



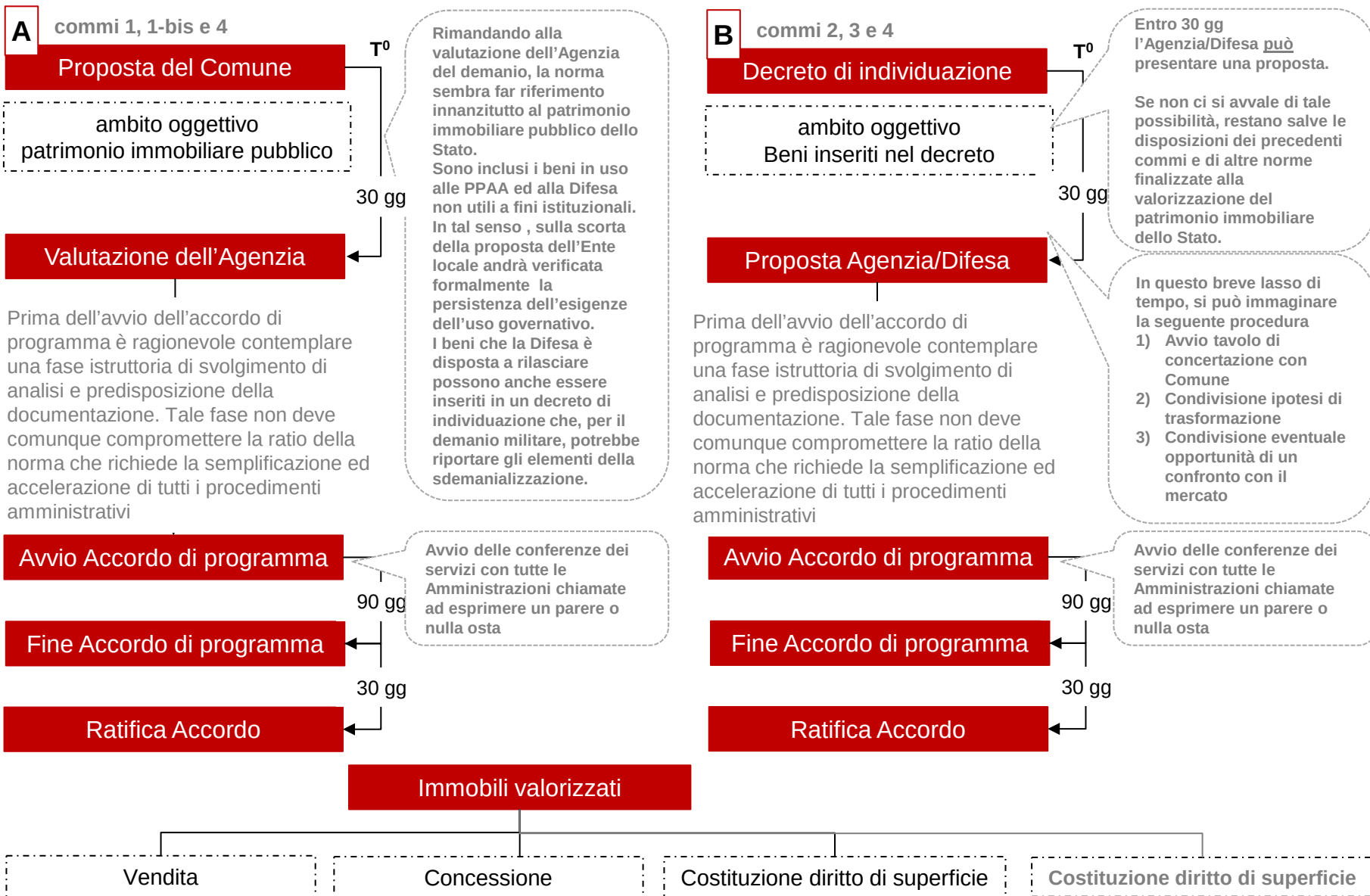
A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Direzione Centrale Gestione Patrimonio Immobiliare dello Stato

# **Art. 26 del D.L. n. 133/2014**

**Schema procedurale e prime indicazioni operative**

# Art. 26 del D.L. n. 133/2014 – Le due procedure attivabili (A e B)



# Art. 26 del D.L. n. 133/2014 – La procedura A (proposte del Comune)

Comma 1. In considerazione dell'eccezionalità della situazione economico-finanziaria del Paese, al fine di contribuire alla stabilizzazione finanziaria nazionale anche ai sensi dell'articolo 81 della Costituzione e di promuovere iniziative di valorizzazione del patrimonio pubblico volte allo sviluppo economico e sociale, l'accordo di programma di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, avente ad oggetto il recupero di immobili non utilizzati del patrimonio immobiliare pubblico, costituisce variante urbanistica. Allo scopo di individuare i contenuti dell'accordo di programma, il Comune, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, presenta una proposta di recupero dell'immobile anche attraverso il cambio di destinazione d'uso all'Agenzia del demanio, che è tenuta a valutarla, entro trenta giorni dalla ricezione della stessa, salvo opponga diversa ipotesi di utilizzo finanziata o in corso di finanziamento, di valorizzazione o di alienazione.

Comma 1-bis. Hanno priorità di valutazione i progetti di recupero di immobili a fini di edilizia residenziale pubblica, da destinare a nuclei familiari utilmente collocati nelle graduatorie comunali per l'accesso ad alloggi di edilizia economica e popolare e a nuclei sottoposti a provvedimenti di rilascio per morosità incolpevole, nonché gli immobili da destinare ad autorecupero, affidati a cooperative composte esclusivamente da soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica. I progetti aventi scopi differenti sono valutati, in sede di accordo di programma, in relazione agli interventi di cui al periodo precedente, finalizzati alla riduzione del disagio abitativo, ovvero alla dimostrazione che non sussistano le necessità o le condizioni per tali progetti.

Comma 4. L'accordo di programma avente ad oggetto la proposta di cui ai commi precedenti, sottoscritto dall'amministrazione comunale interessata, d'intesa con l'Agenzia del demanio e con il Ministero della difesa, limitatamente a immobili in uso al medesimo e non più utili alle sue finalità istituzionali di cui al comma 2, costituisce variante di destinazione d'uso ai sensi del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n. 267 da concludere entro 90 giorni dal ricevimento della citata proposta. Entro 30 giorni dalla sua conclusione l'accordo è ratificato con deliberazione del Consiglio comunale.

Comma 6. Approvata la variante urbanistica, l'Agenzia del demanio e il Ministero della difesa, limitatamente a immobili in uso al medesimo e non più utili alle sue finalità istituzionali di cui al comma 2, procedono, secondo le norme vigenti, all'alienazione, alla concessione e alla costituzione del diritto di superficie degli immobili. (93)

**A** commi 1, 1-bis e 4

**Proposta del Comune**

ambito oggettivo  
patrimonio immobiliare pubblico

T<sup>0</sup>

30 gg

**Valutazione dell'Agenzia**

Prima dell'avvio dell'accordo di programma è ragionevole contemplare una fase istruttoria di svolgimento di analisi e predisposizione della documentazione. Tale fase non deve comunque compromettere la ratio della norma che richiede la semplificazione ed accelerazione di tutti i procedimenti amministrativi

**Avvio Accordo di programma**

90 gg

**Fine Accordo di programma**

30 gg

**Ratifica Accordo**

**Immobili valorizzati**

Rimandando alla valutazione dell'Agenzia del demanio, la norma sembra far riferimento innanzitutto al patrimonio immobiliare pubblico dello Stato.

Sono inclusi i beni in uso alle PPAA ed alla Difesa non utili a fini istituzionali.

In tal senso, sulla scorta della proposta dell'Ente locale andrà verificata formalmente la persistenza dell'esigenze dell'uso governativo.

I beni che la Difesa è disposta a rilasciare possono anche essere inseriti in un decreto di individuazione che, per il demanio militare, potrebbe riportare gli elementi della sdemanializzazione.

In questo breve lasso di tempo, si può immaginare un'attività di concertazione

Avvio delle conferenze dei servizi con tutte le Amministrazioni chiamate ad esprimere un parere o nulla osta

Vendita, concessione ordinaria (DPR 296/2005) e costituzione del diritto di superficie possono avere come controparte anche il Comune

Vendita

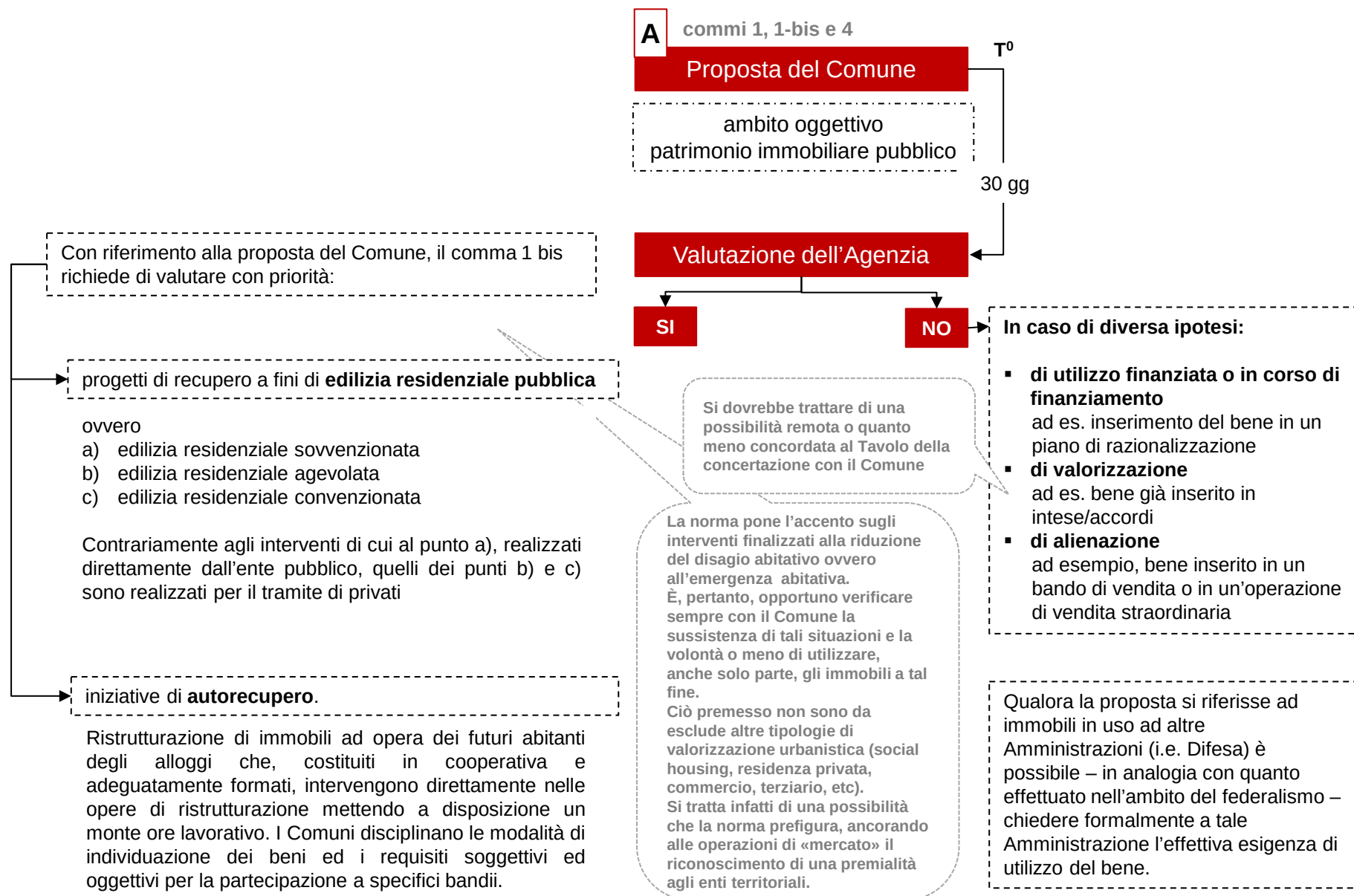
Concessione

Costituzione diritto di superficie

Costituzione diritto di superficie



# Art. 26 del D.L. n. 133/2014 – La procedura A (proposte del Comune)



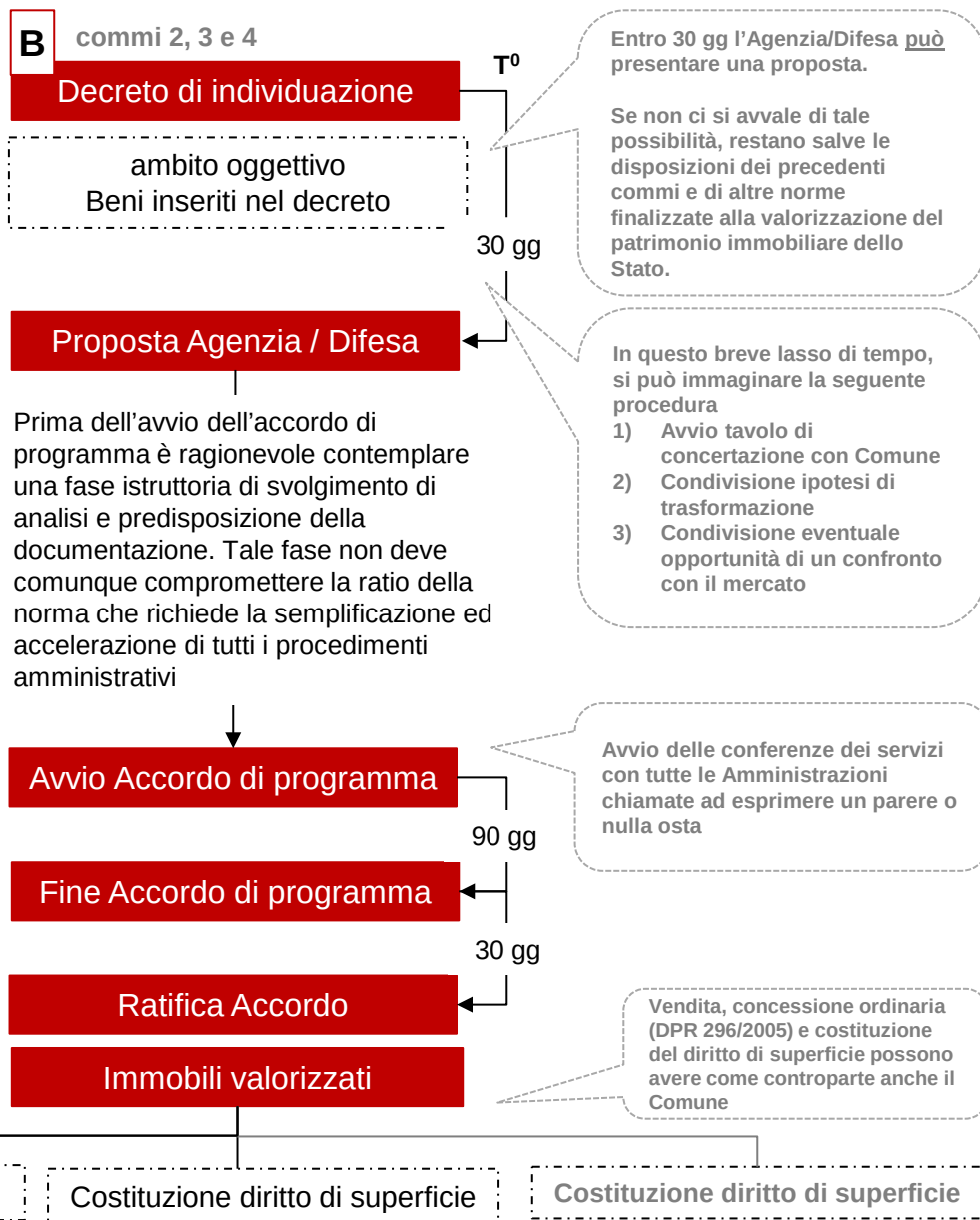
# Art. 26 del D.L. n. 133/2014 – La procedura B (proposte dell'Agenzia / Difesa)

Comma 2. Il Ministero dell'economia e delle finanze e l'Agenzia del demanio, nonché il Ministero della difesa, quando le operazioni di cui al presente articolo comprendono immobili in uso a quest'ultimo Dicastero e non più utili alle sue finalità istituzionali, effettuano la prima individuazione degli immobili entro quarantacinque giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. Il provvedimento di individuazione degli immobili dell'Amministrazione della difesa non più utilizzati è comunicato alle competenti Commissioni parlamentari. Sono esclusi dall'applicazione della presente disposizione gli immobili per i quali è stata accolta la domanda di trasferimento di cui all'articolo 56-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, nonché quelli per i quali è in corso la richiesta di riesame, per i quali si continua ad applicare la disciplina ivi prevista fino al trasferimento del bene all'ente richiedente ovvero alla sua rinuncia.

Comma 3. Entro 30 giorni dalla adozione dei provvedimenti di individuazione di cui al comma 2, l'Agenzia del demanio, d'intesa con il Ministero della difesa limitatamente agli immobili in uso al medesimo e non più utili alle sue finalità istituzionali di cui al comma 2, può formulare all'amministrazione comunale, una proposta di recupero dell'immobile a diversa destinazione urbanistica, fermo restando, nel caso di insediamenti commerciali, quanto disposto dall'articolo 31, comma 2, del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201, convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, e successive modificazioni, anche previa pubblicazione di un avviso di ricerca di mercato per sollecitare la presentazione della proposta da parte di privati.

Comma 4. L'accordo di programma avente ad oggetto la proposta di cui ai commi precedenti, sottoscritto dall'amministrazione comunale interessata, d'intesa con l'Agenzia del demanio e con il Ministero della difesa, limitatamente a immobili in uso al medesimo e non più utili alle sue finalità istituzionali di cui al comma 2, costituisce variante di destinazione d'uso ai sensi del decreto legislativo del 18 agosto 2000, n. 267 da concludere entro 90 giorni dal ricevimento della citata proposta. Entro 30 giorni dalla sua conclusione l'accordo è ratificato con deliberazione del Consiglio comunale.

Comma 6. Approvata la variante urbanistica, l'Agenzia del demanio e il Ministero della difesa, limitatamente a immobili in uso al medesimo e non più utili alle sue finalità istituzionali di cui al comma 2, procedono, secondo le norme vigenti, all'alienazione, alla concessione e alla costituzione del diritto di superficie degli immobili. (93)



# Art. 26 del D.L. n. 133/2014 – La premialità per gli Enti territoriali

Comma 8. A seguito della valorizzazione o alienazione degli immobili la cui destinazione d'uso sia stata modificata anche ai sensi del presente articolo, è attribuita agli enti territoriali che hanno contribuito, nei limiti delle loro rispettive competenze, alla conclusione del procedimento, una quota parte dei proventi, secondo modalità determinate con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze da adottare, limitatamente agli immobili dell'Amministrazione della difesa, di concerto con il Ministro della difesa.

Le condizioni per il riconoscimento della premialità sono:

- 1) conclusione dell'iter urbanistico della valorizzazione
- 2) immissione sul mercato del bene

## I criteri sinora utilizzati nell'ambito degli strumenti di valorizzazione di cui al D.L. n. 351/2001

I criteri definiti dalla prassi consolidata, fanno riferimento alla **conclusione dell'iter urbanistico della valorizzazione**.

**T<sub>0</sub>** Intese e/o accordi tra Agenzia del Demanio ed Ente locale finalizzati a riconfigurare gli strumenti urbanistici

**T<sub>1</sub>** Conclusione dell'iter urbanistico della valorizzazione

Il riferimento principale per graduare la percentuale di premialità è dato dal tempo impiegato dall'Amministrazione competente per la conclusione dell'iter urbanistico della valorizzazione. In ragione della complessità di alcune operazioni, è contemplata l'applicazione di «bonus» connessi alla popolosità del Comune, al numero di immobili ed al loro valore.

Il riferimento alla «conclusione dell'iter urbanistico della valorizzazione» consente di contemplare le diverse e numerose modalità/procedure, previste dalla normativa nazionale e regionale, attraverso le quali è possibile assentire nuove destinazioni urbanistiche agli immobili. In ogni caso il riferimento è all'atto con il quale sono definitivamente assentite le nuove destinazioni urbanistiche.

| T <sub>1</sub> - T <sub>0</sub> |     |
|---------------------------------|-----|
| < 12 mesi                       | 15% |
| 12/18 mesi                      | 13% |
| 18/24 mesi                      | 10% |
| > 24 mesi                       | 5%  |

Qualora si dovesse procedere alla valorizzazione mediante **concessione di valorizzazione** ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, conv. dalla L. n. 410/2001 e successive modifiche e integrazioni, sarà riconosciuta al Comune, per l'intera durata della concessione o della locazione, un'aliquota pari al 10 per cento del relativo canone. Inoltre, il bando di concessione potrà prevedere a favore del Comune una quota pari ad una percentuale, non inferiore al 50% e non superiore al 100%, del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione: tale importo sarà corrisposto dal concessionario all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio..

## Le possibili novità introdotte Decreto ministeriale previsto dall'art. 26 (ancora non pubblicato)

- I criteri dovrebbero seguire la ratio di quelli già consolidati
- Premialità modulata in maniera coerente con la tempistica definita dalla norma
- Il T<sup>0</sup> (da cui calcolare il tempo per la variante) potrebbe non necessariamente essere ancorato alla firma di una Intesa

| T <sub>1</sub> - T <sub>0</sub> |     |
|---------------------------------|-----|
| < 4/5 mesi                      | 15% |
| ___/___ mesi                    | 13% |
| ___/___ mesi                    | 10% |
| > ___ mesi                      | 5%  |

