

DISEGNO DI LEGGE

d'iniziativa dei senatori RUFFINO, PERUGINI, SARTORI, DI LEMBO
e NIEDDU

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA L'11 MAGGIO 1988

Nuove norme in materia di alienazione dei beni immobili
dello Stato

ONOREVOLI SENATORI. – Lo Stato, le regioni, le province, i comuni, gli Istituti autonomi case popolari e gli enti pubblici sono proprietari di un enorme patrimonio immobiliare anche se essi non ne conoscono interamente l'entità e la disponibilità.

Il regio decreto-legge 10 settembre 1923, n. 2000 convertito dalla legge 17 aprile 1925, n. 473, avente ad oggetto la permuta di immobili demaniali ad uso di amministrazioni governative, perseguiva lo scopo di consentire un agevole ammodernamento del patrimonio disponibile dello Stato mediante cessioni di immobili divenuti fatiscenti in permuta di altri immobili più funzionali sia già esistenti sul mercato che da costruire appositamente.

Il legislatore si era premurato di accelerare

l'iter della procedura prevedendo per le permutate il semplice parere di una commissione amministrativa.

Nel corso degli anni si è constatato che il provvedimento legislativo ha avuto scarsa applicazione soprattutto a causa della *conditio sine qua non* in essa contenuta, per la quale l'immobile da acquisire in permuta dallo Stato doveva essere comunque di minor valore rispetto all'immobile demaniale da cedere.

Il fine che detta legge si proponeva e cioè quello di agevolare il progressivo ammodernamento del patrimonio immobiliare veniva in tal modo frustrato.

È facile osservare, infatti, come sia difficile, per non dire impossibile, reperire sul mercato immobili di recente costruzione che abbiano

minor valore rispetto ad altri di remota origine e di cui lo Stato intende disfarsi perchè non più funzionali o addirittura fatiscenti.

Il presente disegno di legge tende ad ovviare a questa situazione ed a disciplinare legislativamente sia la permuta che la vendita dei beni immobili.

Il disegno di legge richiama nella sostanza il provvedimento che era già stato presentato dal Governo e per iniziativa parlamentare del gruppo del partito comunista nell'ottava legislatura.

* * *

Il disegno di legge riproposto nella IX legislatura venne discusso nella seduta del 7 maggio 1986 e non più approvato per l'anticipata fine della legislatura.

Brevi cenni sul contenuto del disegno di legge

L'articolo 1 impone all'amministrazione dello Stato di fornire al Ministero delle finanze, entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge, l'elenco dei beni immobili, aree e fabbricati di proprietà dello Stato e di terzi che risultano in loro uso.

Tale elenco dovrà venire aggiornato, costantemente, ogni tre anni. È fatto obbligo altresì all'Amministrazione dello Stato di segnalare il fabbisogno o le esuberanze di immobili in relazione alle loro effettive esigenze.

Gli articoli 2, 3 e 4 disciplinano le modalità di impiego del ricavato delle vendite.

In particolare con l'articolo 5 si stabilisce che l'80 per cento del ricavato della vendita dei beni del patrimonio disponibile ed ogni quota residua dalle somme derivanti dalla vendita dei beni immobili di cui agli articoli 3 e 4 sono assegnati ai fondi per la costruzione e l'acquisto di immobili nonchè per l'ampliamento di quelli appartenenti allo Stato.

L'articolo 6 disciplina l'attività del comitato nominato dal Ministro delle finanze, che gestisce il coordinamento e gli interventi del fondo.

L'articolo 7 stabilisce le modalità di vendita a parziale modifica della legge n. 783 del 24 dicembre 1908 inadeguata.

L'articolo 8 sancisce il diritto di prelazione a favore delle regioni, province e comuni, mentre nei successivi articoli 9 e 10 viene disciplinata la permuta di immobili in uso alle amministrazioni militari.

L'articolo 11 regola l'esercizio delle permuta tra le amministrazioni dello Stato e gli enti locali.

Con tale disegno di legge, ci si propone di agevolare il progressivo ammodernamento del patrimonio immobiliare dello Stato mediante cessione di immobili divenuti fatiscenti in permuta di altri immobili più funzionali, dando una svolta significativa nell'uso e nella gestione del patrimonio immobiliare dello Stato.

Per questi motivi si confida nella sollecita approvazione del disegno di legge.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Le Amministrazioni dello Stato, escluse quelle ad ordinamento autonomo, sono tenute a fornire al Ministero delle finanze, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, l'elenco dei beni immobili, aree e fabbricati, di proprietà dello Stato o di terzi che risultano in loro uso alla suddetta data.

2. L'elenco deve essere aggiornato ogni tre anni e contenere i dati e le notizie relativi alla proprietà, consistenza, stato di manutenzione ed utilizzazione di ogni singolo immobile nonché l'indicazione delle unità di personale che vi prestano servizio.

3. Il Ministero della difesa non è tenuto a fornire i dati e le notizie relativi all'utilizzazione degli immobili adibiti ad usi militari ed alle unità di personale che vi prestano servizio. Negli elenchi di cui ai commi 1 e 2 non vanno indicati:

a) i beni militari di cui all'articolo 4, secondo comma, del regio decreto 23 maggio 1924, n. 827;

b) le infrastrutture aeroportuali.

4. Le Amministrazioni devono altresì segnalare il fabbisogno o le esuberanze di immobili in relazione alle loro effettive esigenze, attuali e previste nel successivo triennio.

5. All'assegnazione in uso governativo di immobili di proprietà dello Stato ed al rilascio del nulla osta alla spesa per la locazione di stabili privati da adibire ad uffici e servizi governativi si provvede sulla base dei dati forniti e delle esigenze segnalate da ciascuna Amministrazione con le modalità di cui ai commi precedenti. Con gli stessi criteri si provvede alla assegnazione di fondi per la manutenzione ordinaria ed all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, fatta eccezione per gli immobili adibiti ad usi militari.

6. Il Ministro delle finanze presenterà al Parlamento ogni tre anni una relazione sinteti-

ca sulla situazione, nonchè sui fabbisogni o esuberanze, per quanto attiene ai beni immobili in uso all'Amministrazione statale.

7. Gli elenchi e le notizie indicati nei commi precedenti possono essere consultati dai comuni, dalle province e dalle regioni, limitatamente ai beni ubicati nelle rispettive circoscrizioni territoriali, con esclusione di quelli adibiti ad usi militari.

Art. 2.

1. Ai fini del completamento e dell'ammmodernamento del patrimonio immobiliare destinato ad uffici e servizi statali, il ricavato della vendita dei beni immobili appartenenti allo Stato, con esclusione di quelli di proprietà di Amministrazioni autonome, deve essere utilizzato con i criteri e le modalità previsti dalla presente legge.

Art. 3.

1. Il ricavato della vendita dei beni immobili adibiti ad uffici e servizi di Amministrazioni statali e da queste dismessi o sclassificati è assegnato, nella misura dell'80 per cento, allo stato di previsione della spesa del Ministero dei lavori pubblici per essere riservato alla costruzione di immobili da adibire ad uffici e servizi dell'Amministrazione che ha dismesso o sclassificato i beni.

2. Le quote riservate a favore delle singole Amministrazioni statali sono utilizzate dal Ministero dei lavori pubblici in base alle esigenze segnalate dall'Amministrazione interessata.

3. Per i beni dismessi o sclassificati da Amministrazioni autorizzate, a norma di legge, alla costruzione di immobili da adibire a sede dei propri uffici e servizi, il ricavato della vendita è assegnato, sempre nella misura dell'80 per cento, allo stato di previsione della spesa delle Amministrazioni medesime.

4. Per i beni dismessi o sclassificati dal

Ministero della difesa, l'assegnazione dell'80 per cento è fatta sullo stato di previsione della spesa del Ministero medesimo, il quale, per quanto riguarda la realizzazione delle costruzioni destinate ai propri uffici e servizi, provvede nell'ambito delle competenze previste dall'articolo 26 del decreto del Presidente della Repubblica 18 novembre 1965, n. 1478, sulla riorganizzazione degli uffici centrali del Ministero della difesa.

Art. 4.

1. Il ricavato della vendita dei beni già appartenenti al demanio idrico e marittimo è assegnato, nella misura del 20 per cento, con le modalità e per i fini previsti nell'articolo precedente, per essere riservato a favore delle Amministrazioni che hanno provveduto alla sclassifica dei beni d'intesa con l'Amministrazione finanziaria.

Art. 5.

1. Il ricavato della vendita dei beni patrimoniali disponibili ed ogni residua quota delle somme ricavate dalla vendita dei beni immobili di cui agli articoli 3 e 4 sono assegnati ad un fondo da iscriversi nello stato di previsione della spesa del Ministero del tesoro, riservato per la costruzione ed acquisto di immobili, da adibire ad uffici e servizi delle Amministrazioni dello Stato, e per lavori di ampliamento, adattamento, manutenzione straordinaria degli immobili appartenenti allo Stato, nonché per le spese di delimitazione dei beni e per ogni altra spesa rientrante nelle finalità della presente legge.

2. Il suddetto fondo è ripartito fra le singole Amministrazioni statali, secondo un programma di coordinamento delle rispettive esigenze basato anche sul volume di spesa annua che ciascuna Amministrazione sostiene per il fitto degli immobili destinati a sede dei propri uffici

e servizi, predisposto da un Comitato nominato dal Ministro delle finanze, del quale fanno parte due rappresentanti della Presidenza del Consiglio dei ministri, due per ciascuno dei Ministeri del tesoro, delle finanze e dei lavori pubblici e uno per ciascuno degli altri Ministeri. Il Comitato è presieduto da un Sottosegretario di Stato per le finanze.

3. Le somme risultanti dalla ripartizione del fondo anzidetto saranno iscritte, con decreti del Ministro del tesoro, negli stati di previsione dei Ministeri competenti a seconda delle spese da effettuare.

Art. 6.

1. Il Comitato previsto nel comma 2 dell'articolo 5 può autorizzare l'assegnazione di somme esistenti nel fondo di cui al comma 1 del medesimo articolo a favore di quelle Amministrazioni dello Stato che non sono in grado di dismettere o sclassificare un immobile adibito a servizi senza preventivamente disporre di un nuovo immobile, qualora le Amministrazioni stesse si impegnino a dismettere o sclassificare il vecchio immobile all'atto della consegna del nuovo.

2. In tal caso il ricavato della vendita dell'immobile dismesso o sclassificato deve affluire per intero al fondo anzidetto.

Art. 7.

1. Salvo quanto stabilito dalla presente legge, le vendite sono effettuate ai sensi della legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni e integrazioni, previo accertamento che gli immobili non siano idonei a soddisfare effettive ed attuali esigenze governative.

2. I limiti di somma previsti dal decreto del Presidente della Repubblica 30 giugno 1972, n. 422, per la vendita a trattativa privata e per la permuta di beni patrimoniali dello Stato, quali risultano attualmente per effetto della quintuplicazione operata con la legge 14 ottobre 1974, n. 629, sono sestuplicati, salvo quanto disposto dall'articolo 8.

3. Ai fini della richiesta di parere al Consi-

glio di Stato in materia di alienazione dei beni immobili ai sensi della legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni ed integrazioni, valgono i limiti di somma stabiliti con regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440, e successive modificazioni.

Art. 8.

1. I beni immobili disponibili non suscettibili di utilizzazione diretta da parte dello Stato che risultino, sulla base di strumenti urbanistici generali vigenti, contrassegnati da previsioni di utilizzazione di carattere pubblico, sono venduti a trattativa privata ai comuni territorialmente interessati qualora questi ultimi li richiedano per destinarli al soddisfacimento dei propri compiti istituzionali.

2. Relativamente alle cessioni di beni contrassegnati da previsioni di utilizzazione di carattere privato, è riconosciuto ai comuni il diritto di prelazione, da esercitarsi nel termine di novanta giorni dalla notificazione, da effettuarsi a cura dell'Amministrazione finanziaria, dell'avviso contenente l'indicazione dell'immobile oggetto di trasferimento, del valore di mercato del medesimo, stimato dal competente ufficio tecnico erariale, nonchè delle altre condizioni fondamentali del contratto.

3. Le vendite di cui sopra sono consentite senza limite di somma.

Art. 9.

1. Sempre ai fini del completamento e dell'ammodernamento del patrimonio immobiliare destinato a uffici e servizi statali, l'Amministrazione finanziaria è autorizzata a permutare, senza limiti di valore, immobili di proprietà dello Stato, assegnati alle amministrazioni civili o militari, con altri, già esistenti o da costruire anche su aree di proprietà dello Stato, per la loro destinazione al soddisfacimento di pubbliche esigenze.

2. Per quanto concerne gli immobili in uso all'Amministrazione militare, le permutate sono effettuate di concerto con il Ministro della difesa. Nel caso in cui le Amministrazioni delle finanze e della difesa non si accordino sulle

determinazioni da adottare, si applica il regio decreto 14 novembre 1901, n. 466.

Art. 10.

1. Le regioni, le province ed i comuni, qualora siano interessati ad acquisire in permuta immobili dello Stato, possono avanzarne proposta alle Amministrazioni usuarie, le quali sono tenute a far conoscere le loro motivate determinazioni entro il termine di centottanta giorni. All'obbligo della motivazione non è tenuta l'Amministrazione della difesa per i beni adibiti ad usi militari.

Art. 11.

1. Le Amministrazioni dello Stato, qualora ravvisino la necessità di permutare un immobile ad esse in uso, per accertata inesistenza di altro immobile statale sostitutivo, devono preventivamente interpellare il comune ove l'immobile stesso è ubicato, il quale deve comunicare nel termine di novanta giorni il proprio interesse ad acquisire l'immobile statale in permuta di altro di sua proprietà, già esistente o da costruire.

2. Ove l'immobile offerto in permuta dal comune allo Stato non sia ritenuto idoneo a soddisfare le specifiche esigenze dell'Amministrazione interessata, devono essere interpellate, nell'ordine, la provincia e la regione, le quali dovranno far pervenire le loro proposte nello stesso termine di cui al comma 1.

3. I suddetti enti hanno facoltà di permutare con lo Stato immobili di loro proprietà, anche se non siti nell'ambito della loro circoscrizione territoriale.

4. Esperiti con esito negativo gli accertamenti di cui ai commi 1 e 2, le Amministrazioni dello Stato sono autorizzate ad avviare trattative di permuta con altri enti o privati.

Art. 12.

1. La stima degli immobili oggetto delle permuta di cui all'articolo 9 è fatta dall'ufficio tecnico erariale competente per territorio, il

quale si avvale della collaborazione dell'organo tecnico dell'Amministrazione dello Stato interessata.

2. Nel caso in cui gli immobili oggetto della permuta abbiano un valore diverso, si provvede al relativo conguaglio in denaro.

Art. 13.

1. I valori degli immobili da permutare non devono differire fra di loro di oltre il 50 per cento del valore dell'immobile, o del complesso di immobili, avente maggiore valore.

2. Nel caso di conguaglio a favore dello Stato, il relativo importo è riassegnato all'Amministrazione dei lavori pubblici o all'Amministrazione usuaria del bene permutato, qualora autorizzata, a norma di legge, alla costruzione di immobili da adibire a propri uffici o servizi.

3. I conguagli relativi alle permutate di immobili in uso al Ministero della difesa sono riassegnati allo stato di previsione della spesa del Ministero medesimo, il quale ne dispone nell'ambito delle competenze di cui all'articolo 3, comma 4.

4. La spesa relativa ai conguagli a carico dello Stato grava sui fondi stanziati nello stato di previsione dell'Amministrazione delle finanze.

Art. 14.

1. Alle permutate con immobili da costruire l'Amministrazione finanziaria provvede mediante appalto-concorso, nei modi e nelle forme stabilite dall'articolo 4 del regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440, dagli articoli 40 e 91 del regio decreto 23 maggio 1924, n. 827, e dalle norme vigenti in materia di esecuzione di opere pubbliche di competenza del Ministero dei lavori pubblici.

2. L'ufficio tecnico erariale, avvalendosi della collaborazione dell'organo tecnico della Amministrazione dello Stato interessata, provvede all'indicazione delle norme di massima, delle previsioni, delle modalità e dei termini che debbono essere osservati dai concorrenti nella redazione dei progetti.

3. L'aggiudicazione è fatta in conformità del parere della commissione di cui all'articolo 15

della presente legge. L'Amministrazione dello Stato si riserva la facoltà di vigilare, nel corso dell'esecuzione dei lavori, a mezzo di propri organi tecnici, sulla corrispondenza dell'opera al progetto.

4. Il contratto di permuta è stipulato dopo il collaudo, con esito favorevole, della costruzione da parte degli organi tecnici dell'Amministrazione dello Stato.

5. Il corrispettivo dell'appalto-concorso non è soggetto a revisione dei prezzi.

6. Nel caso di rifiuto del fabbricato per esito sfavorevole del collaudo, l'Amministrazione rimane libera da ogni impegno, con diritto di incameramento della cauzione che la ditta aggiudicataria è tenuta a depositare all'atto dell'aggiudicazione in misura non inferiore al 10 per cento del valore dell'immobile offerto in permuta.

7. La definizione delle controversie previste dal primo comma dell'articolo 41 del capitolato generale di appalto per le opere pubbliche di competenza del Ministero dei lavori pubblici è attribuita al Ministro dei lavori pubblici, sentito il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici.

8. Qualora i contraenti con lo Stato siano regioni, province e comuni, alla permuta si provvede mediante trattativa privata.

Art. 15.

1. I contratti di permuta di cui all'articolo 9 ed i progetti e le offerte relativi alle permuta di cui all'articolo 14 sono subordinati al parere favorevole di una commissione costituita da:

a) un rappresentante dell'Amministrazione finanziaria, presidente;

b) un rappresentante del provveditorato regionale alle opere pubbliche, ovvero, qualora la permuta abbia per oggetto immobili in uso all'Amministrazione della difesa, un rappresentante del genio militare;

c) un rappresentante dell'ufficio tecnico erariale;

d) un rappresentante dell'Amministrazione dello Stato interessata;

e) un rappresentante del Ministero del tesoro - Ragioneria generale dello Stato;

f) un avvocato dello Stato.

2. Della commissione fa parte, altresì, un rappresentante del Ministero per i beni culturali e ambientali, qualora si tratti di beni sottoposti alla disciplina della legge 1° giugno 1939, n. 1089.

3. La commissione di cui al presente articolo è nominata di volta in volta con decreto del Ministro delle finanze.

4. Sulle permutate disciplinate dalla presente legge non è richiesto il parere del Consiglio di Stato.

Art. 16.

1. Le spese e gli oneri fiscali, inerenti alla permuta, sono a carico dell'acquirente dell'immobile dello Stato.

Art. 17.

1. Le disposizioni di cui agli articoli 3 e 4 si applicano ai beni dismessi o sclassificati dopo l'entrata in vigore della presente legge.

Art. 18.

1. Il regio decreto-legge 10 settembre 1923, n. 2000, convertito nella legge 17 aprile 1925, n. 473, è abrogato. Ai fini dell'applicazione della legge 18 agosto 1978, n. 497, e successive modificazioni, continua ad avere effetto, in quanto ivi richiamata, la disciplina recata dal regio decreto-legge 10 settembre 1923, n. 2000.

2. Alle permutate disciplinate dalla legge 18 agosto 1978, n. 497, e successive modificazioni, si applicano, in quanto compatibili, anche le disposizioni della presente legge, sostituendo la commissione di cui all'articolo 15 della presente legge con il Comitato di cui all'articolo 23 della stessa legge 18 agosto 1978, n. 497.

Art. 19.

1. Il Ministro del tesoro è autorizzato a provvedere, con propri decreti, alle variazioni di bilancio occorrenti per le finalità della presente legge.