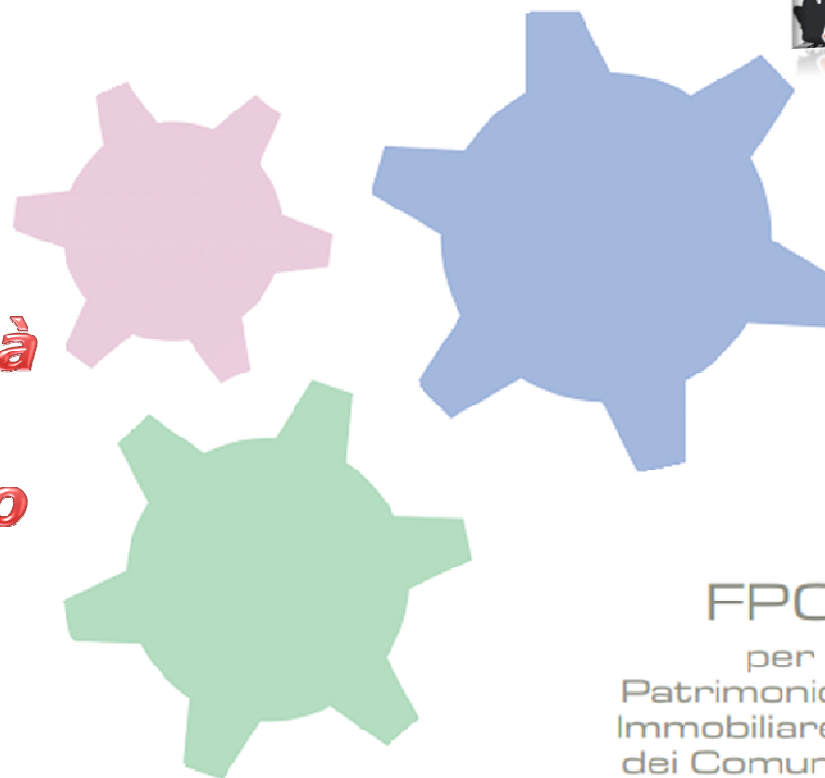




***Novità e opportunità
per i Comuni
aderenti al Progetto
"Patrimonio
Comune"***



FPC
per il
Patrimonio
Immobiliare
dei Comuni

22 gennaio 2014



- ❑ Saluti istituzionali e introduzione ai lavori
- ❑ Inizio seminario a cura di Fondazione Patrimonio Comune:
 - **Federalismo demaniale ... e ora cosa fare? – Michele Lorusso**
 - Perché e quando avviare il Fondo Rotativo – *Gloria Cerliani*
 - Le opportunità della VOL e del Portale Patrimoniopubblicoitalia – *Enrico Zotti*
 - Novità normative in tema di Partenariato Pubblico Privato – *Claudio Lucidi*
 - Riprogrammazione europea 2007-2013 e PAC – *Giuseppe Pellicanò*
 - Fondi immobiliari per l'edilizia scolastica – Michele Lorusso
 - I servizi di base 2014 e la documentazione richiesta per fornire la migliore assistenza – *Gloria Cerliani*

La dismissione pubblica: due elementi di rilievo



1) A dicembre si è conclusa l'operazione di dismissione straordinaria prevista dalla cosiddetta "manovrina" di ottobre 2013:

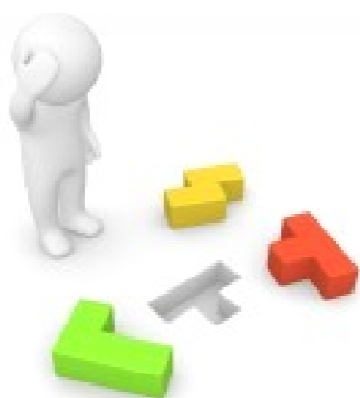
- il MEF, tramite l'Agenzia del Demanio, ha venduto immobili pubblici a trattativa privata alla CDP per un valore pari a circa € 490 milioni;
- hanno partecipato alcuni Enti territoriali: Provincia e Comune di Torino, Comune di Venezia, Verona e Firenze, e la Regione Lombardia;
- Obiettivo: riportare il rapporto deficit-pil entro il 3%
- la possibilità di cedere asset in blocco e a trattativa privata è disciplinata dal decreto legge numero 133 del novembre 2013



La dismissione pubblica: due elementi di rilievo



- 2) **La legge di stabilità per il 2014 prevede al comma 391:** *“Entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Governo definisce, sentite la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, le competenti Commissioni parlamentari e la società di cui all'articolo 33 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, un programma straordinario di cessioni di immobili pubblici, compresi quelli detenuti dal Ministero della difesa e non utilizzati per finalità istituzionali, tale da consentire introiti per il periodo 2014-2016 non inferiori a 500 milioni di euro annui.”*



Federalismo demaniale ... e ora cosa fare?



Il “nuovo avvio” del Federalismo Demaniale

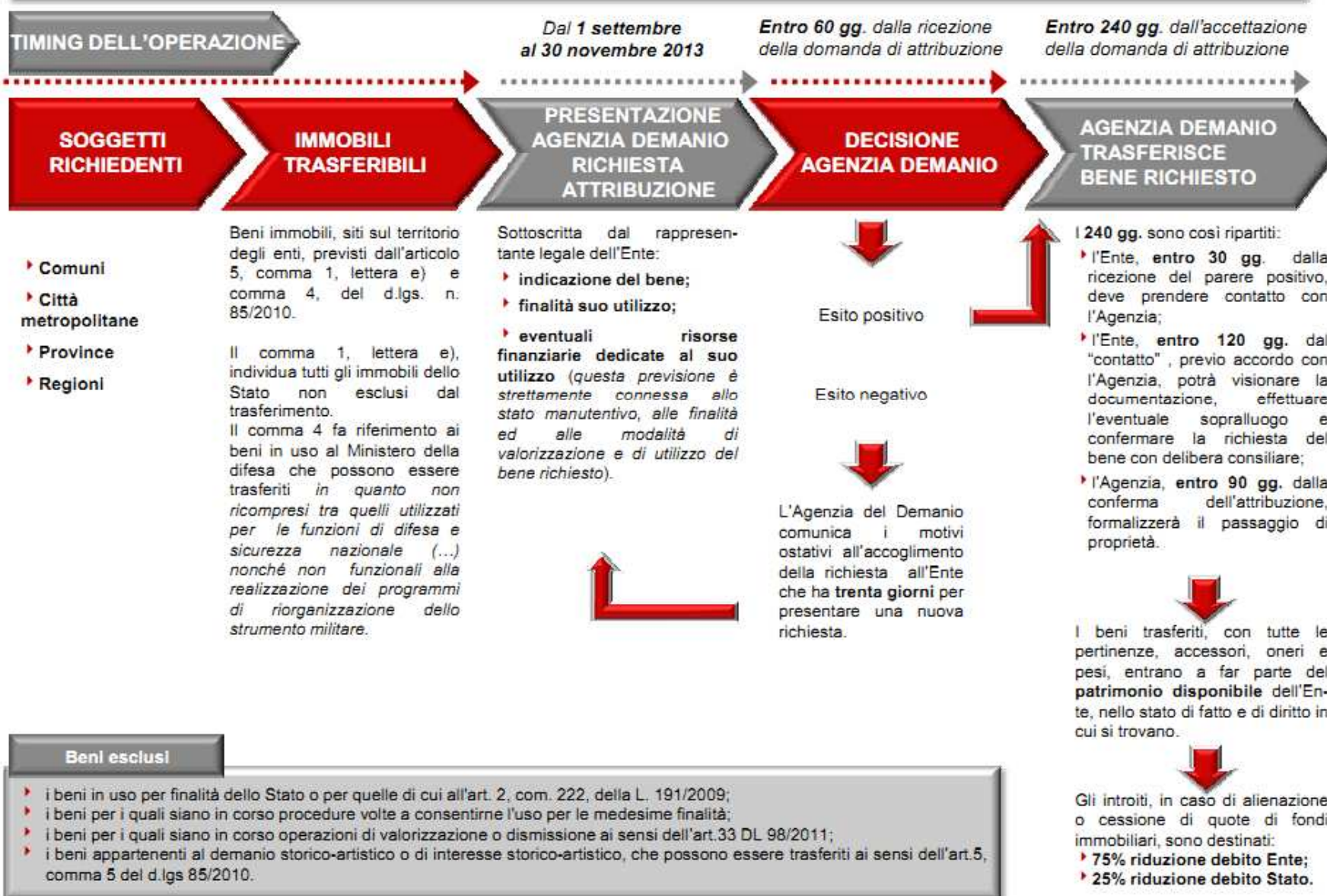


Il ‘DI fare’ con l’art 56 bis segna per i Comuni una **rivoluzione copernicana** nell’approccio alla valorizzazione immobiliare del patrimonio pubblico:

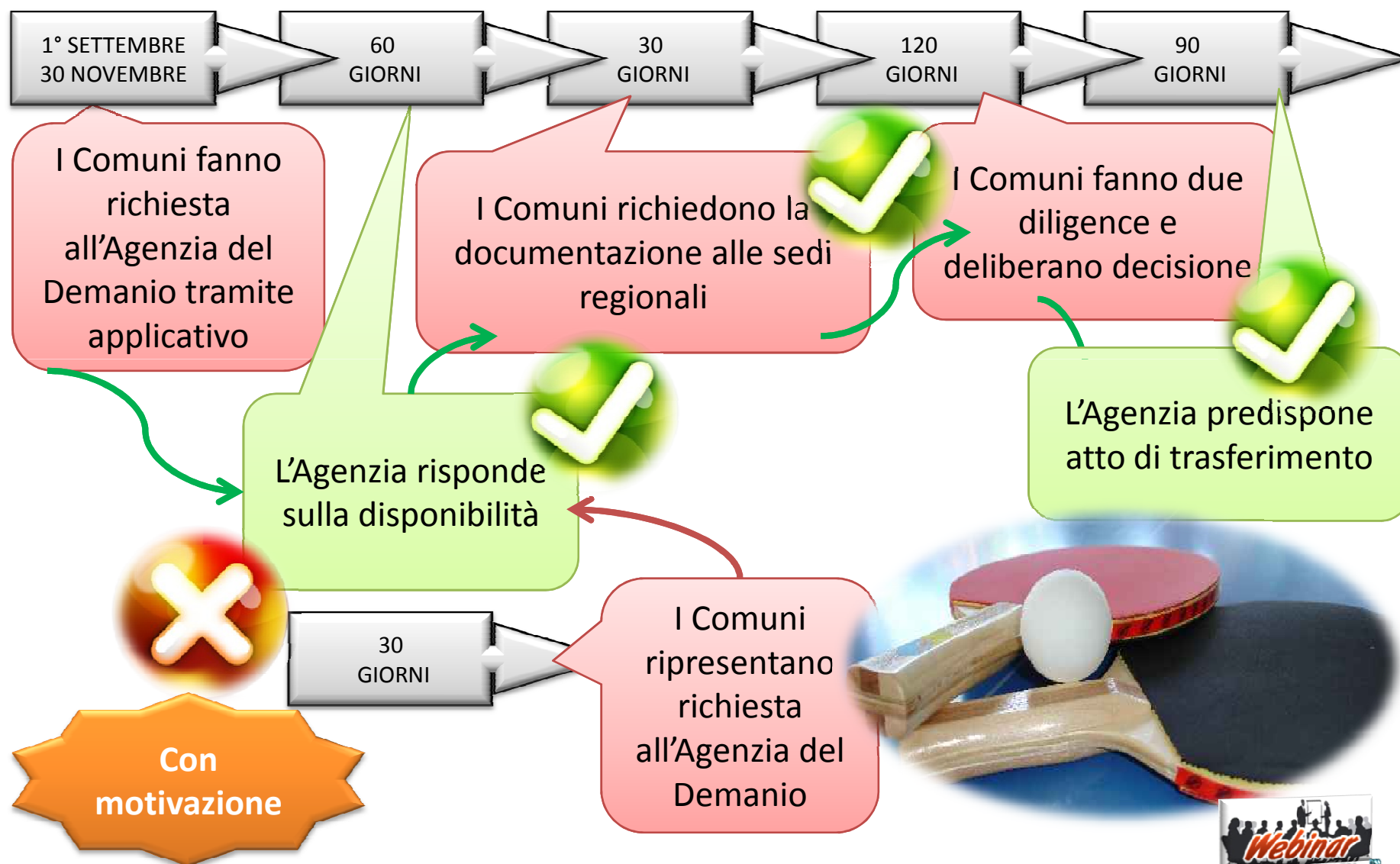
- **nuova filosofia** per la valorizzazione dei beni: il Comune è regista e anche attuatore delle strategie di valorizzazione
- i Comuni sono chiamati **ad individuare gli immobili** di interesse: l’elenco non è vincolante
- i Comuni devono concepire e portare avanti **piani di valorizzazione** mirati e sostenibili
- dalla **valorizzazione virtuosa** dei beni passa lo **sviluppo organizzato** delle comunità

Sintesi tempistica attuazione Federalismo demaniale - art. 56 bis 'Decreto del Fare'

Sintesi tempistica attuazione Federalismo demaniale - art. 56 bis 'Decreto del Fare'



Timing e responsabilità



Le problematiche ricorrenti

Interpretative:

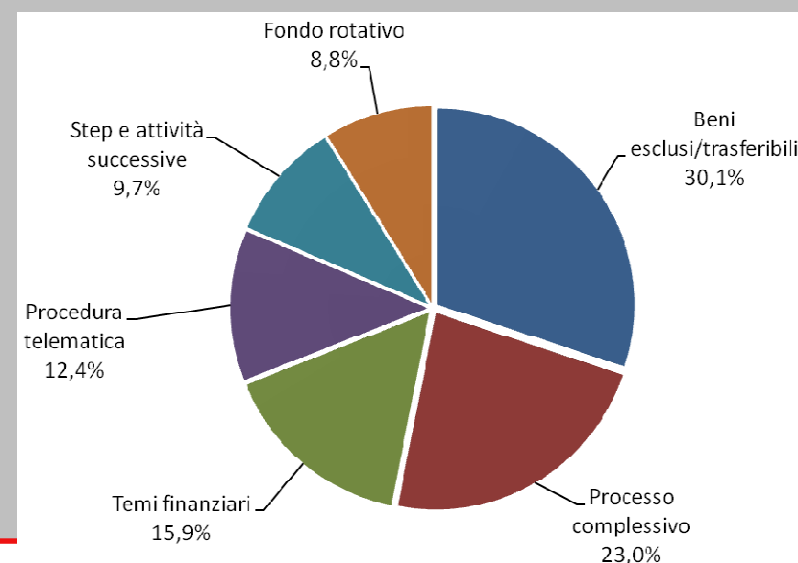
- norma (concorrenza con d.lgs 85/2010)
- disposizioni amministrative (stato di fatto e di diritto dei beni, regolarizzazione, indicazione delle risorse finanziarie)
- i beni trasferibili (es. beni storico artistici, demanio marittimo, difesa, accordi e protocolli in essere)

Attuative:

- procedurali (tempi, progetto di valorizzazione)
- applicativo informatico (password)

Finanziarie:

- riduzione dei trasferimenti
- “risorse nette”
- applicazione del 10% e 25%





Le soluzioni condivise con MEF e AdD



1. questione interpretativa e procedurale:

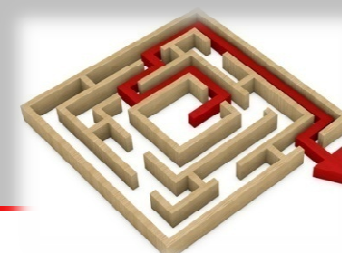
- a) l'elenco non è esaustivo ne tassativo;
- b) l'agenzia verificherà la permanenza delle esigenze istituzionali e le modalità di futuro utilizzo dell'immobile richiesto;
- c) per gli accordi e intese in essere, si potrà valutare il trasferimento dei beni caso per caso;
- d) Beni parzialmente utilizzati: trasferibili e bisognerà garantire l'uso gratuito della porzione occupata dalle Amministrazioni Centrali

2. problematiche attuative:

- a) valore di carico in bilancio: attività del Comune che non ha rilevanza per il MEF - Agenzia Demanio);
- b) trattamento fiscale del trasferimento: nessuna imposta e tassa è dovuta;
- c) possibilità di conoscere lo stato di fatto e di diritto del bene tramite sopralluogo e raccolta dei documenti;
- d) il visto di congruità rilasciato dall'Agenzia delle Entrate è su base volontaria e non è un obbligo
- e) Monitoraggio da parte AdD: dopo tre anni, il bene deve essere "utilizzato" (si deve intendere qualsiasi forma e modalità di sfruttamento del bene anche differente rispetto a quanto indicato nella domanda di attribuzione.

I temi ancora in sospeso e le proposte ANCI/FPC

1. **Effetti sui trasferimenti erariali** per i beni oggi utilizzati a titolo oneroso: riduzione limitata nel tempo e pari al periodo rimanente del contratto/rapporto in essere
2. **Concetto di “risorse nette”**: dal prezzo di vendita vanno sottrarre le spese strettamente connesse e necessarie a realizzare il provento (ad es. Studio di fattibilità, Due diligence, Regularizzazione, Pubblicazione bando, Lavori di somma urgenza, Commercializzazione)
3. **Sconto sul NAV per i Fondi immobiliari**: possibilità di quotare i fondi immobiliari in mercati borsistici regolamentati aperti sia ad investitori istituzionali che al pubblico retail
4. **Applicazione del 10% alle alienazioni dell'originario patrimonio**:
 - o Limite temporale all'applicazione della norma (eccezionalità della situazione economica...)
 - o Concetto di debito pubblico: nel caso in cui l'Ente riduca il proprio debito impiegando una percentuale uguale o maggiore del 10% delle risorse nette derivanti dalla vendita del proprio patrimonio implicitamente si sta riducendo il debito pubblico complessivo;



Federalismo demaniale: i primi risultati₁

Istanze pervenute - Dettaglio regionale

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa, a livello regionale, del numero di istanze pervenute.

DIREZIONE REGIONALE	N. ISTANZE PERVENUTE
LOMBARDIA	1.010
PUGLIA E BASILICATA	1.005
TOSCANA E UMBRIA	971
EMILIA ROMAGNA	952
VENETO	941
LAZIO	929
CAMPANIA	785
CALABRIA	760
LIGURIA	649
PIEMONTE	379
MARCHE	366
ABRUZZO E MOLISE	353
FRIULI VENEZIA GIULIA	8
SICILIA	4
TOTALE	9.112

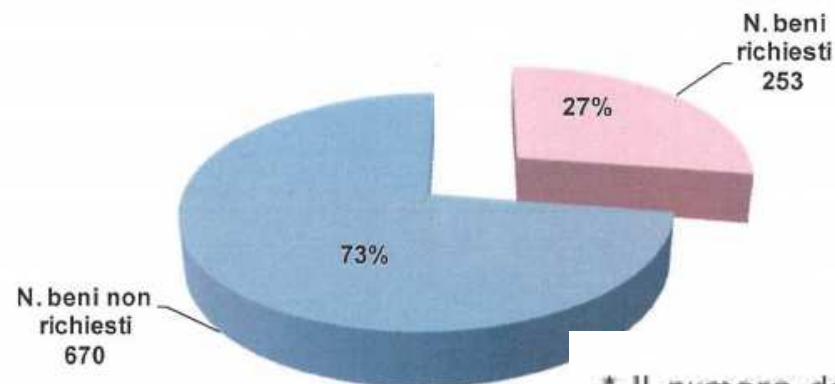


Federalismo demaniale: i primi risultati₂

Dettaglio istanze pervenute relative agli immobili della Difesa

N. BENI STIMATI DALLA DIFESA SUSCETTIBILI DI TRASFERIMENTO **953**

N. beni richiesti	253
N. beni non richiesti	670
N. istanze pervenute	255*



* Il numero dei beni richiesti, pari a 253, è inferiore rispetto alle istanze pervenute, pari a 255, in quanto in due casi lo stesso bene è stato oggetto di richieste concorrenti

Federalismo demaniale: i primi risultati₃

Ripartizione totale istanze pervenute per DR (compresi i beni della Difesa)



DIREZIONE REGIONALE	N° ISTANZE
LOMBARDIA	1.038
PUGLIA E BASILICATA	1.006
VENETO	979
TOSCANA E UMBRIA	976
EMILIA ROMAGNA	961
LAZIO	933
CAMPANIA	791
CALABRIA	764
LIGURIA	679
PIEMONTE E VDA	508
MARCHE	372
ABRUZZO E MOLISE	353
FRIULI VENEZIA GIULIA	8
SICILIA	4
TOTALE	9.367

Le cause di esclusione



1. **Uso governativo:** l'AdD verifica la persistenza della necessità di utilizzo dell'immobile da parte delle amministrazioni centrali
2. **Demanio idrico e marittimo:** si applica il d.lgs 85/2010 e successivi decreti attuativi
3. **Demanio storico artistico:** la procedura per la richiesta è l'art 5 comma 5 del d.lgs. 85/2010
4. **Demanio pubblico e non di proprietà Statale**
5. **Art. 33 e altre procedure di valorizzazione:** elenco immobili statali ricompresi nell'art 33 e piano di dismissione pubblico anche con immobili ex difesa per un valore di 500 milioni all'anno per il triennio 2014-2016 (legge di stabilità)

Le attività proposte da FPC ai Comuni aderenti



- ✿ **Fondo rotativo per la regolarizzazione**
- ✿ **Supporto nelle interlocuzioni con Agenzia del Demanio**
- ✿ **Supporto nella domanda di riesame**
- ✿ **Verifica per avvio di processi di valorizzazione in PPP o tramite fondi immobiliari**
- ✿ **Supporto per acquisizione di immobili storico artistici (procedura art 5 comma 5 del d.lgs 85/2010)**
- ✿ **Supporto su progetto Valore Paese - Dimore**



Alcune proposte operative



- ✿ ipotesi di utilizzo dei beni: riduzione dei fitti passivi; progetti di Efficienza Energetica; utilizzo sociale dei beni trasferiti
- ✿ Coinvolgimenti dei privati già nelle fasi iniziali: i privati potrebbero/dovrebbero proporre al Comune un progetto di valorizzazione sui beni statali trasferibili
- ✿ risorse finanziarie: utilizzo delle code della programmazione comunitaria 2007-2013 e risorse per la prossima programmazione 2014-2020; ruolo di INVIMIT SGR

Grazie per l'attenzione



Fondazione Patrimonio Comune
Associazione Nazionale dei Comuni Italiani
Via dei Prefetti, 46 (scala C – terzo piano) 00186 Roma

**Tel. 06.6840551 - email: info@patrimoniocomune.it -
<http://www.fondazionepatrimoniocomune.anci.it/>**