



ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Direzione Affari Economici e Centro Studi

FINANZIARIA 2008: LE DISPOSIZIONI RIGUARDANTI LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO

Valorizzazione dei beni pubblici (art.1 co. 313-319)

La Finanziaria 2008 introduce alcune importanti novità nelle procedure per la valorizzazione dei beni pubblici.

La strategia approvata prevede 3 diverse fasi.

In primo luogo, verranno individuati gli ambiti di interesse nazionali nei quali sono presenti asset da valorizzare (fase 1). In base a questo elenco verranno sviluppati il Piano di valorizzazione dei beni pubblici per la promozione e lo sviluppo dei sistemi locali (fase 2) e tutti i Programmi Unitari di Valorizzazione (PUV- fase 3).

Nel prosieguo si descriveranno le diverse fasi e gli iter di approvazione dei diversi documenti.

Fase 1 - Individuazione degli ambiti di interesse nazionale

La prima azione che verrà compiuta sarà l'individuazione degli **ambiti di interesse nazionale** nei quali sono presenti gli immobili da valorizzare.

Alla definizione degli ambiti di interesse nazionale parteciperà il Ministero dell'economia, per il tramite dell'Agenzia del Demanio, di concerto con il Ministero dei beni e delle attività culturali, d'intesa con gli enti territoriali interessati.

L'individuazione di questi ambiti sarà funzionale allo sviluppo dei cosiddetti Programmi Unitari di valorizzazione (PUV).

Fase 2 – Definizione del Piano di valorizzazione dei beni pubblici per la promozione e lo sviluppo dei sistemi locali

Il **Piano di valorizzazione** è un documento programmatico proposto dal Ministero dell'economia di concerto con il Ministero dei beni e delle attività

culturali ed è approvato dalla Conferenza unificata Stato - Regioni - Città - Autonomie locali.

Il Piano conterrà:

- l'elenco degli ambiti di interesse nazionale,
- gli obiettivi d'azione,
- le categorie tematiche, sociali, economiche e territoriali di interesse,
- i criteri, i tempi e le modalità di attuazione dei PUV.

Le spese relative agli studi di fattibilità ed alla realizzazione dei progetti di supporto al Piano di Valorizzazione sono finanziate con le risorse attribuite all'Agenzia del Demanio fino ad un importo massimo di 10 milioni di euro per il 2008.

Fase 3 - Definizione dei Programmi Unitari di Valorizzazione (PUV)

Sulla base del Piano di valorizzazione, le Regioni e gli Enti locali interessati promuovono, d'intesa con il Ministero dell'economia e quello dei Beni culturali, la formazione dei **Programmi Unitari di Valorizzazione (PUV)**.

I PUV sono stati introdotti dalla Finanziaria 2007 e sono strumenti di programmazione negoziata di livello nazionale tra lo Stato e gli Enti territoriali. I PUV sono finalizzati ad una gestione unitaria da parte dell'Agenzia del Demanio, in partnership con gli Enti locali, degli interventi riferiti ad una molteplicità di immobili pubblici che ricadono nello stesso Comune o Regione.

Una prima fase della definizione dei PUV prevede l'individuazione da parte della Regione e degli enti territoriali e locali interessati:

- degli interventi da compiere,
- delle modalità di attuazione,
- delle categorie di destinazioni d'uso compatibili,
- dell'entità di plusvalore da realizzare appannaggio degli Enti locali.

Una seconda fase, invece, prevede la definizione dei contenuti e dei limiti di attuazione dei PUV.

I responsabili di questo procedimento sono le Amministrazioni centrali e territoriali interessate nonché su tutti i soggetti competenti. La norma prevede che si possa anche far ricorso alla Conferenza dei servizi.

Una volta definito il PUV, il Presidente della Regione o della Provincia interessata lo approva con proprio decreto, d'intesa con il Ministero dell'economia. I consigli comunali devono ratificare il PUV entro 90 giorni dall'emanazione del decreto, pena la sua decadenza.

Una volta approvato, il PUV produce gli stessi effetti di un Accordo di programma e, ove necessario, le opere pubbliche da realizzare possono essere

dichiarate di pubblica utilità o di interesse generale. Inoltre possono essere costituiti Consorzi facoltativi per presentare al Comune proposte per la realizzazione degli interventi di riabilitazione urbana, come statuito dalla legge 166/200 art. 27 co. 5.

Valorizzazione beni demanio militare (art.1 co. 320)

La Legge Finanziaria 2007 aveva stabilito che il Ministero della Difesa assumesse il compito di individuare beni da dismettere e trasferire all'Agenzia del Demanio per complessivi 4 miliardi di euro.

Per compiere questa operazione di trasferimento erano state fissate 4 scadenze, due nell'anno 2007, due nel 2008.

Le prime due scadenze (giugno 2007 e dicembre 2007) sono state rispettate; per il trasferimento dei beni per i rimanenti 2 miliardi di euro, la Finanziaria 2008 stabilisce che venga adottata una diversa procedura, perché alcuni immobili dismissibili sono ancora parzialmente o totalmente utilizzati e quindi, prima di tutto, è necessaria la riallocazione delle funzioni.

Per venire incontro a queste esigenze, il Ministero della Difesa, sentita l'Agenzia del Demanio, dovrà:

- adottare, entro il 31 luglio 2008, un programma di razionalizzazione, accorpamento, riduzione e ammodernamento del patrimonio infrastrutturale in uso;
- individuare, entro il 31 ottobre 2008, gli immobili non più utilizzati da consegnare all'Agenzia del Demanio;
- consegnare, entro il 31 dicembre 2008, all'Agenzia del Demanio beni immobili per almeno 2 miliardi di euro.

La riallocazione delle funzioni può avvenire con la trasformazione o la riqualificazione di altri immobili militari, oppure con la costruzione ex novo di nuove strutture.

Il Programma di razionalizzazione dovrà riguardare sia gli immobili liberi sia i beni non più utili a fini istituzionali ma ancora in tutto o in parte utilizzati dal Ministero e conterrà anche una stima del costo di costruzione ex novo e dell'ammodernamento delle strutture individuate, nonché le modalità temporali per il trasferimento.

Una volta riallocate le funzioni, gli immobili dovranno essere trasferiti al Demanio per essere valorizzati.

Per svolgere queste operazioni di razionalizzazione è istituito un apposito fondo nello stato previsionale del Ministero della Difesa, in cui confluiranno i proventi dell'attività di valorizzazione dei beni da dimettere.

Per quanto riguarda la seconda tranche di immobili trasferiti lo scorso 31 dicembre 2007 all'Agenzia del Demanio, è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale l'elenco dei 198 asset, il cui controvalore stimato è di 1.095 milioni di euro.

A questo punto, l'Agenzia del Demanio si assume il compito di eseguire gli studi di fattibilità finalizzati all'individuazione della strategia migliore per la valorizzazione di ciascun asset.

La strada che prioritariamente verrà percorsa punta al coinvolgimento di investitori privati attraverso contratti di concessione a lunga scadenza (massimo 50 anni). In seconda battuta si potrà decidere per la dismissione del bene.

Dopo aver compiuto queste analisi di mercato, l'Agenzia del Demanio aprirà tavoli di confronto con gli Enti locali a cui parteciperà anche il Ministero della Difesa.

L'obiettivo è quello di siglare Accordi di Programma che consentano la valorizzazione degli asset tramite opportuni cambi di destinazione d'uso.

La tabella riporta la dislocazione geografica degli immobili, mentre in allegato è disponibile l'elenco completo dei beni. Si ricorda che per le Regioni a statuto speciale (Friuli Venezia Giulia, Sardegna, Sicilia, Trentino Alto Adige, Valle d'Aosta) i beni dismessi entrano a far parte direttamente del patrimonio regionale, salvo accordi eccezionali.

**Dislocazione territoriale degli immobili
della Difesa trasferiti all'agenzia del
Demanio - 2° tranche dicembre 2007**

Regione	N. asset
Abruzzo	1
Basilicata	1
Calabria	5
Campania	13
Emilia Romagna	18
Lazio	11
Liguria	18
Lombardia	14
Marche	9
Piemonte	39
Puglia	18
Toscana	10
Umbria	4
Veneto	37
Totale	198