Al via le STU per la valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato

5 Dicembre 2003
Con la pubblicazione della Legge 24 novembre 2003, n. 326, (G.U. n. 274 del 25 novembre 2003), che ha convertito il Decreto Legge 269/2003 sono definitivamente operanti, oltre al condono, numerose altre disposizioni di interesse del settore.

Società di Trasformazione Urbana

Viene introdotta una rilevante novità in materia di Società di Trasformazione Urbana.
L`art. 30 della L. 326/2003 dà infatti via libera alla costituzione di STU per la valorizzazione, la trasformazione, la commercializzazione e la gestione di singoli immobili o di compendi immobiliari di proprietà dello Stato, ampliando così di molto il loro campo d`azione rispetto a quanto previsto originariamente dall`art. 120 del Testo Unico Enti Locali (D.Lgs. 267/2000).
Il potere di iniziativa per la costituzione delle STU è attribuito all`Agenzia del Demanio, braccio operativo del Ministero dell`economia e delle finanze, che comunica al Comune territorialmente competente l`individuazione del bene statale che deve essere valorizzato, trasformato, commercializzato o gestito.
Entro 180 giorni dalla comunicazione dell`Agenzia del Demanio, il comune dovrà avviare la costituzione della STU e solo qualora l`ente locale non vi provveda, agirà il Ministero dell`economia mediante l`Agenzia stessa in via sostitutiva.
Il Ministero dell`economia, sempre attraverso l`Agenzia del Demanio, può in ogni caso partecipare alle STU costituite dai comuni, che includano nel proprio ambito di intervento immobili di proprietà dello Stato.
Una quota dei proventi derivanti dalla valorizzazione e spettanti agli azionisti pubblici, è destinata alla realizzazione di programmi di edilizia residenziale convenzionata, per famiglie prive di abitazione in proprietà con basso reddito ovvero con componenti disabili.

Asili nido

Al fine di favorire la creazione di asili nido e semplificare le relative procedure, l`art. 22 della L. 326/2003 sottopone a denuncia di inizio attività il mutamento della destinazione d`uso di immobili ad uso abitativo, facendo salve le disposizioni in materia di sicurezza, igiene e tutela della salute, nonchè quelle contenute nei regolamenti comunali.
La norma pone problemi di coordinamento con quanto stabilito dall`art. 10, comma 2, del Testo Unico dell`edilizia (D.P.R. 380/2001), che demanda alle Regioni il potere di subordinare a DIA o a permesso di costruire i mutamenti di destinazione d`uso.

Verifica dell`interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico

L`art.27 avvia un`ampia operazione di verifica della permanenza dell`interesse culturale (artistico, storico, archeologico) sui beni mobili e immobili appartenenti allo Stato, alle Regioni, alle Province, ai Comuni e ad ogni altro ente o istituto pubblico, al fine di continuare ad assoggettarli al relativo vincolo e conseguentemente alle disposizioni del Testo Unico dei beni culturali e ambientali (D.Lgs. 490/1999), in tema di conservazione, circolazione e valorizzazione.
La verifica è rimessa alle soprintendenze regionali, d`ufficio o su richiesta dei titolari dei beni, sulla base di criteri generali fissati dal Ministero dei beni culturali.
Tale operazione sarà svolta immediatamente sugli immobili di proprietà dello Stato o del demanio statale, mentre per quelli di proprietà delle regioni, delle province, dei comuni e degli altri enti pubblici, la verifica sarà avviata su richiesta degli enti interessati.
Entro il 26 dicembre, il Ministero dei beni culturali emanarà un decreto contenente i criteri per la predisposizione degli elenchi degli immobili di proprietà dello Stato sui quali deve essere effettuata la verifica, le modalità di redazione delle schede descrittive contenenti i dati conoscitivi di ciascun bene,

nonchè le modalità di trasmissione degli elenchi e delle schede descrittive.
Nei successivi trenta giorni dall`adozione del suddetto decreto, la filiale dell`Agenzia del Demanio competente per territorio dovrà poi trasmettere alla soprintendenza regionale gli elenchi corredati delle schede descrittive.
La soprintendenza si pronuncia sulla sussistenza o meno dell`interesse culturale con provvedimento motivato entro sessanta giorni dalla ricezione della scheda descrittiva.
Nel caso di esito negativo della verifica, i beni saranno esclusi dall`applicazione della disciplina che tutela i beni culturali e quindi "liberati"" dal vincolo culturale, mentre per gli immobili appartenenti al demanio dovrà disporsi la sdemanializzazione.
La mancata verifica nel termine complessivo di centoventi giorni dalla ricezione della scheda equivale ad esito negativo della stessa, vale a dire alla non sussistenza dell`interesse culturale, con conseguente "liberazione"" dell`immobile dal vincolo.
Occorre sottolineare che in sede di conversione del decreto legge è stato aggiunto all`art. 27 il comma 13 bis che dispone la dismissione degli immobili del Ministero della difesa non più utili al perseguimento dei fini istituzionali di quest`ultimo.
Tali immobili verranno individuati dall`Agenzia del Demanio di concerto con il Ministero della difesa.

Valorizzazione e privatizzazione di immobili pubblici

L`art. 26 contiene poi alcune disposizioni in tema di dismissione del patrimonio immobiliare dello Stato, che vanno a modificare il Decreto Legge 351/2001 (convertito dalla Legge 410/2001), con cui è stata avviata questa operazione.
In particolare, accanto ad alcune norme a favore degli inquilini degli immobili statali oggetto di privatizzazione, viene disposta la dismissione degli immobili di proprietà delle Ferrovie dello Stato s.p.a. non più strumentali alla gestione dell`impresa ferroviaria.
L`alienazione di questi immobili è esonerata dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà e di quelli attestanti la regolarità urbanistica e fiscale degli stessi.
Le risorse economiche derivanti dalla vendita dovranno essere impiegate dal RFI s.p.a. in investimenti per lo sviluppo delle infrastrutture ferroviarie e per il miglioramento della sicurezza dei trasporti.
Infine, è anche prevista, con alcune eccezioni, la dismissione degli alloggi dei militari non ubicati all`interno delle infrastrutture militari, ovvero, se qui ubicati, non posti al servizio delle stesse o non classificati come alloggi di servizio connessi ad un incarico.

Cessione di immobili adibiti ad uffici pubblici

Sempre in tema di dismissione del patrimonio immobiliare pubblico, l`art. 29 autorizza l`Agenzia del Demanio ad alienare a trattativa privata beni dello Stato già adibiti ad uffici pubblici qualora non soggetti a vincolo culturale o dichiarati non di interesse culturale a seguito della verifica effettuata ai sensi dell`art.27.

1708-ALLEGATO.docApri