Spending review

Valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico

Dismissioni immobili (Art. 27

Per la valorizzazione, trasformazione, gestione e alienazione del patrimonio immobiliare pubblico di proprietà dei Comuni, Province, Città metropolitane, Regioni, Stato e degli Enti vigilati dagli stessi, nonché dei diritti reali relativi ai beni immobili, anche demaniali, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio promuove iniziative idonee per la costituzione, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, di società, consorzi o fondi immobiliari.

Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi individua i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione nel quale, previa intesa, sono inseriti immobili di proprietà dello Stato individuati dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio tra quelli che insistono nel relativo territorio.

SPENDING REVIEW

Presentazione
Le decisioni sulla spesa (chi fa cosa)
Roadmap
Direttrici azione di governo spending review
Soppressione enti ed organismi
Tetto ai compensi dei manager pubblici
Acquisizione beni e servizi
Dismissione immobili

L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale. Il piano è trasmesso agli Enti competenti, i quali si esprimono entro trenta giorni, decorsi i quali, in caso di mancata espressione da parte dei medesimi Enti, la predetta classificazione è resa definitiva.

La deliberazione del consiglio comunale di approvazione, ovvero di ratifica dell'atto di deliberazione se trattasi di società o Ente a totale partecipazione pubblica, del piano delle alienazioni e valorizzazioni determina le destinazioni d'uso urbanistiche degli immobili.

Le Regioni, entro 60 giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, anche disciplinando le procedure semplificate per la relativa approvazione. Le Regioni, nell'ambito della predetta normativa approvano procedure di copianificazione per l'eventuale verifica di conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinata, al fine di concludere il procedimento entro il termine perentorio di 90 giorni dalla deliberazione comunale.

Valorizzazione degli immobili pubblici

L'attività dei Comuni, Città metropolitane, Province, Regioni e dello Stato, si ispira ai principi di cooperazione istituzionale e di copianificazione, in base ai quali essi agiscono mediante intese e accordi procedimentali, prevedendo, tra l'altro, l'istituzione di sedi stabili di concertazione al fine di perseguire il coordinamento, l'armonizzazione, la coerenza e la riduzione dei tempi delle procedure di pianificazione del territorio.

Al fine di contribuire alla stabilizzazione finanziaria, nonché per promuovere iniziative volte allo sviluppo economico e alla coesione sociale e per garantire la stabilità del Paese, il Presidente della Giunta regionale, d'intesa con la Provincia e i comuni interessati, promuove, anche tramite la sottoscrizione di uno o più protocolli d'intesa la formazione di "programmi unitari di valorizzazione territoriale" per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili di proprietà della Regione stessa, della Provincia e dei comuni e di ogni soggetto pubblico, anche statale, proprietario,

Risparmi di gestione

Riordino enti territoriali

Riduzione personale

Provvedimenti

Salva Italia

Razionalizzazione della spesa (Dl n.52/2012)

Riduzione della spesa a servizi invariati (Dl n.95/2012)

Documenti

Le Province: istruzioni per l'uso

Rapporto Giarda

Linee guida per il contenimento della spesa

Circolare Ragioneria dello Stato

Risorse

Consultazione pubblica

Dossier correlati

SPENDING REVIEW

detentore o gestore di immobili pubblici, nonché degli immobili oggetto di procedure di valorizzazione.

Nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza nonché di leale collaborazione tra le istituzioni, lo Stato partecipa ai programmi coinvolgendo, a tal fine, tutte le Amministrazioni statali competenti, con particolare riguardo alle tutele differenziate..

Locazione immobili

A decorrere dal 1° gennaio 2011, è nullo ogni contratto di locazione di immobili non stipulato dall'Agenzia del demanio, fatta eccezione per quelli stipulati dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri e dichiarati indispensabili per la protezione degli interessi della sicurezza dello Stato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri. Nello stato di previsione della spesa del Ministero dell'economia e delle finanze è istituito un fondo unico destinato alle spese per canoni di locazione di immobili assegnati alle predette amministrazioni dello Stato. Le risorse del fondo sono impiegate dall'Agenzia del demanio per il pagamento dei canoni di locazione.

Emergenza carceraria

Per fronteggiare l'eccessivo affollamento degli istituti penitenziari presenti sul territorio nazionale, il Ministero della giustizia può individuare beni immobili statali, comunque in uso all'Amministrazione della giustizia, suscettibili di valorizzazione e dismissione in favore di soggetti pubblici e privati, mediante permuta, anche parziale, con immobili già esistenti o da edificare e da destinare a nuovi istituti penitenziari.

Le procedure di valorizzazione e dismissione sono effettuate dal Ministero della giustizia, sentita l'Agenzia del demanio, anche in deroga alle norme in materia di contabilità generale dello Stato, nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.

Il Ministero della giustizia, valutate le esigenze dell'Amministrazione penitenziaria, individua i comuni all'interno del cui territorio devono insistere gli immobili già esistenti o da edificare e da destinare a nuovi istituti penitenziari e determina le opere da realizzare.

Il Ministero della giustizia affida a società partecipata al 100% dal Ministero dell’economia e delle finanze, in qualità di centrale di committenza il compito di provvedere alla stima dei costi, alla selezione delle proposte per la realizzazione delle nuove infrastrutture penitenziarie con preferenza

per le proposte conformi alla disciplina urbanistico - edilizia vigente.
Per l'approvazione degli interventi volti alla realizzazione delle nuove infrastrutture penitenziarie e di eventuali variazioni degli strumenti urbanistici, la centrale di committenza può convocare una o più conferenze di servizi e promuovere accordi di programma con la partecipazione delle Regioni, degli enti locali e delle altre amministrazioni interessate.
Gli immobili realizzati sono oggetto di permuta con immobili statali, comunque in uso all'Amministrazione della giustizia, suscettibili di valorizzazione e/o dismissione. A tal fine, il Ministero della giustizia, sentita l'Agenzia del Demanio, individua con uno o più decreti i beni immobili oggetto di dismissione, secondo le seguenti procedure:
a) le valorizzazioni e/o dismissioni sono effettuate dal Ministero della giustizia, che può avvalersi del supporto tecnico-operativo dell'Agenzia del Demanio, e/o dell'Agenzia del Territorio e/o della centrale di committenza;
b) la determinazione del valore degli immobili oggetto di dismissione è effettuata con decreto del Ministero della giustizia, previo parere di congruità emesso dall'Agenzia del Demanio, che tiene conto della valorizzazione dell'immobile medesimo;
c) il Ministero della giustizia comunica al Ministero per i beni e le attività culturali l'elenco degli immobili da valorizzare e dismettere. Il Ministero per i beni e le attività culturali si pronuncia, entro il termine perentorio di trenta giorni dalla ricezione della comunicazione, in ordine alla verifica dell'interesse storico-artistico e individua, in caso positivo, le parti degli immobili stessi soggette a tutela, con riguardo agli indirizzi di carattere generale di cui all'articolo 12, comma 2, del citato codice di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004. Per i beni riconosciuti di interesse storico-artistico, l'accertamento della relativa condizione costituisce dichiarazione ai sensi dell'articolo 13 del citato codice. Le approvazioni e le autorizzazioni previste dal citato codice sono rilasciate o negate entro sessanta giorni dalla ricezione dell'istanza. Qualora entro il termine di 60 giorni le amministrazioni competenti non si siano pronunciate, le approvazioni e le autorizzazioni previste dal citato codice si intendono acquisite con esito positivo. Le disposizioni del citato codice, parti prima e seconda, si applicano anche dopo la dismissione;
d) gli immobili da dismettere sono individuati con decreto dal Ministero della giustizia, sentita l'Agenzia del demanio, ed entrano a far parte del patrimonio disponibile dello Stato;

e) per l'approvazione della valorizzazione degli immobili individuati e delle conseguenti variazioni degli strumenti urbanistici, la centrale di committenza di cui al comma 11 può convocare una o più conferenze di servizi e promuovere accordi di programma ai sensi dell'articolo 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, con la partecipazione delle Regioni, degli enti locali e delle altre amministrazioni interessate; (165)
f) i contratti di permuta sono approvati dal Ministero della giustizia. L'approvazione può essere negata per sopravvenute esigenze di carattere istituzionale dello stesso Ministero;
g) eventuali disavanzi di valore tra i beni oggetto di permuta, esclusivamente in favore dell'Amministrazione statale, sono versati all'entrata del bilancio dello Stato per una quota pari all'80 per cento. La restante quota del 20 per cento è assegnata agli enti territoriali interessati alle valorizzazioni.
Gli oneri economici derivanti dalle attività svolte dalla società indicata nel comma 11, in virtù del presente articolo sono posti a carico dei soggetti che risulteranno cessionari dei beni oggetto di valorizzazione e/o dismissione.
I soggetti, in caso di immobili di nuova realizzazione, devono assumere a proprio carico gli oneri di finanziamento e di costruzione. Devono essere previste forme di penalità a carico dei medesimi soggetti per la realizzazione di opere non conformi alla proposta.

Locazioni passive (Art. 3
In considerazione dell'eccezionalità della situazione economica e tenuto conto delle esigenze prioritarie di raggiungimento degli obiettivi di contenimento della spesa pubblica, a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente provvedimento, per gli anni 2012, 2013 e 2014, l'aggiornamento relativo alla variazione degli indici ISTAT, previsto dalla normativa vigente non si applica al canone dovuto dalle amministrazioni inserite nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione, nonché dalle Autorità indipendenti ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob) per l'utilizzo in locazione passiva di immobili per finalità istituzionali.
Per i contratti in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto, le regioni e gli enti locali hanno facoltà di recedere dal contratto, entro il 31 dicembre 2012, anche in deroga ai termini di

preavviso stabiliti dal contratto.
Ai fini del contenimento della spesa pubblica, con riferimento ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale stipulati dalle Amministrazioni centrali, nonché dalle Autorità indipendenti ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob) i canoni di locazione sono ridotti a decorrere dal 1° gennaio 2015 della misura del 15 per cento di quanto attualmente corrisposto. A decorrere dalla data dell'entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto la riduzione di cui al periodo precedente si applica comunque ai contratti di locazione scaduti o rinnovati dopo tale data. La riduzione del canone di locazione si inserisce automaticamente nei contratti in corso ai sensi dell'articolo 1339 c.c., anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti, salvo il diritto di recesso del locatore. Il rinnovo del rapporto di locazione è consentito solo in presenza e coesistenza delle seguenti condizioni:
a) disponibilità delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento dei canoni, degli oneri e dei costi d'uso, per il periodo di durata del contratto di locazione;
b) permanenza per le Amministrazioni dello Stato delle esigenze allocative in relazione ai fabbisogni espressi agli esiti dei piani di razionalizzazione nonché di quelli di riorganizzazione ed accorpamento delle strutture previste dalle norme vigenti.

In mancanza delle condizioni sopra esposte i relativi contratti di locazione sono risolti di diritto alla scadenza dalle Amministrazioni nei tempi e nei modi ivi pattuiti; le Amministrazioni individuano in tempo utile soluzioni allocative alternative economicamente più vantaggiose per l'Erario e nel rispetto delle predette condizioni. Pur in presenza delle risorse finanziarie necessarie per il pagamento dei canoni, degli oneri e dei costi d'uso, l'eventuale prosecuzione nell'utilizzo dopo la scadenza da parte delle Amministrazioni dello Stato e degli enti pubblici vigilati dai Ministeri degli immobili già condotti in locazione, per i quali la proprietà ha esercitato il diritto di recesso alla scadenza, deve essere autorizzata con decreto del Ministro competente d'intesa con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, sentita l'Agenzia del Demanio. Per le altre amministrazioni deve essere autorizzata dall'organo di vertice dell'Amministrazione e l'autorizzazione è trasmessa all'Agenzia del Demanio per la verifica della convenienza tecnica ed economica. Ove la verifica abbia esito negativo, l'autorizzazione e gli atti relativi sono trasmessi alla competente Procura regionale

della Corte dei conti.
Per i contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni si applica la riduzione del 15 per cento sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio.

Ottimizzazione degli spazi uso ufficio

L'ottimizzazione degli spazi ad uso ufficio è perseguita dalle Amministrazioni rapportando gli stessi alle effettive esigenze funzionali degli uffici e alle risorse umane impiegate avuto riguardo ad un parametro di riferimento compreso tra 20 e 25 metri quadrati per addetto. Le Amministrazioni interessate pongono in essere entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della presente disposizione piani di razionalizzazione degli spazi nel rispetto dei parametri sopraindicati senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Detti piani devono essere comunicati all'Agenzia del Demanio. Le medesime Amministrazioni comunicano al Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato, il rapporto mq/addetto scaturente dagli indicati piani di razionalizzazione dalle stesse predisposti. In caso di nuova costruzione o di ristrutturazione integrale, il rapporto mq/addetto è determinato dall'Agenzia del Demanio entro il 31 dicembre 2012. Una quota parte pari al 15 per cento dei risparmi di spesa conseguiti dalle singole Amministrazioni ad esito della razionalizzazione degli spazi è dalle stesse utilizzata, in sede di predisposizione del bilancio di previsione per l'anno successivo a quello in cui è stata verificata e accertata con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze la sussistenza dei risparmi di spesa conseguiti, per essere destinata alla realizzazione di progetti di miglioramento della qualità dell'ambiente di lavoro e di miglioramento del benessere organizzativo purché inseriti nell'ambito dei piani di razionalizzazione. Nella predisposizione dei piani di ottimizzazione e razionalizzazione degli spazi dovranno in ogni caso essere tenute in considerazione le vigenti disposizioni sulla riduzione degli assetti organizzativi.

Al fine del completamento del processo di razionalizzazione e ottimizzazione dell'utilizzo, a qualunque titolo, degli spazi destinati all'archiviazione della documentazione cartacea, le Amministrazioni statali procedono entro il 31 dicembre di ogni anno, allo scarto degli atti di archivio. In assenza di tale attività le Amministrazioni non possono essere destinatarie della quota parte dei

risparmi di spesa. Le Amministrazioni devono comunicare annualmente all'Agenzia del Demanio gli spazi ad uso archivio resisi liberi all'esito della procedura per consentire di avviare, ove possibile, un processo di riunificazione, in poli logistici allo scopo destinati, degli archivi di deposito delle Amministrazioni.
Nell'ambito delle misure finalizzate al contenimento della spesa pubblica, gli Enti pubblici non territoriali comunicano all'Agenzia del Demanio, entro, e non oltre, il 31 dicembre di ogni anno, gli immobili o porzioni di essi di proprietà dei medesimi, al fine di consentire la verifica della idoneità e funzionalità dei beni ad essere utilizzati in locazione passiva dalle Amministrazioni statali per le proprie finalità istituzionali. L'Agenzia del Demanio, verificata la rispondenza dei predetti immobili alle esigenze allocative delle Amministrazioni dello Stato, ne dà comunicazione agli Enti medesimi. In caso di inadempimento dei predetti obblighi di comunicazione, l'Agenzia del Demanio effettua la segnalazione alla competente procura regionale della Corte dei Conti. La formalizzazione del rapporto contrattuale avviene con le Amministrazioni interessate, alle quali gli Enti devono riconoscere canoni ed oneri agevolati, nella misura del 30 per cento del valore locativo congruito dalla competente Commissione di congruità dell'Agenzia del Demanio.

Diritto prelazione immobili di proprietà enti previdenziali

In considerazione delle particolari condizioni del mercato immobiliare e della difficoltà di accesso al credito, al fine di agevolare e semplificare le dismissioni immobiliari da parte degli enti previdenziali il termine per l'esercizio da parte dei conduttori del diritto di prelazione sull'acquisto di abitazioni oggetto delle predette procedure non può essere inferiore a centoventi giorni a decorrere dalla ricezione dell'invito dell'ente. I termini non ancora scaduti alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto sono prorogati, di diritto, di centoventi giorni. Al fine di agevolare l'acquisto della proprietà da parte dei conduttori, l'eventuale sconto offerto dagli enti proprietari a condizione che il conduttore conferisca mandato irrevocabile e che tale mandato, unitamente a quelli conferiti da altri conduttori di immobili siti nel medesimo complesso immobiliare, raggiunga una determinata percentuale dei soggetti legittimati alla prelazione, spetta al conduttore di immobili non di pregio anche in assenza del conferimento del mandato.

Arsenale di Venezia

Il compendio costituente l'Arsenale di Venezia, con esclusione delle porzioni utilizzate dal Ministero della difesa per i suoi specifici compiti istituzionali, in ragione delle caratteristiche storiche e ambientali, è trasferito in proprietà al comune, che ne assicura l'inalienabilità, l'indivisibilità e la valorizzazione attraverso l'affidamento della gestione e dello sviluppo alla Società Arsenale di Venezia S.p.A.. Le somme ricavate per effetto dell'utilizzo del compendio sono esclusivamente impiegate per la gestione e per la valorizzazione dell'Arsenale tramite la suddetta società. L'Arsenale è sottoposto agli strumenti urbanistici previsti per la città di Venezia e alle disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Per le finalità del presente comma, l'Agenzia del demanio, d'intesa con il Ministero della difesa, procede alla perimetrazione e delimitazione del compendio e alla consegna dello stesso alla società Arsenale di Venezia S.p.A.. Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze è definita, a decorrere dalla data del trasferimento, la riduzione delle risorse a qualsiasi titolo spettanti al comune di Venezia in misura equivalente alla riduzione delle entrate erariali conseguenti al trasferimento.

Pagina pubblicata il 23 agosto 2012