

MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

DECRETO 7 agosto 2015

Determinazione delle modalita' di attribuzione agli Enti territoriali di una quota parte dei proventi della valorizzazione o alienazione degli immobili pubblici la cui destinazione d'uso sia stata modificata. (15A07002)

(GU n.215 del 16-9-2015)

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA
E DELLE FINANZE

di concerto con

IL MINISTRO DELLA DIFESA

Visto il regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440, recante Nuove disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilita' generale dello Stato;

Visto il regio decreto 23 maggio 1924, n. 827 recante il Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilita' generale dello Stato;

Visto il decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 recante il «Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali»;

Visto il decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, recante «Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare», ed, in particolare, gli articoli 3, 3-bis e 3-ter;

Vista la legge 31 dicembre 2009, n. 196 recante «Legge di contabilita' e finanza pubblica»;

Visto il decreto legislativo 15 marzo 2010, n. 66 recante «Codice dell'ordinamento militare» ed in particolare gli articoli 306 concernente le dimissioni degli alloggi di servizio del Ministero della difesa e 307 concernente le dimissioni di altri beni immobili del Ministero della difesa;

Visto il decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 e, in particolare, l'art. 33, comma 8-quater;

Visto il decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133 convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164, ed in particolare l'art. 26 recante «Misure urgenti per la valorizzazione degli immobili pubblici inutilizzati»;

Vista la legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Stabilita' 2015) e, in particolare, l'art. 1, comma 374 che dispone la non applicazione delle disposizioni di cui ai citati articoli 306 e 307 concernenti la riassegnazione dei proventi delle dimissioni allo stato di previsione del Ministero della difesa per gli anni 2015, 2016 e 2017;

Considerato pertanto, che le disposizioni concernenti la riassegnazione dei proventi di cui ai citati articoli 306 e 307 tornano ad operare pienamente a decorrere dal 2018;

Visto il comma 6 del medesimo art. 26 che prevede: «Approvata la variante urbanistica, l'Agenzia del demanio e il Ministero della difesa, limitatamente a immobili in uso al medesimo e non piu' utili alle sue finalita' istituzionali, procedono, secondo le norme vigenti, all'alienazione, alla concessione e alla costituzione del diritto di superficie degli immobili»;

Visto in particolare, il comma 8 del predetto art. 26, che prevede,

a seguito della valorizzazione o alienazione degli immobili la cui destinazione sia stata modificata anche ai sensi del medesimo articolo, sia attribuita agli enti territoriali che hanno contribuito, nei limiti delle loro rispettive competenze, alla conclusione del procedimento, una quota parte dei proventi, secondo le modalita' 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;

Vista la nota della Ragioneria generale dello Stato prot. n. 45547 del 22 maggio 2014;

Decreta:

Art. 1

Ambito di applicazione

1. Il presente decreto si applica alle procedure di valorizzazione o alienazione che riguardano immobili di proprieta' dello Stato, inclusi quelli in uso al Ministero della difesa e non piu' utili alle finalita' istituzionali di quest'ultimo.

Art. 2

Presupposti per la concessione del beneficio

1. La quota premiale di cui all'art. 3 e' attribuita agli enti territoriali che abbiano contribuito alla valorizzazione dell'immobile pubblico attraverso la sottoscrizione ed attuazione dell'accordo di programma di cui all'art. 34, commi 3 e 4 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

2. La quota premiale puo' essere corrisposta mediante cessione di beni immobili per valore equivalente ovvero attingendo alle risorse derivanti dall'alienazione.

3. L'accordo di programma si intende attuato a seguito della ratifica, da parte del consiglio comunale, dell'adesione del comune alla variazione degli strumenti urbanistici derivante dall'accordo stesso.

Art. 3

Alienazione dell'immobile
e costituzione del diritto di superficie

1. In caso di alienazione degli immobili valorizzati, il Ministero dell'economia e delle finanze, per il tramite dell'Agenzia del demanio, corrisponde agli enti territoriali su cui insistono gli immobili di cui all'art. 1, una quota non inferiore al 5 per cento e non superiore al 15 per cento del ricavato della vendita degli stessi secondo i parametri indicati nell'Allegato, che forma parte integrante del presente decreto, in funzione:

della tempistica del procedimento di valorizzazione;
della complessita' dell'intervento.

2. A decorrere dal 1° gennaio 2018, in caso di alienazione di immobili valorizzati in uso al Ministero della difesa e non piu' utili alle sue finalita' istituzionali, e' riconosciuta al medesimo Ministero una quota pari al 35 per cento del ricavato della vendita e agli Enti territoriali sono confermate le quote di cui al comma 1, secondo le modalita' ivi indicate.

3. Le disposizioni di cui ai commi 1, e 2 del presente articolo si applicano anche in caso di costituzione del diritto di superficie sugli immobili valorizzati.

Art. 4

Concessione

1. In caso di concessione degli immobili ai sensi dell'art. 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, per l'intera durata della concessione verra' corrisposta agli enti di cui all'art. 1 una quota premiale pari al 10 per cento del relativo canone. Qualora espressamente previsto dal bando di gara, ai comuni interessati e' altresì riconosciuta una somma non inferiore al 50 per cento e non superiore al 100 per cento del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, e delle relative leggi regionali, per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione. Tale importo sara' corrisposto dal concessionario all'atto del rilascio del titolo abilitativo edilizio.

Art. 5

Copertura finanziaria

1. Salvo quanto disposto dall'art. 4, il pagamento della quota premiale e' effettuato dal Ministero dell'economia e delle finanze, per il tramite dell'Agenzia del demanio a valere sul capitolo n. 7754 dello stato di previsione della spesa del Ministero dell'economia e delle finanze, limitatamente alle operazioni di alienazione, costituzione e concessione concluse negli esercizi precedenti, successivamente alla acquisizione delle relative somme al bilancio dello Stato. Per le operazioni concluse nel medesimo esercizio finanziario, verra' utilizzata una quota parte dei proventi riscossi.

2. Nel caso in cui la quota premiale venga corrisposta mediante cessione di immobili, la stessa potra' avvenire, per il tramite dell'Agenzia del demanio, al termine del processo di valorizzazione.

Il presente decreto e' trasmesso agli organi di controllo per la prevista registrazione e successivamente pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 7 agosto 2015

Il Ministro dell'economia
e delle finanze
Padoan

Il Ministro della difesa
Pinotti

Registrato alla Corte dei conti il 7 settembre 2015
Ufficio controllo atti Ministero economia e finanze, reg.ne prev. n.
2827

Allegato

Criteri generali di assegnazione agli enti territoriali che hanno contribuito alla conclusione di procedimenti di valorizzazione, di una quota parte dei proventi dell'alienazione della proprieta' degli immobili pubblici ovvero dell'alienazione o costituzione del diritto di superficie, ai sensi dell'art. 26 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164.

Nella tabella sottostante e' rappresentato il criterio «temporale» di determinazione della quota parte dei proventi, derivanti dall'alienazione della proprieta' ovvero dall'alienazione o costituzione del diritto di superficie, degli immobili la cui destinazione d'uso sia stata modificata anche ai sensi dell'art. 26, comma 8, del decreto-legge n. 133/2014, spettanti agli enti territoriali. Tale quota, compresa tra il 5% e il 15 %, e'

riconosciuta agli enti territoriali che hanno contribuito, nei limiti delle loro rispettive competenze, alla conclusione del procedimento.

Il modello punta a stimolare l'applicazione dei principi di buona amministrazione (ex. art. 97 Cost. e art. 1 legge n. 241/1990: rapidità, efficacia, efficienza, economicità) da parte degli Enti territoriali, mediante l'attribuzione della suddetta quota premiale in modo commisurato alla complessità dell'intervento ed alla riduzione dei tempi del procedimento di valorizzazione.

In particolare, individuando in T_0 il momento in cui viene formalizzato l'accordo finalizzato a riconfigurare gli strumenti territoriali urbanistici, in funzione della valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato, e in T_1 il momento in cui viene definitivamente concluso l'iter urbanistico della valorizzazione, in caso di alienazione della proprietà ovvero alienazione o costituzione del diritto di superficie degli immobili valorizzati, viene riconosciuta all'ente territoriale la quota premiale massima (15%), nel caso in cui il procedimento urbanistico si concluda entro un arco temporale non superiore a 12 mesi.

Man mano che i tempi di esecuzione si allungano, la quota premiale si riduce fino all'attribuzione della quota minima (5%), ove la variante intervenga dopo 24 mesi (cfr. Tab. 1).

Parte di provvedimento in formato grafico

T₀ – Conclusione dell'accordo tra l'Ente territoriale interessato, l'Agenzia del demanio e l'Amministrazione competente, finalizzato a riconfigurare gli strumenti urbanistici

T₁ - Conclusione dell'iter urbanistico della valorizzazione

Tab. 1

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

In considerazione degli aspetti di complessità connessi ai processi di valorizzazione urbanistica, è inoltre attribuito un «bonus», laddove l'Ente territoriale non riesca a portare a termine la valorizzazione entro i previsti 12 mesi. Tale «bonus» andrebbe a compensare la minor percentuale di quota premiale attribuibile in base all'applicazione del criterio «temporale» di cui alla Tab. 1, attraverso la valutazione congiunta di ulteriori fattori, quali il numero dei beni coinvolti, il valore finale degli stessi post-valorizzazione, la popolazione residente nel Comune.

Incrociando il numero dei beni con il valore finale degli stessi post-valorizzazione e la popolazione residente, si ottengono valori percentuali del «bonus» crescenti in misura direttamente proporzionale all'aumentare del valore dei suddetti fattori di valutazione della complessità. (Tab. 2).

In ogni caso, la quota premiale totale, comprensiva di eventuali «bonus», non potrà eccedere il 15% dei proventi derivanti dall'alienazione della proprietà ovvero dall'alienazione o costituzione del diritto di superficie degli immobili valorizzati.

Tab. 2

bonus	popolazione (numero di abitanti)																								
	<5.000					5/20.000					20/50.000					50/100.000					>100.000				
	valore finale dei beni valorizzati (milioni di euro)																								
	<1,5	1,5/10	10/30	>30	<1,5	1,5/10	10/30	>30	<1,5	1,5/10	10/30	>30	<1,5	1,5/10	10/30	>30	<1,5	1,5/10	10/30	>30					
numero di beni valorizzati	>10	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	4,0%	4,5%	5,0%	5,0%				
	6-10	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%				
	2-5	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%				
	1	0,5%	1,0%	1,5%	2,0%	1,0%	1,5%	2,0%	2,5%	1,5%	2,0%	2,5%	3,0%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%				

In ogni caso, la quota premiale totale, comprensiva di eventuali "bonus", non potrà eccedere il 15% dei proventi derivanti dall'alienazione della proprietà ovvero dall'alienazione o costituzione del diritto di superficie degli immobili valorizzati.

