

# Finanziaria 2007: le norme sul mercato privato

---

3 Gennaio 2007

è in vigore dallo scorso 1° gennaio la Legge 27 dicembre 2006, n. 296 "Legge Finanziaria 2007", pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27 dicembre 2006, Supplemento Ordinario n. 244. Di seguito i primi commenti sulle norme relative a: edilizia residenziale, urbanistica, dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, ambiente, beni culturali e autotrasporto.

## **EDILIZIA RESIDENZIALE**

*Comma 1154*

### **Fondi per l'edilizia sovvenzionata**

La norma prevede un finanziamento complessivo di 60 milioni di euro per il biennio 2008-2009 per la realizzazione di piano straordinario di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata i cui destinatari saranno gli ex IACP, comunque denominati, e i Comuni.

Le modalità di erogazione dei finanziamenti dovranno essere definite mediante successivo Decreto del Ministero delle Infrastrutture, d'intesa con la Conferenza Stato-Regioni. Non è previsto un termine per l'emanazione del provvedimento.

*Comma 1239*

### **Alloggi per le forze armate**

Il passaggio dalla leva obbligatoria ai volontari di carriera ha fortemente inciso sul divario tra domanda ed offerta di alloggi di servizio. Il patrimonio esistente è fondamentalmente costituito da alloggi inadeguati rispetto alle esigenze attuali e molti non sono nemmeno funzionali alle mutate necessità del nuovo esercito volontario. Per sostenere un programma di costruzione, acquisizione e manutenzione di alloggi per il personale volontario è stato previsto uno stanziamento di complessivi 60 milioni di euro da utilizzare nel triennio 2007-2009.

A margine di ciò si evidenzia, tra l'altro, che è in discussione al Parlamento il Ddl 599/S sull'alienazione del patrimonio abitativo della difesa, su cui è stata audita anche l'ANCE che ha espresso le proprie proposte in merito all'attuazione di un piano alloggi per le forze armate e al ruolo delle imprese edili.

## **URBANISTICA**

*Comma 350*

### **Regolamenti edilizi comunali**

Integrando l'art. 4 del DPR 380/2001 "Testo Unico Edilizia", si stabilisce che i regolamenti edilizi comunali debbano subordinare il rilascio del permesso di costruire per interventi di nuova costruzione all'installazione di pannelli fotovoltaici, in misura tale da garantire una produzione di energia elettrica per ciascuna unità immobiliare non inferiore a 0,2 kW.

*Comma 389*

### **Abbattimento delle barriere architettoniche**

Presso il Ministero dello sviluppo economico viene istituito un fondo, con una dotazione pari a 5 milioni di euro, per l'erogazione di contributi a favore dei gestori di attività commerciali, per gli interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche nei locali aperti al pubblico, effettuati entro il 31 dicembre 2007.

I criteri e le modalità per usufruire di tali contributi saranno definiti con apposito decreto, che il Ministero dell'economia, d'intesa con quello dello sviluppo economico e della solidarietà sociale, deve adottare entro settanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge (vale a dire entro l'11 marzo 2007).

*Comma 713*

### **Utilizzo dei proventi dei permessi di costruire e delle sanzioni edilizie**

Per il 2007 i proventi dei permessi di costruire e delle sanzioni edilizie potranno essere utilizzati in parte (massimo il 50%) per finanziare le spese correnti dell'ente locale e in parte (massimo il 25%) per le spese di manutenzione ordinaria degli immobili comunali.

*Commi 1103 - 1105*

### **Demolizione opere abusive nelle aree protette nazionali**

Viene avviato un programma triennale straordinario per la demolizione delle opere abusive realizzate nelle aree protette nazionali (parchi e riserve naturali ai sensi della Legge 394/1991), per la cui attuazione è autorizzata la spesa di 3 milioni di euro annui per il 2007, 2008 e 2009 (comma 1103).

Si stabilisce inoltre che la confisca di tali opere abusive ai sensi dell'art. 7, comma 6, Legge 47/1985 (ma il riferimento ora è all'art. 31, comma 6 del T.U. edilizia), quale sanzione in caso di mancata demolizione dell'abuso da parte del responsabile, avviene a favore degli organismi di gestione delle aree protette (Enti parco) ovvero, in assenza di questi, dei comuni (comma 1104).

Pertanto spetterà all'Ente parco (o al comune) provvedere alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi anticipando le spese occorrenti, che sono comunque a carico del responsabile dell'abuso, ed utilizzando le somme stanziare per il programma straordinario di cui sopra.

Restano fermi:

- l'obbligo di notifica al Ministero dell'ambiente delle ingiunzioni alla demolizione ai responsabili degli abusi e degli eventuali abbattimenti direttamente effettuati;
- le procedure di demolizione vigenti alla data di entrata in vigore della Legge Finanziaria (art. 41 T.U. Edilizia).

### **DISMISSIONI E VALORIZZAZIONI**

*Commi 210-212*

#### **Razionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico**

Viene delineata una procedura per individuare i beni di proprietà dello Stato per i quali è necessario l'accertamento di conformità delle attuali destinazioni d'uso per funzioni di interesse statale ovvero la dichiarazione di legittimità per le costruzioni eseguite o realizzate in tutto o in parte in difformità dal provvedimento di localizzazione.

In particolare, l'Agenzia del demanio deve individuare tali immobili e trasmetterne l'elenco al Ministero delle infrastrutture che, a sua volta, lo invia alle Regioni interessate affinché provvedano alle verifiche di conformità e compatibilità urbanistica. Tale accertamento deve essere effettuato entro il termine di sessanta giorni ai sensi dell'art. 2 del D.P.R. 383/1994 (Accertamento di conformità delle opere di interesse statale). È previsto, peraltro, che qualora si tratti di immobili vincolati, l'elenco debba essere trasmesso anche alle amministrazioni competenti alla tutela del vincolo per il necessario parere, che deve essere reso entro sessanta giorni.

Il Ministero delle infrastrutture (comma 212):

- in caso di **esito positivo**, emette un'attestazione di conformità che, peraltro, qualora riguardi situazioni di locazione passiva ha solo valore transitorio ed obbliga, una volta terminato il periodo di locazione, al ripristino della destinazione d'uso preesistente;
- in caso di **esito negativo** ovvero di **mancata risposta** da parte della Regione o delle autorità preposte alla gestione dei vincoli entro i termini previsti, convoca una conferenza di servizi ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 383/1994, che può riguardare sia ambiti comunali complessivi, che singoli immobili.

*Comma 219*

#### **Vendita alloggi dello Stato**

La norma demanda all'Agenzia del demanio la facoltà di alienare, ai sensi dell'art. 3, comma 109, della Legge 662/1996 (prezzo di vendita inferiore al 30% del valore di mercato, prelazione per gli inquilini, ecc.) le unità immobiliari statali, destinate ad uso abitativo e gestite dall'Agenzia stessa. Si tratta di un'ulteriore previsione volta ad incentivare la dismissione degli immobili dello Stato.

*Comma 259*

#### **Valorizzazione immobili dello Stato**

Al fine di favorire il processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, viene previsto che

gli immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'art. 1 del D.L. 351/2001 (convertito dalla L. 410/2001) possano essere concessi ovvero locati a privati a titolo oneroso, a condizione che vengano effettuati interventi volti alla loro riqualificazione e riconversione.

Le concessioni e le locazioni sono assegnate mediante procedure ad evidenza pubblica per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non superiore a 50 anni. Al riguardo, la norma consente di introdurre **nuove destinazioni d'uso** finalizzate allo svolgimento di attività economiche o di servizio per i cittadini, nel rispetto del Codice dei beni culturali. Peraltro, la norma non sembra considerare gli aspetti urbanistici connessi all'eventuale modificazione della destinazione d'uso.

L'individuazione dei criteri di assegnazione e delle condizioni per procedere alla locazione/concessione è effettuata mediante appositi bandi predisposti dall'Agenzia del demanio, dove, tra l'altro, deve essere espressamente previsto che in caso di revoca della concessione ovvero di recesso dal contratto di locazione è riconosciuto all'affidatario un indennizzo determinato sulla base del piano economico-finanziario.

Per approvare iniziative volte alla valorizzazione di questi immobili il Ministero dell'economia e delle finanze può convocare una o più conferenze di servizi e promuovere accordi di programma.

La norma, inoltre, prevede che per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione di tali immobili il concessionario debba corrispondere al comune interessato da tali procedimenti una somma non inferiore al 50 per cento e non superiore al 100 per cento del contributo di costruzione di cui all'art. 16 del T.U. edilizia (D.P.R. 380/2001), ove dovuto. Tale importo deve essere corrisposto all'atto del rilascio ovvero dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio.

In tal modo si cerca di promuovere un processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico attraverso forme di locazione e concessione ai privati, contrariamente a quanto è avvenuto in passato, laddove sono state incentivate forme di dismissione.

#### *Comma 262*

### **Permuta immobili**

Sempre nell'ambito di un generale processo di valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato, viene prevista la possibilità per l'Agenzia del demanio di individuare, d'intesa con gli enti territoriali interessati, una pluralità di immobili pubblici per i quali è attivato un processo di valorizzazione unico. Gli studi di fattibilità legati a tali interventi sono finanziati attraverso le somme a disposizione dell'Agenzia del demanio per l'acquisto di beni immobili, nonché per la manutenzione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare statale e per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalità organizzata.

La possibilità di valorizzare tali immobili pubblici mediante concessione d'uso o locazione, nonché allocazione di funzioni di interesse sociale o culturale, rappresenta il principale criterio ai fini della scelta fra i molteplici programmi così individuati.

Viene inoltre previsto che, nell'ambito del processo di razionalizzazione dell'uso degli immobili pubblici, il Ministero della difesa possa individuare i beni statali utilizzati dal Ministero stesso, che siano suscettibili di permuta con i Comuni interessati. A tali operazioni provvede l'Agenzia del demanio, d'intesa con il Ministero medesimo.

#### *Comma 263*

### **Programmi di dismissione**

La norma apporta una serie di modifiche all'art. 27 del decreto legge 269/2003 relativo alla verifica dell'interesse culturale del patrimonio immobiliare pubblico. Al riguardo, il Ministero della difesa, con decreti da adottare d'intesa con l'Agenzia del demanio, provvede all'individuazione dei beni immobili militari non più utili ai fini istituzionali da consegnare all'Agenzia stessa per essere inseriti in programmi di dismissione e valorizzazione.

In particolare, la norma stabilisce che:

- entro il 28 febbraio 2007 devono essere individuati beni per un valore pari a mille milioni di euro, che vanno consegnati all'Agenzia entro il 30 giugno 2007;
- entro il 31 luglio 2007 devono essere individuati beni per un valore pari a mille milioni di euro che

vanno consegnati all' Agenzia entro il 31 dicembre 2007;  
-entro il 28 febbraio ed il 31 luglio 2008 devono essere individuati, sempre mediante decreti del Ministero della difesa, immobili per un valore pari complessivamente a due mila milioni di euro. Viene altresì stabilito che, laddove tali programmi interessino anche enti locali, si debba procedere mediante accordi di programma, nell' ambito dei quali è possibile prevedere il riconoscimento agli enti medesimi di una quota di maggior valore degli immobili, determinato per effetto delle valorizzazioni assentite.

*Comma 265*

### **Diritto di prelazione a favore degli Enti Parco**

In caso di alienazione di immobili, collocati in aree sottoposte a vincolo paesaggistico, di proprietà delle Ferrovie dello Stato ovvero di società da questa controllate, che non siano più strumentali all' impresa ferroviaria, viene riconosciuto il diritto di prelazione a favore degli enti locali ovvero degli altri soggetti pubblici gestori di aree protette (Enti Parco). Ai fini della determinazione del valore di vendita di tali immobili sono parametri di valutazione sia i vincoli di destinazione urbanistica, sia i vincoli legati alla loro peculiare finalità di utilità pubblica.

*Comma 1313*

### **Dismissioni carceri**

La norma, che si inserisce nell' ambito del programma di razionalizzazione degli immobili pubblici, prevede che il Ministero della Giustizia individui, entro il 31 gennaio 2007, di concerto con l' Agenzia del Demanio, i beni in uso da dismettere.

Il programma dovrebbe avere nello strumento della permuta tra enti locali e Agenzia del Demanio la modalità principale di attuazione.

## **AMBIENTE**

*Comma 184, lettera c)*

### **Discariche: proroga del regime transitorio**

Viene rinviato dal 31 dicembre 2006 al **31 dicembre 2007** il termine di scadenza del regime transitorio della normativa sulle discariche introdotta dal D.Lgs. 36/2003 e attuata dal D.M. 3 agosto 2005.

Tale proroga comporta che fino al 31 dicembre 2007:

-nelle discariche già esistenti alla data di entrata in vigore del D.Lgs. 36/2003 (e con piano di adeguamento approvato), sarà possibile continuare a conferire i rifiuti per i quali queste erano state autorizzate in base alla precedente disciplina contenuta nella Deliberazione del Comitato interministeriale 27 luglio 1984 (art. 17, comma 1, D.Lgs. 36/2003);

-nelle discariche autorizzate successivamente alla data di entrata in vigore del D.Lgs. 36/2003 sarà possibile continuare a smaltire determinate tipologie di rifiuti secondo le condizioni e i limiti di accettabilità previsti dalla Deliberazione del Comitato interministeriale 27 luglio 1984 (art. 17, commi 2 e 6, lettera a, D.Lgs. 36/2003) e in particolare:

\* nelle discariche per rifiuti inerti, i rifiuti precedentemente avviati in discariche di II categoria, tipo A (ad esempio, sfridi di materiali da costruzione, materiali provenienti da demolizioni, costruzioni e scavi, materiali ceramici cotti, vetri di tutti i tipi, rocce e materiali litoidi da costruzione);

\* nelle discariche per rifiuti non pericolosi, i rifiuti precedentemente avviati in discariche di I categoria (ad esempio, rifiuti solidi urbani e rifiuti a questi assimilati) e II categoria, tipo B;

\* nelle discariche per rifiuti pericolosi, i rifiuti precedentemente avviati in discariche di II categoria, tipo C e III categoria (ad esempio, rifiuti tossici e nocivi).

Questo significa che solo dal 1° gennaio 2008 troveranno applicazione in via obbligatoria i valori limite e le condizioni di ammissibilità dei rifiuti in discarica previste dal DM 3 agosto 2005, fra cui anche l' obbligo di caratterizzazione del rifiuto a carico del produttore prima del conferimento.

Dalla proroga del regime transitorio sono espressamente escluse, limitatamente al conferimento dei materiali di matrice cementizia contenenti amianto, le discariche di II categoria, tipo A, ex "2a" e le discariche per rifiuti inerti. Pertanto questi rifiuti dovranno essere smaltiti secondo le disposizioni dell' Allegato 2 del DM 3 agosto 2005 e, cioè, nelle discariche per rifiuti pericolosi o in quelle per rifiuti

non pericolosi, dedicate o dotate di cella monodedicata (secondo la classificazione del D.Lgs. 36/2003) ovvero in discariche classificate almeno nella II categoria, tipo B (secondo la precedente classificazione).

#### *Comma 996*

### **Attività di bonifica e dragaggio nei porti**

Integrando l'art. 5 della Legge 84/1994 "Riordino della legislazione in materia portuale" con i commi 11-bis - 11-sexies, viene introdotta una procedura innovativa per l'esecuzione di operazioni di dragaggio nei siti oggetto di interventi di bonifica di interesse nazionale il cui perimetro comprenda in tutto o in parte la circoscrizione dell'Autorità portuale, nonché una disciplina speciale per la gestione dei materiali di risulta derivanti da tali operazioni.

La nuova procedura è volta a svincolare, in linea teorica, lo svolgimento delle operazioni di dragaggio da quelle di bonifica anche se peraltro si ammette che le operazioni di dragaggio possano essere svolte contestualmente alla predisposizione del progetto di bonifica.

Sul piano procedurale il progetto di dragaggio sarà presentato dall'Autorità portuale (o dall'ente competente se l'Autorità non è stata istituita) al Ministero delle infrastrutture che lo approva entro i successivi 30 giorni per il profilo tecnico-economico. Il Ministero dell'ambiente approverà definitivamente il progetto entro i successivi 30 giorni dalla trasmissione.

L'approvazione del progetto sostituisce tutte le autorizzazioni, concessioni, intese, nulla osta ecc. e comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità dei lavori (art. 252, comma 6 D.lgs 152/2006) nonché, limitatamente all'attività di dragaggio, sostituisce anche la VIA (art. 252, comma 7, D.Lgs. 152/2006).

Il Ministero dell'ambiente con proprio decreto, da adottare entro 45 giorni dall'entrata in vigore della Legge Finanziaria (vale a dire entro il prossimo 14 febbraio), definirà le metodologie e i criteri per il campionamento, le analisi e la gestione dei materiali dragati. Le analisi saranno effettuate sul sito prima dell'avvio delle operazioni di dragaggio.

Il materiale potrà essere reimpiegato, secondo le modalità d'uso previste nei commi 11-ter e 11-quater, a condizione che le analisi effettuate ai sensi del comma 11-quinquies ne dimostrino l'idoneità e la rispondenza ai parametri dei commi sopra indicati.

Il riutilizzo dovrà comunque essere autorizzato dal Ministero dell'ambiente nell'ambito del progetto di dragaggio.

I materiali, se non inquinati e comunque compatibili con il sito di destinazione, potranno essere dispersi in mare o utilizzati per ripascimenti di arenili (previa autorizzazione regionale) e terreni costieri.

I materiali che comunque debbono essere non pericolosi (anche a seguito di processi di trattamento), previa autorizzazione della Regione, potranno essere immessi in casse di colmata, vasche di raccolta o strutture di contenimento in ambito costiero il cui progetto deve essere approvato a sua volta dal Ministero delle infrastrutture, di intesa con quello dell'ambiente (per altro sembrerebbe trattarsi di un iter amministrativo indipendente da quello di approvazione del progetto di dragaggio).

È ammesso il deposito temporaneo dei materiali di dragaggio in apposite strutture e in deroga alle indicazioni dell'art. 183, comma 1, lett. m), del D.Lgs. 152/2006 per un periodo massimo di 30 mesi e senza limiti quantitativi, a condizione che non vi sia dispersione nell'ambiente circostante.