzione della società Patrimonio dello Stato Spa ai fini della valorizzazione, della gestione e dell'alienazione del patrimonio dello Stato. Alla società possono essere trasferiti diritti pieni o parziali sui beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile ed indisponibile dello Stato, sui beni immobili facente parte del demanio e comunque sugli altri

beni compresi nel conto generale del patrimonio dello Stato, ovvero ogni altro diritto costituito a favore dello Stato.

Le modalità ed i valori di trasferimento dei beni o diritti sono definiti con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze (intesa con MBAC in caso beni di valore artistico). Il trasferimento dei beni non modifica il regime giuridico dei beni trasferito, previsto dagli articoli 823 e 829, primo periodo, del codice civile.

■ **L. 289/2002 (27 dicembre 2002)**

---

L'art. 80, al comma 4, dispone che al fine della valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, del recupero, della riqualificazione e della eventuale ridestinazione d'uso, entro il 30 aprile di ogni anno, gli enti locali interessati ad acquisire beni immobili del patrimonio dello Stato ubicati nel loro territorio possono farne richiesta all'Agenzia del Demanio. Il successivo comma 5 prevede che entro il 31 agosto di ogni anno, l'Agenzia del Demanio, su conforme parere del Ministero dell'economia e delle finanze anche sulle modalità e sulle condizioni della cessione, comunica agli Enti locali la propria disponibilità all'eventuale cessione.

L'art. 84 autorizza le Regioni, le Province, i Comuni e gli altri Enti locali a costituire o promuovere società a responsabilità limitata aventi ad oggetto esclusivo la realizzazione di operazioni di cartolarizzazione dei proventi derivanti dalla dismissione dei rispettivi patrimoni immobiliari. La relativa disciplina è essenzialmente mutuata dal D.L. 351/2001.

■ **D.L. 282/2002, convertito con modificazioni dalla L. 27/ 2003**

---

L'art. 7, in relazione alle esigenze di finanza pubblica, ha autorizzato l'Agenzia del Demanio a vendere a trattativa privata, anche in blocco, i beni immobili appartenenti al patrimonio dello Stato puntualmente indicati negli allegati al decreto medesimo.

■ **D.L. n. 143/2003 convertito in legge, con modificazioni, dalla Legge n. 212/2003**

L'art. 5 bis prevede che le porzioni di aree appartenenti al patrimonio o al demanio dello Stato, interessate, alla data di entrata in vigore della legge di conversione, dallo sconfinamento di opere eseguite entro il 31 dicembre 2002, su fondi attigui di proprietà altrui, in forza di licenze o concessioni edilizie, ma in assenza di autorizzazione dello Stato proprietario, possano essere alienate dall'Agenzia del Demanio in favore del soggetto legittimato che ne faccia richiesta.

■ **D.L. 269/2003, convertito con modificazioni dalla L. 326/2003**

---

L'art. 26, comma 9 bis, stabilisce che l'Agenzia del Demanio, con Decreto dirigenziale del MEF, può essere autorizzata a vendere a trattativa privata, anche in blocco, beni immobili dello Stato a Sviluppo Italia (ora INVITALIA - Agenzia Nazionale per l'attrazione degli

investimenti e lo sviluppo d'impresa), al fine di favorire la valorizzazione dei beni immobili statali suscettibili di uso turistico.

L'art 27 prevede un procedimento di verifica circa la sussistenza dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico, stabilisce al comma 13 che agli immobili per i quali non sia stato riscontrato l'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico si applicano le procedure di valorizzazione e dismissione previste dai commi 15 (conferenza di servizi) e 17 (diritto di prelazione), dell'art. 3, della L. 410/2001. L'art. 27, comma 13 bis (modificato dall'art. 1, comma 263, della legge 296/2006) stabilisce che il Ministero della Difesa con decreti d'intesa con l'Agenzia del Demanio individua beni immobili in uso al Ministero della Difesa non più utili ai fini istituzionali e da consegnare all'Agenzia del demanio per essere inseriti in programmi di dismissione e valorizzazione per le finalità di cui all'art. 3, comma 112, della L. 662/1996, e successive modificazioni (DPCM di individuazione degli immobili da inserire in programma di dismissione).

L'art. 27, commi 13 ter, 13 ter. 1, 13 ter. 2, (modificato, prima, dall'art. 1 comma 263 della L.F. 296/2006, dall'art. 1, comma 320 della L. 244/2007 e poi dall'art. 14 bis del D.L. 112/2008) prevede che il Ministero della Difesa, sentita l'Agenzia del Demanio, proceda entro il 31 luglio 2008 all'adozione di un programma di razionalizzazione, accorpamento e riduzione che renda possibile l'individuazione entro il 31 dicembre 2008 di beni liberi, da consegnare all'Agenzia del Demanio ad avvenuto completamento delle procedure di riallocazione concernenti i programmi di razionalizzazione, accorpamento, riduzione e ammodernamento del patrimonio infrastrutturale in uso alla Difesa. Contestualmente la norma dispone che il programma di razionalizzazione o accorpamento individui anche ulteriori immobili che, sebbene non più utili ai fini istituzionali, risultino ancora in tutto o in parte utilizzati in attesa di riallocazione delle funzioni ivi espletate. Per tali immobili è disposta egualmente la possibilità della loro individuazione (ai fini della dismissione) con i decreti di cui al comma 13-bis, a prescindere dal loro valore, la cui consegna all'Agenzia del Demanio viene differita all'avvenuta riallocazione delle funzioni ivi svolte.

Per facilitare tale operazione di riallocazione, la norma prevede molteplici strumenti operativi per la trasformazione e riqualificazione di immobili in uso alla Difesa ovvero la realizzazione di immobili ex novo, anche mediante accordi con Amministrazioni locali, società a partecipazione pubblica e soggetti privati.

In ogni caso, e sempre per facilitare tale riallocazione, nonché per le più generali esigenze di funzionamento e ammodernamento, supporto dei mezzi e delle strutture in dotazione alle Forze Armate, è prevista l'istituzione di due fondi nello stato di previsione del Ministero della Difesa (uno in conto capitale e uno di parte corrente), cui concorrono anche proventi derivanti dalle attività di valorizzazione e di dismissione effettuate dall'Agenzia del Demanio relativamente ai predetti immobili della Difesa non più utili, sebbene ancora parzialmente utilizzati.

Alla ripartizione dei predetti fondi si provvede mediante uno o più decreti del Ministro della difesa, da comunicare al Ministero dell'Economia e delle Finanze.

L'art. 29, definisce la possibilità di dismettere immobili pubblici con prioritario riferimento a quelli per i quali sia già stato determinato il valore di mercato. L'Agenzia del Demanio è autorizzata con decreto dirigenziale del MEF a vendere a trattativa privata, anche in

blocco, beni immobili adibiti o comunque destinati ad uffici pubblici; la vendita fa venire meno l'uso governativo, l'uso pubblico e l'eventuale prelazione di enti pubblici. Parte delle entrate dalla cessione dovranno essere accantonate in un apposito fondo per le spese relative a canoni di locazione ed oneri con riferimento al primo anno; per gli anni successivi, la legge stabilisce che la legge di bilancio preveda annualmente l'importo del fondo.

L'art. 30 prevede, come ulteriore strumento di valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato in ambito urbano, la costituzione di società di trasformazione urbana che abbiano finalità di valorizzazione, trasformazione, commercializzazione e gestione di tali beni, i cui proventi spettanti all'azionista pubblico saranno destinati a programmi di edilizia residenziale convenzionata. Alle società di trasformazione urbana potranno pertanto partecipare anche privati (individuati dall'Agenzia del demanio con procedure ad evidenza pubblica) oltre al Ministero dell'economia e delle finanze, tramite l'Agenzia del Demanio, le Regioni, le Province e le società interamente controllate dallo stesso Ministero.

#### ■ **D.Lgs. 42/2004** (22 gennaio 2004)

---

Costituisce il nuovo Codice dei beni culturali e si propone come un'unica legge organica che mira ad assicurare una tutela complessiva ed omogenea al patrimonio culturale, artistico e paesaggistico italiano.

L'art. 10 definisce beni culturali le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, agli altri Enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico.

I beni culturali appartenenti allo Stato, alle Regioni e agli altri Enti pubblici territoriali che rientrino nelle tipologie indicate all'articolo 822 del codice civile (demanio pubblico) costituiscono il demanio culturale. I beni del demanio culturale non possono essere alienati, né formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi previsti dal presente codice.

L'art. 55 prevede l'alienabilità degli immobili appartenenti al demanio culturale non rientranti tra quelli inalienabili elencati nell'articolo 54, commi 1 e 2 (aree archeologiche, pinacoteche, archivi, biblioteche, etc.), previa autorizzazione del Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Tale autorizzazione può essere rilasciata a condizione che:

- (1) l'alienazione assicuri la tutela e la valorizzazione dei beni, e comunque non ne pregiudichi il pubblico godimento;
- (2) nel provvedimento siano indicate destinazioni d'uso compatibili con il carattere storico ed artistico degli immobili e tali da non recare danno alla loro conservazione. L'autorizzazione ad alienare comporta la sdemanializzazione dei beni culturali cui essa si riferisce.

E' altresì soggetta ad autorizzazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali:

- (1) l'alienazione dei beni culturali appartenenti allo Stato, alle Regioni e agli altri enti pubblici territoriali, e diversi da quelli indicati negli articoli 54, commi 1 e 2

(beni demaniali culturali inalienabili), e 55, comma 1 (beni culturali immobili appartenenti al demanio culturale);

- (2) l'alienazione dei beni culturali appartenenti a soggetti pubblici diversi o a persone giuridiche private senza fine di lucro, ad eccezione delle cose e dei beni indicati all'articoli 54, commi 1 e 2, lettere a) e c).

#### ■ **D.L. 41/2004, convertito con modificazioni dalla L. 104/2004**

---

Il decreto legge 41/2004, convertito dalla legge 104/2004, ha disciplinato in favore dei conduttori di unità abitative cartolarizzate, non di pregio, che avessero espresso entro il 31 ottobre 2001, la propria volontà all'acquisto, un'ulteriore riduzione del prezzo stabilendo che lo stesso fosse determinato sulla base dei valori di mercato dell'ottobre 2001. Tale sconto si somma agli sconti già concessi ai conduttori dalla legge n. 410/2001 (tra 30,0% e il 40,5%).

La norma prevede:

- i) la rilevazione dei coefficienti di abbattimento è effettuata su base semestrale dall'OMI (pubblicati nella G.U. ed affissi presso le sedi dell'Agenzia del Territorio);
- ii) il diritto alla riduzione del prezzo è garantito retroattivamente anche ai conduttori che abbiano già acquistato; all'indennizzo si farà fronte attraverso l'alienazione di ulteriori immobili di proprietà dello Stato;
- iii) l'indennizzo a SCIP Srl per il mancato incasso di proventi sufficienti al rimborso dei titoli attraverso la concessione della garanzia dello Stato su un finanziamento da contrarre.
- iv) Il comma 4, dell'art. 1, prevede che con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze possa essere concessa la garanzia dello Stato su eventuali finanziamenti necessari alla società di cartolarizzazione ed invii semestralmente una relazione al Parlamento sulle eventuali operazioni di vendita di ulteriori immobili finalizzate ad indennizzare le minori entrate derivanti dall'applicazione del presente provvedimento.

#### ■ **D.L. 168/2004, convertito con modificazioni dalla L. 191/2004**

---

Il decreto legge 168, all'art. 4 (Misure per agevolare la costituzione di fondi di investimento immobiliare con apporto di beni pubblici) integra l'art. 4 del decreto legge 351/2001, convertito con modificazioni dalla legge 410/2001, aggiungendo i commi 2 bis, 2 ter, 2 quater e 2 quinquies. I commi aggiunti prevedono che:

- i crediti per finanziamenti concessi dalle banche o dalla Cassa Depositi e Prestiti ai fondi godano di privilegio speciale sugli immobili conferiti o trasferiti al fondo stesso e comunque siano preferiti ad ogni altro credito (co. 2 bis);
- gli immobili conferiti o trasferiti al fondo immobiliare siano concessi in locazione all'Agenzia del Demanio, che li assegna ai soggetti che li hanno in uso fino ad un periodo di nove anni rinnovabili secondo canoni ed altre condizioni fissate dal MEF sulla base di parametri di mercato (co. 2 ter);

- tutte le operazioni connesse agli apporti e ai trasferimenti siano esenti da ogni imposta diretta e tributo (co. 2 quinquies).

Inoltre, al comma 1, art. 29, del decreto legge 269/2003, convertito con modificazioni dalla legge 326/2003 è aggiunto il seguente periodo: “Agli immobili ceduti ai sensi del presente comma si applicano l’ultimo periodo dell’art. 2, comma 6, e l’art. 4, comma 2 ter del decreto legge 351/2001, convertito con modificazione dalla legge 410/2001.”

## ■ L. n. 311/2004

---

L’art. 1, comma 433 prevede che, con decreto dirigenziale del Ministero dell’Economia e delle Finanze, l’Agenzia del Demanio sia autorizzata a vendere a trattativa privata, anche in blocco, quote indivise di immobili, fondi interclusi, diritti reali su immobili dei quali lo Stato è proprietario o titolare, stabilendo il prezzo di vendita con criteri e valori di mercato.

Il perfezionamento della vendita fa venir meno l’uso governativo, le concessioni in essere, nonché ogni altro diritto spettante a terzi in caso di cessione.

Tale disposizione trova applicazione nei casi in cui lo Stato sia titolare di quote immobiliari acquisite a seguito di comunioni c.d. incidentali derivanti da debito di imposta o eredità giacenti ovvero alle ipotesi di immobili gravati da diritti reali o nei casi di fondi interclusi.

Per tali ipotesi la norma mira ad ovviare alla situazione di difficoltà di collocazione sul mercato dei diritti spettanti alla proprietà statale, che altrimenti si rileverebbero un onere per lo Stato sia gestionale sia fiscale, a causa dell’assenza di disponibilità totale del bene.

Il comma 434 interviene a disciplinare le numerose ipotesi in cui i Comuni territorialmente competenti abbiano provveduto spontaneamente e a proprie spese ad eseguire opere di urbanizzazione primaria (piazze, strade, etc.) e/o secondaria (impianti fognari, condutture elettriche etc.) ai sensi dell’art. 4, della legge n. 847 del 1964, su aree di proprietà dello Stato.

Le aree interessate da tali interventi sono trasferite a titolo oneroso nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al patrimonio indisponibile del Comune, che le richiede alla competente Filiale dell’Agenzia del Demanio con vincolo decennale di inalienabilità.

Il prezzo di cessione è determinato in modo automatico secondo i parametri, aggiornati annualmente, fissati nell’elenco 3 allegato alla Legge finanziaria 2005.

Il successivo comma 435 prevede per i Comuni cessionari, che le somme dovute per l’occupazione delle aree, non versate fino alla stipula dell’atto di trasferimento, siano corrisposte contestualmente a quest’ultimo in misura pari ad 1/3 degli importi di cui al citato elenco 3 per ogni anno di occupazione nei limiti della prescrizione quinquennale.

Il trasferimento estingue qualsiasi giudizio pendente in ordine alla liberazione delle aree.

La ratio della norma è da individuare nella necessità di evitare inutili e dispendiosi contenziosi con gli Enti locali che notoriamente non hanno mai realizzato alcun ritorno economico per l’Erario in ragione della irreversibile destinazione di dette aree.

Il comma 436 prevede, per i beni immobili dello Stato residuali rispetto a quelli coinvolti dalle procedure speciali di vendita previste dalle leggi n. 410/2001 e 326/2003 e di valore non superiore a 100.000 euro, la possibilità per l'Agenzia del Demanio di procedere ad alienazione diretta a trattativa privata qualora non sia andata a buon fine la procedura ad evidenza pubblica.

Le alienazioni di cui al comma precedente, prevede il comma 437, non sono soggette alla disposizione di cui al comma 113 dell'art. 3 della legge n. 662/96, concernente il diritto di prelazione degli Enti locali territoriali.

La medesima esclusione è stabilita dalla norma in commento per le alienazioni effettuate direttamente dall'Agenzia del Demanio a trattativa privata a seguito di asta pubblica deserta per immobili di valore inferiore a 250.000 euro.

Per le ipotesi di valore pari o superiore al predetto importo, la medesima norma introduce il termine di 15 giorni dal ricevimento della determinazione a vendere da parte dell'Agenzia, entro il quale l'Ente locale può esercitare il diritto di prelazione.

Il comma 438, da ultimo, relativamente agli immobili di cui al comma 436, fa salvo il diritto di prelazione all'acquisto in favore dei concessionari, dei conduttori nonché dei meri detentori degli immobili purché in regola con il saldo delle debenze pregresse.

Le disposizioni normative in commento mirano ad aggiornare i limiti al ricorso allo strumento della trattativa privata già presenti nel nostro ordinamento giuridico. Per l'alienazione ordinaria dei beni immobili dello Stato, residuali rispetto a quelli coinvolti dalle procedure speciali di vendita di cui alle legge n. 410/2001 e n. 326/2003, rimaneva infatti sostanzialmente vigente la procedura prevista dalla legge n. 783/1908 e relativo regolamento attuativo, che comportavano attività complesse e ampiamente superate dai nuovi indirizzi gestionali del patrimonio immobiliare dello Stato, improntati a criteri di economicità e di redditività.

#### ■ **D.L. 203/2005 convertito con modificazioni dalla L. 248/2005**

---

L'art. 11 quinquies dispone che l'Agenzia del Demanio è autorizzata, con decreto dirigenziale del Ministero dell'Economia e delle Finanze, di concerto con le amministrazioni che li hanno in uso, a procedere alla vendita a trattativa privata anche in blocco, di beni immobili ad uso non abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, ivi compresi quelli individuati ai sensi dei commi 13, 13-bis e 13-ter dell'articolo 27 del decreto-legge 30 settembre 2003, n. 269, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2003, n. 326, e successive modificazioni

#### ■ **L. 296/2006 (27 dicembre 2006)**

---

Come precedentemente menzionato, il comma 259, dell'art. 1, introduce nel decreto legge 351/2001, convertito con modificazioni dalla legge 410/2001, un nuovo comma 3 bis, relativo alla valorizzazione e all'utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione.

Da segnalare inoltre i commi 217 e 219 del medesimo articolo in merito alle procedure di alienazione previste e disciplinate dal comma 109 dell'art. 3 della L. 662/1996 ed in particolare:

- (a) il comma 217 si sostanzia in una norma di interpretazione autentica del comma 109, art. 3 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, al fine di superare le difficoltà interpretative verificatesi in sede di attuazione. La norma precisa che i requisiti necessari per usufruire del diritto di prelazione all'acquisto dell'unità abitativa o del rinnovo del contratto di locazione in essere spettante ai titolari dei contratti di locazione, ai loro familiari conviventi etc., devono sussistere in capo agli aventi diritto alla data di avvenuto ricevimento della proposta di vendita da parte della p.a. alienante, oppure alla data stabilita dalla stessa P.A., con propri provvedimenti, in funzione dei piani di dismissione programmati;

- (b) il comma 219, attraverso un espresso rinvio normativo – sia pure limitato agli alloggi gestiti dall' Agenzia del Demanio – ribadisce la vigenza delle disposizioni contenute nell'art. 3, comma 109 della legge 23 dicembre 1996, n. 662, e quindi la possibilità per l'Agenzia del Demanio di ricorrere alle procedure di vendita ivi contemplate, relativamente agli alloggi di proprietà dello Stato dalla stessa gestite.

L'art.1, comma 1311, prevede che il Ministero degli Affari Esteri predisponga, avvalendosi dell'Agenzia del demanio, un piano di razionalizzazione del patrimonio immobiliare all'estero. Definite le propedeutiche operazioni di stima di questi beni, il citato Dicastero deve individuare gli immobili da dismettere, anche tramite l'Agenzia del demanio (c. 1312).

L'art. 1, comma 1313, dispone la dismissione del patrimonio immobiliare in uso all'Amministrazione della giustizia. In particolare, il Ministero della Giustizia, di concerto con l'Agenzia del Demanio, individua con decreto, entro il 31.1.2007, i beni immobili da dismettere. Entro il medesimo termine, spetta all'Agenzia individuare i beni immobili suscettibili di permuta con gli enti territoriali.

#### ■ **L. 244/2007** (24 dicembre 2007)

---

L'art. 1 comma 256 si sostanzia in una norma di interpretazione autentica dell'art. 3, comma 109, lett. d), della legge 662/1996, originata dalla necessità di fugare ogni incertezza in ordine alla competenza dell'Agenzia del Demanio in materia di stima degli alloggi di proprietà dello Stato dalla stessa gestiti.

La norma aggiunge un periodo al comma 219 della Legge finanziaria 2007, nel quale si prevede che l'Agenzia del Demanio può alienare, ai sensi del citato comma 109, gli alloggi da essa gestiti, precisando che, a seguito della soppressione ai sensi del D. Lgs n. 300/1999 del predetto Ufficio Tecnico, sono da considerarsi incardinate in capo all'Agenzia del demanio tutte le competenze estimali, precedentemente assolve dall'UTE, relativamente all'alienazione degli alloggi di proprietà dello Stato gestiti dall'Agenzia medesima.

Pertanto la facoltà di ricorrere avverso la determinazione del prezzo degli alloggi da alienare, in caso di difforme valutazione, prevista dal suddetto comma 109, lett. d), della legge 662/1996, va esercitata nei confronti dell'Agenzia del Demanio, che procede alla stima, già di competenza del soppresso ufficio tecnico erariale.

Si segnalano inoltre i commi dal 313 al 319, dell'art. 1, che introducono il c.d. *“Piano di valorizzazione dei beni pubblici per la promozione e lo sviluppo dei sistemi locali”* che nasce dall'esigenza di dare organicità agli interventi di valorizzazione degli immobili pubblici e di quelli dismessi dalla Difesa, localizzati in aree o territori di particolare interesse per il conseguimento di rilevanti risultati in termini di sviluppo locale e di rivitalizzazione dell'indotto economico, nonché per l'incremento della qualità e della sostenibilità territoriale e urbana.

Il comma 313, dell'art. 1, stabilisce che il Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dei beni culturali, tramite l'Agenzia del demanio, nel rispetto delle attribuzioni delle Regioni, d'intesa con gli enti territoriali interessati e nel rispetto dei piani urbanistici comunali, *“individua ambiti di interesse nazionale nei quali sono presenti beni immobili di proprietà dello Stato e di altri soggetti pubblici per promuovere in ciascun ambito un programma unitario di valorizzazione”*.

Il comma 314, stabilisce che il MEF propone il *“Piano di valorizzazione dei beni pubblici per la promozione e lo sviluppo dei sistemi locali”*, che rappresenta l'insieme dei programmi di valorizzazione, da approvare da parte della Conferenza unificata di cui all'art. 8 della legge 281/1997.

Il Piano incentiva, rende più efficaci e veloci i Programmi unitari di valorizzazione, strumenti di concertazione su base territoriale, di cui all' art. 3, comma 15 bis del decreto legge n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla legge n. 410/2001, da inserire in un *“Piano di valorizzazione dei beni pubblici per la promozione e lo sviluppo dei sistemi locali”*. La componente rilevante del processo di valorizzazione in argomento è l'identificazione ex ante dei beni da valorizzare (l'insieme dei patrimoni immobiliari pubblici presenti in un determinato territorio), cui segue l'inserimento del complesso dei programmi, data la loro rilevanza nazionale nel citato Piano, che viene proposto dal Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro per i beni e le attività culturali e approvato dalla Conferenza unificata.

Il Piano, composto da una pluralità di Programmi unitari di valorizzazione, quindi, prefigura associazioni tra immobili pubblici – non solo di proprietà dello Stato – , linee di azione di particolare rilevanza per il territorio regionale interessato e ambiti territoriali, anche di area vasta, in stretta connessione con la programmazione economica, anche in relazione ai fondi comunitari disponibili per il periodo 2007-2013. A titolo di esempio, si può pensare ad un Piano finalizzato alla circuitazione dei beni e delle città storico-artistiche minori, con interventi turistico-ricettivi, associati a *“distretti culturali”* con offerte diversificate che possono coprire periodi superiori a quelli *“stagionali”* oppure ad interventi di riqualificazione per il miglioramento del contesto urbano, con la promozione della integrazione tra interventi, risorse, soggetti diversi e complementari.

Da tale Piano possono essere conseguite potenzialità e opportunità di sviluppo locale legate alla trasformazione, al riuso e al miglior inserimento nei contesti urbani dei beni oggetto di valorizzazione. Al fine di rendere più efficace il procedimento, ciascun programma unitario di valorizzazione o parti di esso, può assumere l'efficacia di strumento di attuazione di iniziativa pubblica o privata o mista tra i due soggetti, anche configurando ipotesi di costituzione di comparti di riqualificazione della città del territorio.

Il procedimento, in particolare, prevede:

- l'individuazione di insiemi di immobili pubblici, in determinati ambiti territoriali, per i quali possono essere promossi Programmi unitari di valorizzazione (PUV) di concerto con il MIBAC;
- la determinazione dei PUV in associazione con le linee di programmazione economica e con l'eventuale inserimento di immobili pubblici di altri soggetti;
- la formazione di un Piano di valorizzazione a livello nazionale che ricomprende i diversi PUV, i cui obiettivi sono determinati dal Ministro dell'economia e finanze, di concerto con il Ministro per i beni e le attività culturali, d'intesa con la Conferenza unificata;
- i PUV citati sono approvati con decreto del Presidente della Regione, d'intesa con il Ministero dell'economia e finanze di concerto con il Ministero per i beni e le attività culturali;
- i Consigli Comunali ratificano l'approvazione entro 90 gg, a pena di decadenza del PUV.

I commi da 627 a 630 prevedono, nell'ambito di un piano pluriennale di acquisto, costruzione e ristrutturazione di alloggi di servizio della Difesa, l'alienazione di alloggi non più funzionali alle esigenze del citato Dicastero per un numero non inferiore a 3.000 unità in favore del medesimo personale militare e civile ad un prezzo stabilito d'intesa con l'Agenzia del Demanio, ridotto nella misura massima del 25 per cento.

L'attuazione di tale piano resta subordinata all'emanazione di un regolamento da emanarsi entro otto mesi, con sospensione delle azioni di rilascio, fino all'adozione del regolamento stesso.

In sostanza, si ripercorre la procedura ordinaria prevista dalla legge n. 388/2000, con la novità relativa alle modalità di vendita e alla quantificazione del prezzo.

Da quanto sopra illustrato emerge come l'intervento dell'Agenzia del Demanio abbia esclusivo carattere di supporto ed è richiesto, in base al disposto della richiamata Legge finanziaria 2008, soltanto:

- per concorrere alla determinazione del prezzo nel caso di vendita degli alloggi;
- per supportare la Difesa nelle procedure di alienazione degli alloggi;
- per l'individuazione di immobili non più necessari alla Difesa da cedere a titolo di prezzo ai privati a fronte della costruzione di alloggi (art. 153 del d.lgs. 163/2006).

#### ■ **D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/ 2008**

---

L'art. 13 prevede la conclusione di accordi con Regioni ed Enti Locali allo scopo di semplificare le procedure di alienazione degli immobili di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari.

Al fine di favorire l'acquisto e l'accesso a finanziamenti agevolati, è istituito presso la Presidenza del Consiglio un fondo speciale di garanzia per l'acquisto della prima casa.

Tra i vari interventi mirati alla valorizzazione è prevista l'istituzione, presso il MEF, di un fondo per la tutela dell'ambiente e la promozione dello sviluppo del territorio (comma 3 quater). Alla ripartizione del fondo si provvede con decreto del Ministro, in coerenza con l'atto di indirizzo delle Commissioni parlamentari competenti; la dotazione del fondo è stabilita in 60 milioni per il 2009, 30 milioni rispettivamente per il 2010 e 2011.

L'art. 14 bis consente al Ministero della Difesa in via ordinaria, di individuare con decreto, adottato d'intesa con l'Agenzia del Demanio, immobili non più utili per le proprie finalità istituzionali, diversi da quelli di cui all'art. 27 del D.l. 269/2003, da alienare, permutare, valorizzazione e gestire in autonomia, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico. Per la stima degli immobili, la Difesa può avvalersi di un apposito Organismo composto da un Avvocato dello Stato, da esperti del settore e da rappresentanti dei Ministeri della Difesa e dell'Economia e delle Finanze

L'art. 58 detta norme per la redazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni allo scopo di procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Comuni ed altri Enti Locali. Ciascun ente con delibera dell'organo di governo individua i singoli beni non strumentali suscettibili di valorizzazione o dismissione sulla base della documentazione esistente presso i propri archivi; viene così redatto un piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile.

Al riguardo, la Corte Costituzionale con sentenza del 30 dicembre 2009, n. 340, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale del comma 2 del citato art. 58 ad eccezione della seguente proposizione iniziale: *“L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica”*.

Gli enti proprietari degli immobili possono conferire i beni, anche residenziali, a fondi comuni di investimento immobiliare.

La procedura prevista all'art. 3 bis del D.L. 351/2001, relativa alla concessione o locazione dei beni immobili di proprietà dello Stato, viene estesa ai beni facenti parte del piano.

#### ■ **D.L. 207/2008, convertito con modificazioni dalla L. 14/2009**

---

Il comma 1, dell'art. 43 bis, prevede che, in considerazione dell'eccezionale crisi economica internazionale e delle condizioni del mercato immobiliare e dei mercati finanziari, i patrimoni separati relativi alla prima e alla seconda operazione di cartolarizzazione, effettuate dalla Società Cartolarizzazione Immobili Pubblici S.r.l. (SCIP), sono posti in liquidazione.

Il comma 2, del medesimo art. 43 bis, prevede inoltre che i beni immobili di proprietà della SCIP vengano trasferiti nuovamente ai soggetti originariamente proprietari.

Ai sensi del comma 4, dello stesso art. 43 bis, il valore degli immobili di cui al comma 2 è determinato dall'Agenzia del Territorio, secondo quanto previsto dal comma 7, dell'articolo 3, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, sulla base delle liste contenenti gli elementi identificativi degli

immobili in possesso della SCIP. La valutazione è stata effettuata entro il termine del 20 marzo 2009 indicato dalla medesima norma.

Al riguardo, si segnala che il comma 12 ha previsto, tra l'altro, che per le finalità di cui al presente articolo gli enti possono procedere alla vendita diretta degli immobili.

In base al comma 13, inoltre, l'Agenzia del Territorio, a seguito del trasferimento, individua gli immobili di pregio su richiesta degli enti proprietari. Restano salvi i criteri di individuazione dei suddetti immobili previsti dal comma 13 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, e disciplinati dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 31 luglio 2002, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 190 del 14 agosto 2002.

Il comma 14 prevede che, estinti i costi e le passività relativi alle due operazioni di cartolarizzazione, la SCIP trasferisce tutti i dati e le informazioni in suo possesso relativi agli immobili ai soggetti originariamente proprietari ed è posta in liquidazione. L'Agenzia del Territorio, nell'ambito delle proprie attività istituzionali, effettua entro dodici mesi una puntuale ricognizione e valutazione di tutti gli immobili di proprietà degli enti previdenziali pubblici.

#### ■ **Legge 5 maggio 2009, n. 42**

L'art. 19 ha previsto che i decreti legislativi di cui all' articolo 2, con riguardo all'attuazione dell' articolo 119, sesto comma, della Costituzione, stabiliscono i principi generali per l'attribuzione a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni di un proprio patrimonio, nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:

a) attribuzione a titolo non oneroso ad ogni livello di governo di distinte tipologie di beni, commisurate alle dimensioni territoriali, alle capacità finanziarie ed alle competenze e funzioni effettivamente svolte o esercitate dalle diverse Regioni ed Enti Locali, fatta salva la determinazione da parte dello Stato di apposite liste che individuino nell'ambito delle citate tipologie i singoli beni da attribuire;

b) attribuzione dei beni immobili sulla base del criterio di territorialità;

c) ricorso alla concertazione in sede di Conferenza unificata, ai fini dell'attribuzione dei beni a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni;

d) individuazione delle tipologie di beni di rilevanza nazionale che non possono essere trasferiti, ivi compresi i beni appartenenti al patrimonio culturale nazionale.

#### ■ **Legge 23 dicembre 2009, n. 191**

L'art. 2, comma 27, ha previsto che ai fini dello svolgimento dell'attività negoziale diretta all'acquisizione di beni mobili, servizi e connesse prestazioni strettamente correlate allo svolgimento dei compiti istituzionali dell'Amministrazione della difesa e non direttamente correlate all'attività operativa delle Forze Armate, compresa l'Arma dei Carabinieri, da

individuare con decreto del Ministro della difesa, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, nonché ai fini dell' *articolo 7 della legge 24 dicembre 1985, n. 808*, nonché delle attività di valorizzazione e di gestione, fatta eccezione per quelle di alienazione, degli immobili militari, da realizzare anche attraverso accordi con altri soggetti e la stipula di contratti di sponsorizzazione, è costituita la società per azioni denominata «Difesa Servizi Spa», con sede in Roma. Il capitale sociale della società di cui al presente comma è stabilito in 1 milione di euro e i successivi eventuali aumenti del capitale sono determinati con decreto del Ministro della difesa, che esercita i diritti dell'azionista. Le azioni della società sono interamente sottoscritte dal Ministero della difesa e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi.

In particolare, i commi da 28 a 36 disciplinano le modalità di funzionamento della citata società.

L'art. 2, comma 222, ha previsto che a decorrere dal 1° gennaio 2010, le amministrazioni dello Stato di cui all' *articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165*, e successive modificazioni, incluse la Presidenza del Consiglio dei ministri e le agenzie, anche fiscali, comunicano annualmente all'Agenzia del demanio, entro il 31 gennaio, la previsione triennale: a) del loro fabbisogno di spazio allocativo; b) delle superfici da esse occupate non più necessarie. Le predette amministrazioni comunicano altresì all'Agenzia del demanio, entro il 31 gennaio 2011, le istruttorie in corso per reperire immobili in locazione.

In particolare, l'Agenzia del Demanio, verificata la corrispondenza dei fabbisogni comunicati con gli obiettivi di contenimento della spesa pubblica di cui agli *articoli 1, commi 204 e seguenti, della legge 27 dicembre 2006, n. 296*, e successive modificazioni, nonché *74 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 6 agosto 2008, n. 133*, e successive modificazioni: a) accerta l'esistenza di immobili da assegnare in uso fra quelli di proprietà dello Stato ovvero trasferiti ai fondi comuni d'investimento immobiliare di cui all' *articolo 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351*, convertito, con modificazioni, dalla *legge 23 novembre 2001, n. 410*, e successive modificazioni; b) verifica la congruità del canone degli immobili di proprietà di terzi, ai sensi dell' *articolo 1, comma 479, della legge 23 dicembre 2005, n. 266*, individuati dalle predette amministrazioni tramite indagini di mercato; c) stipula i contratti di locazione ovvero rinnova, qualora ne persista il bisogno, quelli in scadenza sottoscritti dalle predette amministrazioni e, salvo quanto previsto alla lettera d), adempie i predetti contratti; d) consegna gli immobili locati alle amministrazioni interessate che, per il loro uso e custodia, ne assumono ogni responsabilità e onere. È nullo ogni contratto di locazione di immobili non stipulato dall'Agenzia del demanio.

Per le finalità di cui al citato *articolo 1, commi 204 e seguenti, della legge n. 296 del 2006*, e successive modificazioni, le predette amministrazioni comunicano all'Agenzia del Demanio entro il 30 giugno 2010 l'elenco dei beni immobili di proprietà di terzi utilizzati a qualsiasi titolo. Sulla base di tali comunicazioni l'Agenzia del Demanio elabora un piano di razionalizzazione degli spazi, trasmettendolo alle amministrazioni interessate e al Ministero dell'economia e delle finanze – Dipartimento del tesoro.

Ciò premesso, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della citata legge, tutte le amministrazioni pubbliche di cui al citato *articolo 1, comma 2, del decreto legislativo n. 165*

del 2001, e successive modificazioni, che utilizzano o detengono, a qualunque titolo, immobili di proprietà dello Stato o di proprietà dei medesimi soggetti pubblici, trasmettono al Ministero dell'economia e delle finanze – Dipartimento del tesoro l'elenco identificativo dei predetti beni ai fini della redazione del rendiconto patrimoniale dello Stato a prezzi di mercato previsto dall'*articolo 6, comma 8, lettera e), del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 30 gennaio 2008, n. 43*, e del conto generale del patrimonio dello Stato di cui all'*articolo 14 del decreto legislativo 7 agosto 1997, n. 279*.

Inoltre, entro il 31 gennaio di ciascun anno successivo a quello di trasmissione del primo elenco, le amministrazioni di cui al citato *articolo 1, comma 2, del decreto legislativo n. 165 del 2001*, e successive modificazioni, comunicano le eventuali variazioni intervenute.

In particolare, qualora emerga l'esistenza di immobili di proprietà dello Stato non in gestione dell'Agenzia del Demanio, gli stessi rientrano nella gestione dell'Agenzia. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze l'obbligo di comunicazione può essere esteso ad altre forme di attivo ai fini della redazione dei predetti conti patrimoniali.

Infine, in caso di inadempimento dei predetti obblighi di comunicazione e di trasmissione, l'Agenzia del demanio ne effettua la segnalazione alla Corte dei conti e con provvedimento del Direttore dell'Agenzia del Demanio sono stabilite le modalità delle comunicazioni e delle trasmissioni previste dal presente comma.

#### ■ **D.L. n. 78/2010 (convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010)**

L'art. 8, comma 1, ha previsto il limite previsto dall'*articolo 2, comma 618, della legge 24 dicembre 2007, n. 244* per le spese annue di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili utilizzati dalle amministrazioni centrali e periferiche dello Stato a decorrere dal 2011 è determinato nella misura del 2 per cento del valore dell'immobile utilizzato. Resta fermo quanto previsto dai *commi da 619 a 623 del citato articolo 2* e i limiti e gli obblighi informativi stabiliti, dall'*art. 2, comma 222, periodo decimo ed undicesimo, della legge 23 dicembre 2009, n. 191*. Le deroghe ai predetti limiti di spesa sono concesse dall'Amministrazione centrale vigilante o competente per materia, sentito il Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato.

L'art. 8, comma 2, ha disposto, tra l'altro, che gli obblighi di comunicazione previsti dall'*art. 2, comma 222, periodo dodicesimo, della legge 23 dicembre 2009, n. 191*, sono estesi alle amministrazioni pubbliche 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*.

L'art. 8, comma 5, ha previsto che, al fine dell'ottimizzazione della spesa per consumi intermedi delle amministrazioni centrali e periferiche dello Stato, il Ministero dell'economia e delle finanze, fornisce, entro il 31 marzo 2011, criteri ed indicazioni di riferimento per l'efficientamento della suddetta spesa, sulla base della rilevazione effettuata utilizzando le

informazioni ed i dati forniti dalle Amministrazioni ai sensi del successivo periodo, nonché dei dati relativi al Programma di razionalizzazione degli acquisti di beni e servizi.

L'art. 8, comma 8, ha stabilito che gli immobili acquistati e adibiti a sede dei poli logistici integrati hanno natura strumentale. Per l'integrazione logistica e funzionale delle sedi territoriali gli enti previdenziali e assistenziali effettuano i relativi investimenti in forma diretta e indiretta, anche mediante la permuta, parziale o totale, di immobili di proprietà. Nell'ipotesi di alienazione di unità immobiliari strumentali, gli enti previdenziali e assistenziali vigilati possono utilizzare i corrispettivi per l'acquisto di immobili da destinare a sede dei poli logistici integrati. Le somme residue sono riversate alla Tesoreria dello Stato nel rispetto della normativa vigente. I piani relativi a tali investimenti nonché i criteri di definizione degli oneri di locazione e di riparto dei costi di funzionamento dei poli logistici integrati sono approvati dal Ministero del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze. I risparmi conseguiti concorrono alla realizzazione degli obiettivi finanziari previsti dal comma 8 dell'*articolo 1 della legge 24 dicembre 2007, n. 247*.

L'art. 8, comma 9, ha previsto che All'*articolo 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191*, dopo il sedicesimo periodo sono inseriti i seguenti periodi: «Gli enti di previdenza inclusi tra le pubbliche amministrazioni di cui all'*art. 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165*, effettuano entro il 31 dicembre 2010 un censimento degli immobili di loro proprietà, con specifica indicazione degli immobili strumentali e di quelli in godimento a terzi. La ricognizione è effettuata con le modalità previste con decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali, di concerto con il Ministero dell'economia.

L'art. 8, comma 15 ha stabilito che le operazioni di acquisto e vendita di immobili da parte degli enti pubblici e privati che gestiscono forme obbligatorie di assistenza e previdenza, nonché le operazioni di utilizzo, da parte degli stessi enti, delle somme rivenienti dall'alienazione degli immobili o delle quote di fondi immobiliari, 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, di concerto con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali.

Infine, l'art. 8, comma 15-bis ha disposto che le disposizioni di cui al presente articolo, ad eccezione di quanto previsto al comma 15, non si applicano agli enti di cui al *decreto legislativo 30 giugno 1994, n. 509*, e al *decreto legislativo 10 febbraio 1996, n. 103*.

Al riguardo, nel segnalare che l'art. 19, comma 1, ha previsto che a decorrere dalla data del 1° gennaio 2011 è attivata l'«Anagrafe Immobiliare Integrata», costituita e gestita dall'Agenzia del territorio, si fa presente che l'art. 19, comma 14, ha previsto che all'*articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, è aggiunto il seguente comma: «1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia

catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.».

## ■ **Articoli del Codice Civile**

---

Si riportano gli artt. 822-830 del Capo II: Dei beni appartenenti allo Stato, agli enti pubblici e agli enti ecclesiastici, del Codice Civile.

### Art. 822: Demanio pubblico

Appartengono allo Stato e fanno parte del demanio pubblico il lido del mare, la spiaggia, le rade e i porti; i fiumi, i torrenti, i laghi e le altre acque definite pubbliche dalle leggi in materia (Cod. Nav. 28, 692); le opere destinate alla difesa nazionale.

Fanno parimenti parte del demanio pubblico, se appartengono allo Stato, le strade, le autostrade e le strade ferrate; gli aerodromi (Cod. Nav. 692 a); gli acquedotti; gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia; le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi, delle biblioteche; e infine gli altri beni che sono dalla legge assoggettati al regime proprio del demanio pubblico.

### Art. 823: Condizione giuridica del demanio pubblico

I beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano (Cod. Nav. 30 e seguenti, 694 e seguenti). Spetta all'autorità amministrativa la tutela dei beni che fanno parte del demanio pubblico. Essa ha facoltà sia di procedere in via amministrativa, sia di valersi dei mezzi ordinari a difesa della proprietà (948 e seguenti) e del possesso (1168 e seguenti) regolati dal presente codice.

### Art. 824: Beni delle province e dei comuni soggetti al regime dei beni demaniali

I beni della specie di quelli indicati dal secondo comma dell'Art. 822, se appartengono alle province o ai comuni, sono soggetti al regime del demanio pubblico. Allo stesso regime sono soggetti i cimiteri e i mercati comunali.

### Art. 825: Diritti demaniali su beni altrui

Sono parimenti soggetti al regime del demanio pubblico i diritti reali che spettano allo Stato, alle province e ai comuni su beni appartenenti ad altri soggetti, quando i diritti stessi sono costituiti per l'utilità di alcuno dei beni indicati dagli articoli precedenti o per il conseguimento di fini di pubblico interesse corrispondenti a quelli a cui servono i beni medesimi.

### Art. 826: Patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni

I beni appartenenti allo Stato, alle province e ai comuni, i quali non siano della specie di quelli indicati dagli articoli precedenti, costituiscono il patrimonio dello Stato o, rispettivamente, delle province e dei comuni. Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato le foreste che a norma delle leggi in materia costituiscono il demanio forestale dello Stato, le miniere, le cave e torbiere quando la disponibilità ne è sottratta al proprietario del fondo, le cose d'interesse storico, archeologico, paleontologico, paleontologico e artistico, da chiunque e in

qualunque modo ritrovate nel sottosuolo, i beni costituenti la dotazione della presidenza della Repubblica (Costit. 843), le caserme, gli armamenti, gli aeromobili militari (Cod. Nav. 745) e le navi da guerra. Fanno parte del patrimonio indisponibile dello Stato o, rispettivamente, delle province e dei comuni, secondo la loro appartenenza, gli edifici destinati a sede di uffici pubblici, con i loro arredi, e gli altri beni destinati a pubblico servizio.

Art. 827: Beni immobili vacanti

I beni immobili che non sono in proprietà di alcuno spettano al patrimonio dello Stato.

Art. 828: Condizione giuridica dei beni patrimoniali

I beni che costituiscono il patrimonio dello Stato, delle province e dei comuni sono soggetti alle regole particolari che li concernono e, in quanto non è diversamente disposto, alle regole del presente codice. I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano.

Art. 829: Passaggio di beni dal demanio al patrimonio

Il passaggio dei beni dal demanio pubblico al patrimonio dello Stato deve essere dichiarato dall'autorità amministrativa. Dell'atto deve essere dato annuncio nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica. Per quanto riguarda i beni delle province e dei comuni, il provvedimento che dichiara il passaggio al patrimonio dev'essere pubblicato nei modi stabiliti per i regolamenti comunali e provinciali.

Art. 830: Beni degli enti pubblici non territoriali

I beni appartenenti agli enti pubblici non territoriali sono soggetti alle regole del presente codice, salve le disposizioni delle leggi speciali. Ai beni di tali enti che sono destinati a un pubblico servizio si applica la disposizione del secondo comma dell' Art. 828.

## **DISCIPLINA ATTUATIVA**

### **Legge 23 dicembre 1996, n. 662:**

#### **•Circolare 5 marzo 1997, n. 64/T “Art.3 , comma 109 della legge 662/1996. Dismissione patrimonio immobiliare”**

La circolare, emanata dal Ministero delle Finanze, impartisce istruzioni sulle modalità di determinazione, da parte degli Uffici Tecnici Erariali, del prezzo di vendita degli alloggi costituenti il patrimonio immobiliare delle amministrazioni pubbliche che non rispondono alla legge 560/1993, della CONSAP e delle società a prevalente partecipazioni pubblica, in caso di mancato accordo tra le parti contraenti sul prezzo di cessione degli alloggi medesimi.

In particolare la circolare dispone che la competenza a fare ricorso alle stime dell'UTE è attribuita all'ente proprietario dell'immobile. Laddove, invece, l'istanza venga direttamente inoltrata dagli affittuari interessati, si precisa che il predetto Ufficio è tenuto a chiedere tempestivamente conferma dell'intervento alle amministrazioni o società proprietarie degli immobili da trasferire, allo scopo, tra l'altro, di verificare se l'istante sia titolare di un interesse legittimo.

• **Circolare 27 aprile 1999, n. 94/T “ Interpretazione art. 3, comma 109 legge 662/1996”**

Al fine di superare la diffusa conflittualità sorta, in sede applicativa, tra taluni degli enti proprietari degli immobili da dismettere e gli affittuari degli alloggi stessi, la circolare 94/T precisa che l'UTE, in base al tenore letterale della norma, svolge una attività imparziale, al servizio di ambedue i contraenti, pertanto, a parziale modifica delle istruzioni precedentemente impartite con la circolare 64/T, dispone che gli Uffici, nel caso in cui ricevano da parte di privati richieste di stime del prezzo di vendita di alloggi ricadenti nella normativa in oggetto, vi provvedano informandone preventivamente l'ente proprietario.

A tal fine si prevede che l'istanza di stima debba essere opportunamente documentata e corredata della proposta formulata dall'ente proprietario del bene, contenente l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione dell'alloggio. Ciò consentirà di appurare se il richiedente è titolare di un interesse legittimo e di avere contezza dell'intervenuta difformità valutativa. La circolare prevede altresì che l'esito della stima venga comunicato sia all'ente proprietario che all'affittuario.

**Legge 23 dicembre 1999, n. 488**

• **Circolare 16 maggio 2000, n. 96/T “Alienazione del patrimonio immobiliare dello Stato ad uso abitativo”**

La circolare, emanata dal Ministero delle Finanze, Dipartimento del Territorio, Direzione centrale del Demanio, detta disposizioni relative alla dismissione del patrimonio immobiliare ad uso abitativo delle Pubbliche Amministrazioni, da attivarsi secondo le modalità stabilite nell'art. 3, comma 109 della legge 662/1996.

In particolare, la circolare precisa che **oggetto** di alienazione sono:

- gli alloggi gestiti interamente dall'Amministrazione finanziaria appartenenti al patrimonio dello Stato (compresi quelli costruiti per essere destinati ai dipendenti dell'Amministrazione finanziaria), con esclusione delle unità abitative classificate demaniali e quelle presenti all'interno di edifici destinati ad uffici.
- gli immobili adibiti ad uso abitativo facenti parte del patrimonio dello Stato realizzati con i fondi della soppressa Cassa sovvenzione antincendi per le esigenze del personale del Servizio antincendi dipendente dal Ministero dell'interno (articolo 4, comma 14, legge n. 488 del 1999).

La **procedura** attraverso la quale attuare la dismissione del citato patrimonio abitativo, è quella indicata nell'articolo 3, comma 109, della legge n. 662 /1996, che configura due condizioni imprescindibili per l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto dell'alloggio:

- la **detenzione dell'immobile;**
- l'avvenuto **pagamento dei corrispettivi relativi.**

Escludendo naturalmente gli occupanti abusivi, cioè coloro che occupano il bene in difetto assoluto di titolo, la circolare qualifica come detentori i soggetti che alla data del 1° gennaio 1997 (data di entrata in vigore della legge n. 662 /1996):

- a) risultino intestatari di contratti di concessione o locazione, in corso o scaduti e non ancora rinnovati e che siano in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori;
- b) risultino assegnatari dell'alloggio in conformità alle disposizioni vigenti alla data dell'assegnazione stessa;
- c) siano familiari conviventi (ex art. 433 c.c.) dei soggetti di cui ai punti a) e b). Tale stato di convivenza, dovrà sussistere dall'1 gennaio 1997 sino all'atto di acquisto e dovrà essere attestato da certificato storico anagrafico così come previsto mod. B allegato alla circolare in esame.

In ordine alle **modalità** di vendita degli immobili, la circolare detta istruzioni specifiche in ordine alla formalizzazione delle proposte di vendita agli aventi diritto, al termine (tassativo) previsto per l'esercizio del diritto di prelazione e per la stipula del contratto di compravendita, alle modalità di pagamento del corrispettivo.

Quanto poi alla **determinazione del prezzo di vendita** da proporre agli aventi diritto, la circolare precisa che gli Uffici prenderanno a riferimento il prezzo di mercato degli alloggi liberi al momento della stima e si atterranno alle circolari che disciplinano la materia. Tale valore dovrà essere ridotto di una percentuale pari al 30% (articolo 3, comma 109, lettera d), della legge del 23 dicembre 1996, n. 662).

La circolare ricorda infine che, nel caso in cui l'avente diritto non intenda esercitare il diritto di prelazione, la legge garantisce, ai conduttori titolari di reddito lordo familiare complessivo inferiore ai limiti di decadenza previsti per la permanenza negli alloggi ad edilizia popolare, il rinnovo del contratto in base alla vigente normativa.

### **Decreto Interministeriale del 31 luglio 2002 – Individuazione degli immobili di pregio**

Nell'allegato 1 al decreto sono riportati i criteri per l'individuazione degli immobili di pregio oggetto di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico nell'ambito del processo di cartolarizzazione. Tali criteri sono quelli indicati nella delibera dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali di concerto con l'Agenzia del Territorio.

Art. 1, comma 1: Tra gli immobili trasferiti alla società di cartolarizzazione ai sensi del primo decreto del Ministro dell'economia, sono da considerarsi di pregio gli immobili elencati nell'allegato 2 al decreto ed ogni altro immobile che soddisfi i criteri indicati nella delibera dell'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali, di concerto con l'Agenzia del Territorio, riportata nell'allegato 1 al decreto stesso.

Allegato 1: Stralcio della delibera assunta dall'Osservatorio sul patrimonio immobiliare degli enti previdenziali di concerto con l'Agenzia del Territorio in data 17 aprile 2002, così come modificata il 24 luglio 2002, sui criteri per la definizione degli immobili di pregio.

I criteri ai quali si conforma l'attività dell'Osservatorio e dell'Agenzia del Territorio nella definizione degli immobili di pregio sono pertanto i seguenti:

- 1) esistenza per l'intero immobile di «vincoli ai sensi della legge n. 1089/1939 (immobili di valore storico artistico) o ai sensi della legge n. 1497 del 1939 (vincoli paesaggistici) o ricadenti in zone vincolate ai sensi della legge n. 431 del 1985 (vincoli paesistici categoriali)». (Circ. 27 gennaio 2000, n. 6/4PS/30234 del Ministero del lavoro);

- 2) immobili costituiti per oltre 2/3 da «abitazioni di lusso» ai sensi della legge n. 408 del 1949, e successive modifiche e integrazioni, della legge n. 35 del 1960, e successive modifiche e integrazioni, del decreto-legge 11 dicembre 1967, n. 1150, convertito nella legge n. 26 del 1968, nonché del decreto ministeriale 2 agosto 1969, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 218 del 27 agosto 1969. Ai sensi delle richiamate norme le singole unità immobiliari ad uso abitativo di superficie superiore ai 240 metri quadri sono in ogni caso da considerarsi di pregio;

- 3) ubicazione in zone «nelle quali il valore unitario medio di mercato degli immobili è superiore del 70 per cento rispetto al valore di mercato medio rilevato nell'intero territorio comunale» (art. 2, f-bis, legge n. 488 del 1999), secondo i valori pubblicati dall'OMI dell'Agenzia del Territorio. Gli immobili con un valore di mercato a metro quadro superiore a 3.750,00 euro sono da considerarsi comunque di pregio, mentre quelli con un valore a metro quadro inferiore a 1.431,00 euro sono da considerarsi comunque non di pregio;

- 4) ubicazione nel centro storico, individuato in base alle perimetrazioni dei piani regolatori (zone omogenee di tipo A), con esclusione delle zone degradate soggette a piani di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457, individuate negli stessi piani regolatori;

- 5) nei casi suindicati, sono comunque esclusi dalla categoria di pregio gli immobili degradati il cui valore di riproduzione a nuovo, equivalente al valore di mercato attuale incrementato dai costi di ristrutturazione, sia nel complesso inferiore alla soglia di valore per la classificazione del pregio;

- 6) per l'applicazione dei suddetti criteri è sufficiente la presenza di uno solo di questi per l'inserimento dell'immobile nella categoria del pregio salvo quanto indicato al punto 5).

#### **D.L. 269/2003, convertito con modificazioni dalla L. 326/2003**

• **Decreto Direttoriale 10 dicembre 2003 “Autorizzazione concessa all’Agenzia del Demanio a vendere a trattativa privata in blocco taluni immobili di proprietà dello Stato”**

In attuazione dell’art. 29 comma 1, e dell’art. 41-bis comma 6 della legge sopra richiamata, con decreto del Direttore del Dipartimento del Territorio del Ministero dell’Economia e delle Finanze, l’Agenzia del Demanio è stata autorizzata a vendere a trattativa privata anche in blocco alla società Fintecna S.p.A. i beni immobili di proprietà dello Stato adibiti ad uso uffici pubblici, indicati nell’elenco allegato al decreto medesimo. La vendita è stata subordinata all’esito della verifica dal parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di cui all’art. 27 del D.L. 269/2003.

• **Decreti Direttoriali 27 febbraio 2007; 25 luglio 2007 e 23 dicembre 2008 “Individuazione dei beni immobili in uso all’Amministrazione della Difesa, non più utili ai fini istituzionali,**

da consegnare al Ministero dell'Economia e delle Finanze e , per esso, all'Agenzia del Demanio”.

In attuazione dell'art. 27, comma 13, 13 bis, 13 ter del D.L. 269/2003 (come modificato dall'art. 1, comma 269 delle legge finanziaria 2007), con i sopra citati decreti adottati dal Direttore Generale dei Lavori e del Demanio del Ministero della Difesa d'intesa con il Direttore dell'Agenzia del Demanio, sono stati individuati beni immobili di proprietà dello Stato in uso all'Amministrazione della Difesa, non più utili alle finalità istituzionali del predetto Dicastero da consegnare all'Agenzia del Demanio entro termini fissati nei decreti stessi e secondo modalità di rilascio stabilite d'intesa tra le due amministrazioni. Gli immobili consegnati all'Agenzia entrano a far parte del patrimonio disponibile dello Stato per essere assoggettati, ai sensi dell'art. 27 comma 13 quater del D.L. 269/2003, anche alle procedure di valorizzazione e di dismissione di cui al d.l. 351/2001, convertito dalla legge 410/2001.

#### **D.L. 203/2005, convertito con modificazioni dalla L. 248/2005**

• **Decreto Direttoriale 27 dicembre 2005** *“Autorizzazione all'Agenzia del Demanio ad effettuare la vendita di taluni immobili , di cui all'articolo 11 quinquies, comma 1, del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito, con modificazioni, dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248”*

In attuazione dell'articolo 11 quinquies, comma 1, del D.L. 30 settembre 2005, n. 203,”, con decreto del Direttore Generale del Tesoro, l'Agenzia del Demanio è stata autorizzata a vendere a trattativa privata anche in blocco alla società Fintecna S.p.a. beni immobili ad uso non abitativo appartenenti al patrimonio pubblico - ivi compresi quelli individuati ai sensi dei commi 13, 13 bis e 13 ter dell'art. 27 del decreto legge 269/2003 - indicati nell'elenco allegato al decreto medesimo. La vendita è stata subordinata all'esito della verifica e/o al rilascio delle autorizzazioni da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali di cui al D.lgs 42/2004 e alla normativa vigente e all'osservanza delle eventuali prescrizioni dettate da detto Dicastero.

#### **D.L. n. 207/2008, convertito con modificazioni, dalla legge n. 14/2009 (art.43-bis)**

**Circolare 9 luglio 2010, n. 16063** *“Valorizzazione immobili pubblici. Linee guida generali per la costituzione di un fascicolo immobiliare”*

Le citate Linee Guida generali per la costituzione di un fascicolo immobiliare sono state redatte dal Ministero dell'economia e delle finanze, Dipartimento del Tesoro, con l'intento di specificare un percorso metodologico che consenta agli Enti pubblici non territoriali di pervenire ad una quanto piu' completa conoscenza del proprio portafoglio immobiliare, necessario punto di partenza per un adeguato processo di valorizzazione.

## **NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

- Legge 24 dicembre 1993, n. 537, art. 9
- Legge 24 dicembre 1993, n. 560, art. 1
- Legge 8 agosto 1995, n. 335, art 3, comma 27
- Decreto Legislativo 16 febbraio 1996, n. 104
- Legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, commi 99, 99 bis, 109 e 112
- Legge 23 dicembre 1998, n. 448, artt. 19 e 44
- Legge 23 dicembre 1999, n. 488, art. 4
- Legge 23 dicembre 2000, n. 388, art. 43
- Decreto Legge 25 settembre 2001, n. 351 (legge 23 novembre 2001, n. 410)
- Decreto Legge 15 aprile 2002, n. 63, art. 7 (legge 15 giugno 2002, n. 112)
- Decreto Legge 24 dicembre 2002, n. 282 (legge 21 febbraio 2003, n. 27)
- Legge 27 dicembre 2002, n. 289, art. 84
- Decreto Legge 30 settembre 2003, n. 269, artt. 26, 27, 29 e 30 (legge 24 novembre 2003, n. 326)
- Legge 24 dicembre 2003, n. 350, art. 3, comma 134
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali), artt. 10, 54 e 55
- Decreto Legge 23 febbraio 2004, n. 41 (legge 23 aprile 2004, n. 104)
- Decreto Legge 12 luglio 2004, n. 168 (legge 30 luglio 2004, n. 191)
- Legge 30 dicembre 2004, n. 311, art. 1, commi dal 433 a 438
- Decreto Legge. 30 settembre 2005, n. 203 (legge 2 dicembre 2005, n. 248)
- Legge 27 dicembre 2006, n. 296, art. 1, comma 259
- Legge 24 dicembre 2007, n. 244, art, 1, commi dal 313 al 319
- Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112, artt. 13, 14 bis e 58, comma 6 (legge 6 agosto 2008, n. 133)
- Decreto Legge 30 dicembre 2008, n. 207, art. 43 bis (legge 27 febbraio 2009, n. 14)
- Legge 5 maggio 2009, n. 42
- Legge 23 dicembre 2009, n. 191 (art. 2, commi 27 e 222);
- Decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122.