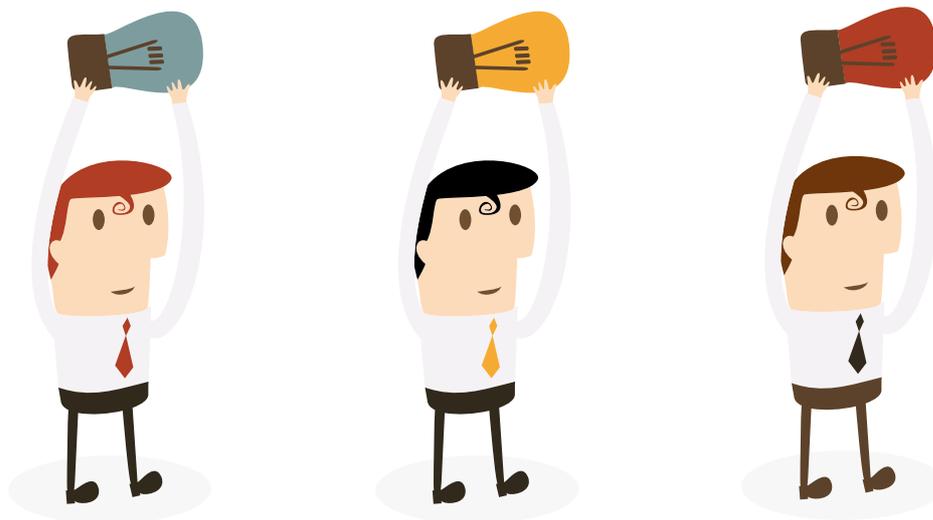


SPERIAMO SIA LA VOLTA BUONA!

Il Federalismo Demaniale ad una svolta

di Gianni Verga





Dopo tanti annunci – più di dieci anni - e dopo tante ballerine liste bianche e nere ora si è partiti. Tre anni fa sembrava che la macchina si mettesse in moto, ma c'è voluto il recente Decreto Fare per riaprire la strada e porre dei termini forse anche troppo ravvicinati, ma necessari: entro il 30 novembre i Comuni possono chiedere allo Stato – Agenzia del Demanio – che vengano trasferiti immobili statali di loro interesse. Però le difficoltà non sono tutte superate. Infatti i Comuni non hanno risorse neppure per cominciare ragionamenti e progetti seri sui beni trasferibili; ecco allora che interviene la Fondazione Patrimonio Comune che, attraverso un Fondo rotativo, mette a disposizione le risorse per conoscere le condizioni fisiche e documentali dei beni e, attraverso una prima due diligence, consentirne la regolarizzazione e creare, quindi, le condizioni di partenza per la progettazione e la loro utilizzazione.



PERSONA



GIANNI VERGA

C'è anche il problema di tutti i possibili operatori privati interessati alla trasformazione di un patrimonio di cui si è parlato molto, ma spesso senza avere le minime conoscenze per affrontarne concretamente progetti di trasformazione. Qui interviene Quotidiano Immobiliare che in questo numero del Settimanale spiega tutti i meccanismi e, soprattutto sensibilizza tutti gli operatori della filiera immobiliare. È opportuno, sapendo di qualche bene interessante sul territorio, mettersi in contatto con i singoli Comuni e manifestare il proprio interesse, perché il rapporto pubblico-privato si concretizzi e, da una parte il Comune richieda immobili sapendo che c'è qualcuno interessato alla concreta utilizzazione e dall'altra il privato sappia che il Comune è predisposto ad operare per la trasformazione di un certo immobile.

È poco, ma di questi tempi è tanto.



ENTI LOCALI, ADESSO FATEVI AVANTI



*Il 30 novembre scade
il termine per richiedere
il trasferimento degli immobili*

di Marco Luraschi

La **Fondazione Patrimonio Comune** dell'**ANCI** (Associazione Nazionale dei Comuni Italiani) si sta adoperando per promuovere le opportunità offerta dal Federalismo Demaniale agli enti locali in tema di valorizzazione immobiliare del patrimonio e del territorio. In quest'ottica il giorno 25 ottobre a Firenze durante l'Assemblea Nazionale Anci la FPC ha organizzato un incontro con il Governo e con l'Agenzia del Demanio per analizzare i dubbi e le criticità dei Comuni sul processo di trasferimento. Dubbi che vanno sciolti o chiariti quanto prima, poiché il giorno 30 novembre 2013 scade il termine per gli enti locali per richiedere il trasferimento dei beni dello Stato oggetto di Federalismo Demaniale.



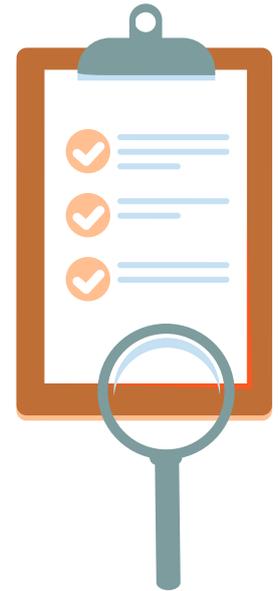
SOCIETÀ



FONDAZIONE
PATRIMONIO
COMUNE



Il primissimo bilancio del road show sul Federalismo Demaniale, promosso dalla Fondazione Patrimonio Comune dell'ANCI, parla di 9 gli appuntamenti regionali organizzati che hanno coinvolto i rappresentanti di più di 450 Comuni, di cui solo il 10-15% è riuscito ad entrare nell'applicativo. "Abbiamo avviato questo ciclo di incontri per informare i Comuni sulle opportunità che si aprono con il ritorno in pista del federalismo demaniale", dichiara **Michele Lorusso, Direttore della FPC**. "Ma anche per raccogliere dubbi, suggerimenti e buone pratiche dalle amministrazioni rispetto a questa nuova finestra di trasferimenti. Confrontandoci con i Comuni abbiamo anche verificato la difficoltà nell'accesso all'applicativo telematico messo a punto dall'Agenzia del Demanio", prosegue Lorusso. "Così come riscontrato un positivo interesse delle amministrazioni rispetto alla possibilità sia di svolgere sopralluoghi, che di conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni statali prima di confermare la richiesta all'Agenzia del Demanio". Per sostenere i Comuni nella sfida della Valorizzazione, la FPC ha messo in campo lo strumento del Fondo rotativo per la regolarizzazione degli immobili. Il fondo, nato dall'intesa con la Cassa di Previdenza dei geometri e con l'ente di previdenza dei periti industriali, aiuta i Comuni nello svolgimento di tutte le attività tecniche di conoscenza dei beni, anticipando loro le spese, che saranno poi ricostituite alla fine del percorso di valorizzazione."Ci aspettiamo - conclude Lorusso - la piena collaborazione del Governo per risolvere alcune criticità finanziarie che preoccupano i Comuni, e per allargare la lista dei beni trasferibili al fine di permettere agli Enti Locali la migliore valorizzazione del loro territorio, e non di singoli cespiti".



Sul **sito dell'Anci** e della *Fondazione Patrimonio Comune* è attiva una **sezione dedicata al federalismo demaniale**, che ha ripreso il suo percorso con l'approvazione dell'art. 56 bis del Decreto del Fare (DL n.69/2013). Al suo interno sono contenuti documenti informativi ed indicazioni operative per dare seguito alle disposizioni dell'articolo, nonché una scheda di sintesi della tempistica prevista.

[VAI AL SITO DELL'ANCI](#)



Federalismo Demaniale: la cronologia

Il Federalismo Demaniale si avvia con la Legge 5 maggio 42/2009 "Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione". Il Dlgs 28 maggio 2010, n.85: prima attuazione legge delega (con decreti attuativi dovevano essere individuati i beni statali che possono essere attribuiti a titolo non oneroso a Comuni, Province, Città' metropolitane e Regioni. Gli enti territoriali cui sono attribuiti i beni sono tenuti a garantirne la massima valorizzazione funzionale).

Con il Decreto del FARE art.56 bis DL 98/2013 dopo una pausa di quasi tre anni riparte il federalismo demaniale. La base normativa resta il Dlgs 28 maggio 2010, n.85, ma con alcune sostanziali modifiche:

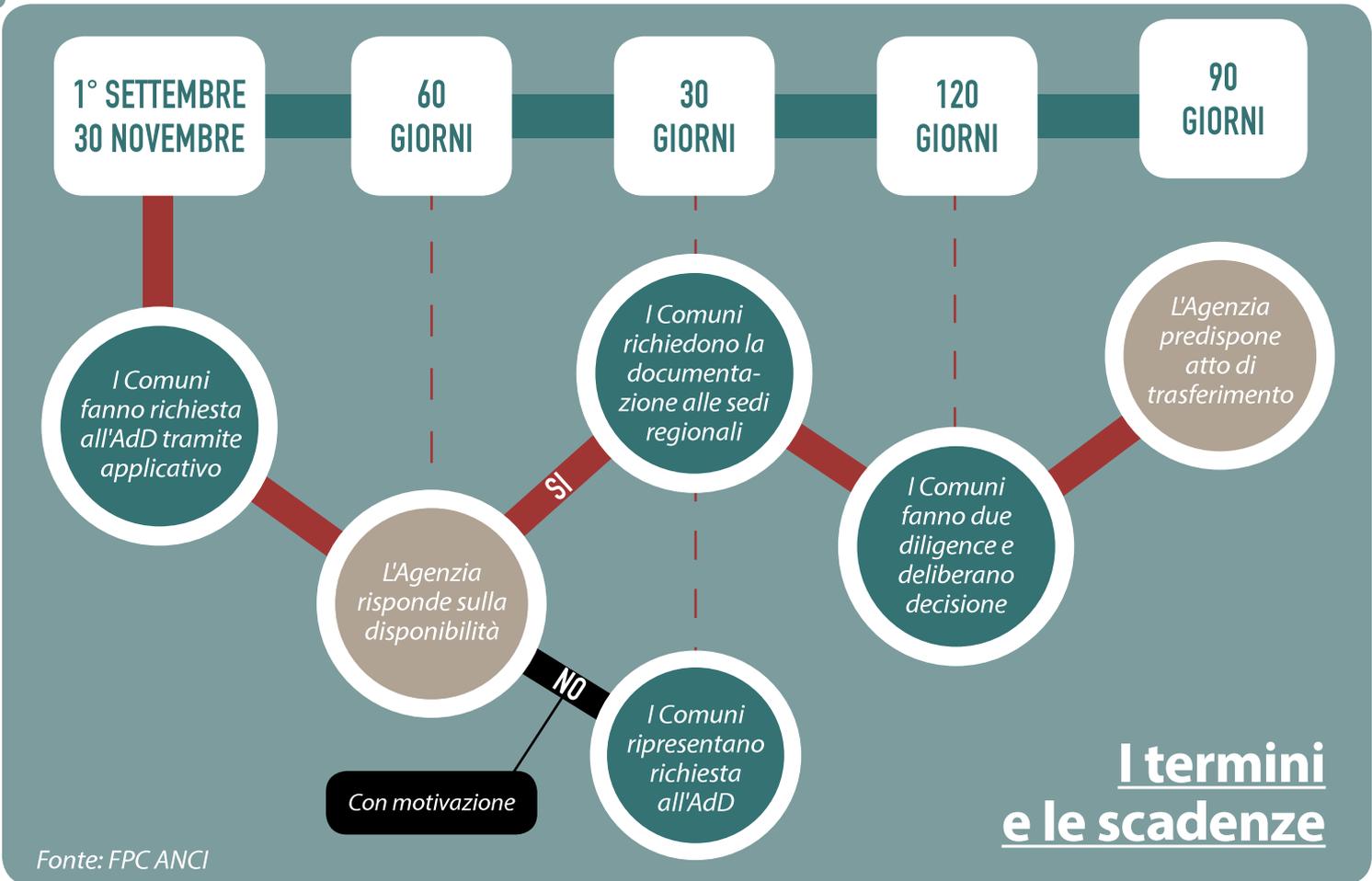
- Non più DPCM, ma richiesta del bene a cura dell'Ente territoriale che si avvale di un elenco non esaustivo né tassativo;
- Beni non trasferibili: indicate per legge le esclusioni e, dopo la richiesta dell'Ente, l'Agenzia del Demanio verifica la sussistenza dei presupposti per il trasferimento interpellando anche le altre amministrazioni interessate;
- Procedura semplice. L'Ente identifica il bene, specifica le finalità di utilizzo e indica le eventuali risorse finanziarie "preordinate" a tale utilizzo;
- In caso di esito negativo, l'Ente può presentare richiesta di riesame;
- **Termini per avanzare richiesta: dal 01/09/2013 al 30/11/2013;**
- Attribuzione dei beni: principi di sussidiarietà (privilegio ai Comuni) e, in caso di beni utilizzati, priorità agli Enti utilizzatori;



La legge 410/2001 ha ridato slancio al processo di privatizzazione e di valorizzazione immobili P.A. La ricognizione del patrimonio è a cura dell'Agenzia del Demanio distinguendo tra beni demaniali e beni facenti parte del patrimonio indisponibile e disponibile. Viene introdotta la cartolarizzazione dei proventi delle vendite attraverso il trasferimento degli stessi alla SCIP. Tramite lo strumento del fondo è avviato un processo di alienazione a privati di immobili statali utilizzati per fini istituzionali e locazione degli immobili al Demanio.



- Vincoli uso risorse in caso di alienazione beni o cessione di quote di fondi immobiliari (sia per i beni trasferiti che per quelli nel patrimonio originario degli enti);
- Beni trasferiti: vincolo all'utilizzo (inteso in senso ampio e non per forza coincidente con quanto indicato nella richiesta). Dopo 3 anni l'AdD monitora;
- Beni immobili utilizzati a titolo oneroso: sono trasferibili ma lo Stato riduce i trasferimenti all'Ente in misura pari alla riduzione delle entrate erariali;





Servizi di base garantiti a tutti i Comuni aderenti al progetto "Patrimonio Comune" dell'ANCI: la FPC accompagnerà e assisterà i Comuni nella redazione della scheda di richiesta immobili verificando, eventualmente con l'Agenzia del Demanio, l'esistenza di criticità o problematiche superabili prima della scadenza del 30 novembre.



Supporto avanzato. La FPC garantirà - sulla base di un Accordo Quadro con l'Ente - affiancamento finalizzato alla concreta attuazione di progetti di valorizzazione: individuazione delle forme di valorizzazione e utilizzo più performanti del bene richiesto, analisi del portafoglio, censimento e regolarizzazione.

Il Fondo Rotativo a disposizione degli Enti Locali

Si tratta di un Fondo con il quale si anticipano le spese necessarie per finanziare le attività di Due Diligence, di regolarizzazione amministrativa, di stima degli interventi manutentivi, di diagnosi energetica degli immobili (audit di primo livello) e eventualmente di stima di carico in bilancio. E' un fondo "rotativo" nel senso che la disponibilità iniziale si ricostituisce ogni volta viene individuato l'utilizzatore finale del bene (il Comune se acquisito per lo svolgimento di attività proprie ovvero il soggetto privato nel caso di alienazione e/o valorizzazione)

- **Fino al 30 novembre** è possibile chiedere una verifica "A VISTA" del bene, ovvero un parere su eventuali macro criticità relative al bene (tale attività non comporta la verifica documentale).

- **Dopo la risposta** positiva da parte dell'Agenzia del Demanio si può procedere alla verifica documentale ed alla redazione di una sommaria relazione sullo stato di fatto e di diritto del bene che ponga in luce criticità e costi della regolarizzazione e rifunionalizzazione del bene a supporto della decisione da parte del Comune di acquisire il bene a patrimonio.

- **Dopo il trasferimento** è possibile attivare un'assistenza a 360° per regolarizzare il bene, definire il BEST USE (scenari/costi/tempi/attivazioni PPP ecc.) e valorizzarlo.

*Il materiale è stato tratto dal documento "Incontri con il Territorio settembre-ottobre 2013" di Fondazione Patrimonio Comune dell'ANCI.

