

Pubblica adunanza su:

Legge di stabilità:  
vendita di terreni agricoli pubblici.  
Analisi delle problematiche e proposte operative

Firenze, 16 dicembre 2011



PREMESSA

- La FAO stima che la popolazione mondiale nel 2050 si attesterà su 9 miliardi di persone.
- Il crescente benessere in numerosi paesi accrescerà la domanda di cibo con particolare riguardo ai contenuti proteici.
- Per produrre un kg di carne bovina occorrono 9 kg di cereali e centinaia di litri di acqua.
- Attualmente la domanda di materia prima alimentare viaggia a velocità doppia rispetto alla produzione.
- I grandi paesi stanno acquisendo ingenti superfici di terreno arabile per le future necessità (la Cina ha contrattato in Africa superfici pari a più di 3 volte la SAU italiana)
- Malgrado timidi segnali d'aumento delle superfici aziendali (7,9 ha), l'Italia soffre crescenti difficoltà nella aggregazione fondiaria e nel ricambio generazionale.
- L'agricoltura è frammentata ma lo è anche l'industria alimentare (la prima industria è la Ferrero all'8° posto in Europa) e ancor più la grande distribuzione (il primo player italiano è la COOP, al 46° posto nel mondo). Alla soppressione dell'ICE, pure giustificata, non ha ancora fatto seguito una valida alternativa.
- Le Aziende con oltre 20ha sono 132.000 (l'81% del totale) e impegnano il 63% della SAU.
- Da quanto sopra emerge la necessità che l'alienazione dei terreni pubblici av-

\* *Presidente Gruppo Terrae*

venga secondo criteri che si richiamino al ruolo strategico di una agricoltura efficiente e produttiva privilegiando operazioni volte a rafforzare le dimensioni fisico/economico delle imprese italiane in grado di competere sul mercato.

Pur essendo l'agricoltura italiana ai vertici europei per valore della produzione e per valore aggiunto complessivo, il reddito reale sviluppato per addetto è, negli ultimi 5 anni, diminuito al ritmo del 3,5% annuo contro il + 4,7% della Francia e il + 3,5% della Germania. Il valore della produzione è aumentato solo dello 0,4% contro lo 0,9% della Francia e il 3,5% della Germania.

- Sembra dunque indispensabile migliorare produttività e rese e ricercare tutte le possibili misure integrative (vedi agro-energia) che possono consentire la permanenza di vaste popolazioni sul territorio rurale.
- In assenza di ciò l'impresa muore, il territorio abbandonato entra in dissesto, si alimentano la disoccupazione e il degrado sociale poiché gli altri settori produttivi non sono in grado di assorbire manodopera di riflusso.
- Con particolare riferimento alle agro-energie il semi fallimento della Conferenza sul clima di Durban apre nuovi scenari al riguardo. Non c'è coesione politica sulla individuazione degli strumenti idonei a ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> e il consumo di petrolio. Molti paesi si sottraggono agli impegni (USA in testa, che da soli producono il 35% delle emissioni globali). Con la rinuncia all'opzione nucleare l'Italia non può sottrarsi a ricercare valide alternative energetiche.
- Nel frattempo la Cina ha ridotto di 1,5 mld di tonnellate le emissioni di CO<sub>2</sub> e investirà nei prossimi 5 anni 250 mld di euro in impianti di energia da fonti rinnovabili.
- L'importanza del possesso della terra coltivabile sta assumendo sempre più rilievo. La FAO e Transparency International (l'Organizzazione che vigila sulla corruzione a livello mondiale), in un documento congiunto denunciano come in molti paesi aumenti rapidamente il rischio di corruzione nel possesso e nell'amministrazione della terra.

#### AZIENDE E SUPERFICI AGRICOLE GESTITE DA ENTI PUBBLICI

A livello globale cresce la domanda di prodotti agricoli (tant'è che i mercati delle materie prime sono in fermento a ogni variazione dell'offerta). L'Italia sta perdendo potenziale produttivo. Dal 1970 al 2000 la Sau Italiana è scesa da 17,5 a 13,2 milioni di ettari. E dal 2000 a oggi abbiamo perso ulteriori 400 mila ettari.

Inoltre, abbiamo in Italia quasi un milione di ettari a riposo; un valore che tendenzialmente è andato aumentando negli ultimi anni.

Una recente legge (102 del 2009) ha previsto il monitoraggio di tali beni immobili e la conseguente loro cessione, tramite affitto, ai giovani agricoltori. La legge è rimasta praticamente inattuata.

Rispondendo a un'interrogazione parlamentare (on. Cenni) il 22 dicembre scorso, il Governo ha riferito che il Mipaaf aveva affidato a Ismea la ricognizione sui terreni concedibili utilizzando gli elenchi forniti dall'Agenzia del Demanio e sulla base dei dati forniti dal SIAN.

Da tale indagine «sono emerse una serie di curiosità». In particolare, «non tutte le Province dispongono di terreni demaniali; alcuni di essi sono più agricoli; talune aree con destinazione agricola sono già coltivate; le superfici di maggiori dimensioni sono occupate da boschi, prati, pascolo oppure si tratta di superfici di difficile recupero dal punto di vista agricolo».

Il Mipaaf si è riservato quindi «di effettuare ulteriori approfondimenti» a riguardo.

In sintesi, non ci sarebbe la disponibilità effettiva a concedere terreni agli imprenditori privati.

Occorre tornare sull'argomento in primo luogo riproponendo dei dati aggiornati sulla entità del fenomeno; e anche rinnovando la richiesta per una nuova approfondita valutazione della situazione e una più incisiva azione in favore della cessione di tali risorse.

#### ENTITÀ DEL FENOMENO

Sono circa 2.700 le aziende italiane gestite da Enti pubblici per 930 mila ettari di superficie agricola utilizzata e 2,8 milioni di superficie agricola totale. Per un valore fondiario complessivo stimato in circa 10,3 miliardi di euro.

Si tratta di aziende di dimensioni notevoli: 340 ettari medi di Sau per azienda contro una media nazionale di 7-8 ettari.

Dei 2,89 milioni di ettari di superficie gestiti dagli enti pubblici, oltre le superfici ordinariamente coltivate, destano particolare interesse:

- 138 mila ettari circa di superficie del tutto inutilizzate;
- 890 mila ettari di prati permanenti e pascoli che potrebbero essere in qualche modo riconvertiti (a seminativi o ad altro) con opportuni investimenti;
- 1,7 milioni di arboricoltura da legno e boschi che potrebbero essere valorizzati e utilizzati anche per finalità energetiche.

Un totale di 2,7 milioni di ettari da rendere oggetto di attenta ricognizione per verificare il loro effettivo possibile utilizzo.

#### COSA FARE

In primis, non ci si può limitare alla prima analisi condotta dal Mipaaf sulla base della legge del 2009.

Occorrerebbe conoscere in dettaglio i risultati di tale indagine e verificare quali sono i vincoli che impediscono una migliore allocazione di queste estensioni di superficie a privati.

Qualora alcune superfici fossero già coltivate nulla vieta di poter conseguire un'allocazione migliore di tali risorse fondiarie. Ad esempio, la destinazione a bosco o a foraggiere permanenti potrebbe essere riconvertita in un utilizzo più efficiente. In merito poi alle superfici «di difficile recupero dal punto di vista agricolo» vanno pure esaminati in dettaglio i criteri con cui si è pervenuti a tale destinazione.

Nel progetto “Futuro Fertile” del 2010 Confagricoltura, per migliorare la legge proponeva di introdurre:

- la possibilità non solo di cedere in affitto ma anche di alienare in via definitiva i beni agricoli in questione mediante trattativa privata a seguito di invito pubblico con le modalità già utilizzate dall’Agenzia del Demanio;
- l’estensione della categoria dei potenziali cessionari dai soli “giovani agricoltori” a tutti gli imprenditori agricoli;
- l’applicazione ai casi di alienazione dei beni agricoli a valere del presente dispositivo, delle agevolazioni di imposta già applicabili alle cessioni di terreni e relative pertinenze a favore di coltivatori diretti e imprenditori agricoli professionali (agevolazioni “piccola proprietà contadina”).

Monitorando meglio la situazione e modificando la legge in vigore si potrebbe garantire una effettiva valorizzazione e salvaguardia del nostro potenziale agricolo.

Infine, il recente Decreto legge del governo Monti «per la crescita, l’equità e il consolidamento dei conti pubblici», all’art. 27, promuove, al fine di favorire le dismissioni immobiliari, iniziative per la costituzione di società, consorzi o fondi immobiliari attraverso l’agenzia del Demanio.

LUIGI COSTATO\*

## La vendita dei terreni agricoli dello Stato

1. La legge 12 novembre 2011, n. 183, recante «Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato» (Legge di stabilità 2012), pubblicata in *GU n. 265 del 14-11-2011 - Suppl. Ordinario n. 234*, che entrerà in vigore il 1° gennaio 2012, contiene, tra l'altro, un articolo, il n. 7, rubricato «Disposizioni in materia di dismissioni di terreni agricoli». Tale norma costituisce, sicuramente, una occasione per "alleggerire" lo Stato della proprietà di beni spesso mal condotti e coltivati, ma è formulata in modo da rappresentare anche un rischio (o una opportunità?) di modificazione dell'attuale sistema produttivo agricolo nazionale e del carattere della suddivisione della proprietà fondiaria italiana, costruita con una enorme spesa pubblica per favorire la piccola proprietà coltivatrice. In effetti, a seguito della legislazione degli anni da '50 a '80 del secolo scorso, si è costruito un Paese caratterizzato da una vasta diffusione di una piccola proprietà in sostanza esclusivamente nazionale, mentre le aziende agricole che sono insediate su superfici agrarie di maggiori dimensioni sono poche numericamente e generalmente gestite in modo razionale da imprenditori italiani che non assomigliano affatto ai vecchi "possidenti", dediti come sono, per lo più, alla multifunzionalità ovvero, almeno in parte, alle coltivazioni specializzate per trarre redditi ragionevoli dalla loro attività.

Dalla cessione sono esclusi i beni previsti dal dec. legisl. 28 maggio 2010, n. 85, recante «Attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, in attuazione dell'articolo 19 della legge 5 maggio 2009, n. 42» in G.U. n. 134 dell'11 giugno 2010, ma sembra che ammontino, comunque, a oltre 300.000 ettari; i terreni da vendere devono

\* *Università degli Studi di Ferrara*

essere individuati con decreti ministeriali cui si applicano le norme contenute nell'art. 1, commi 3, 4 e 5 della legge 23 novembre 2001, che converte con modificazioni il decreto legge 25 settembre 2001, n. 351.

Tali commi recitano: «3. I decreti di cui ai commi 1 e 2, da pubblicare nella *Gazzetta Ufficiale*, hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'articolo 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto.

4. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.

5. Contro l'iscrizione del bene negli elenchi di cui ai commi 1 e 2, è ammesso ricorso amministrativo all'Agenzia del demanio entro sessanta giorni dalla pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*, fermi gli altri rimedi di legge».

Al di là di queste opportune formalità, che possono, tuttavia, dare origine a qualche contenzioso, da un punto di vista sostanziale appare evidente che le norme dell'art. 7 in commento lasciano larghi spazi di scelta in ordine al come suddividere o mantenere intatti i vari lotti da porre in vendita, evidenziando solo differenze procedurali fra quelli di valore superiore o inferiore a 400.000 euro.

Il par. 2 dell'art. 7 sembra fornire qualche indirizzo: «2. Nelle procedure di alienazione dei terreni di cui al comma 1, al fine di favorire lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile è riconosciuto il diritto di prelazione ai giovani imprenditori agricoli, così come definiti ai sensi del decreto legislativo 21 aprile 2000, n. 185. Nell'eventualità di incremento di valore dei terreni alienati derivante da cambi di destinazione urbanistica intervenuti nel corso del quinquennio successivo all'alienazione medesima, è riconosciuta allo Stato una quota pari al 75 per cento del maggior valore acquisito dal terreno rispetto al prezzo di vendita; le disposizioni di attuazione del presente periodo sono stabilite con decreto di natura non regolamentare del Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze».

Il testo sembra far trasparire buona volontà, ma è largamente incompleto. Infatti:

- come riconoscere la prelazione in un'asta? A meno di sospendere gli effetti della stessa per un certo periodo di tempo per consentire ai giovani agricoltori di proporre un prezzo uguale a quello offerto nell'asta, la dichiarazione di preferenza resta un mero auspicio; tuttavia, per adottare la soluzione proposta occorre un atto di contenuto normativo, che allo stato sembra mancare;
- non sarebbe stato più semplice, e proficuo per l'agricoltura, oltre che meno "tentatore", affermare che i terreni venduti hanno destinazione agricola

e che la stessa non può essere mutata per vent'anni, a meno di espropri per pubblica utilità?

Ci si può domandare, poi, perché mai si sia previsto che gli enti territoriali possano attribuire all'Agenzia il compito di vendere eventuali terreni che intendessero dismettere, anziché prevedere per gli stessi enti l'obbligo, anche se si comprende le preoccupazioni di ordine costituzionale che possono avere mosso il legislatore in questa direzione; a dire il vero, tuttavia, forse una formula diversa, soprattutto se riferita ai terreni assegnati a questi enti sulla base della legge del 2010, probabilmente avrebbe potuto "reggere" a un ricorso davanti alla Corte costituzionale.

Su questo stesso punto resta il dubbio che gli enti locali cui sia stata attribuita la proprietà su terreni in base alla legge del 2010, si decidano a privarsi degli stessi per versare il ricavato allo Stato al fine di ridurre il debito pubblico.

Tuttavia, il vero problema consiste nelle scelte che verranno fatte all'atto della messa in vendita dei terreni, e cioè se proporli in lotti con un valore da 400.000 euro o meno ovvero se accorparli o mantenerli di dimensioni anche molto grandi.

Si ha ancora il ricordo delle vendite fatte a seguito dei ripetuti espropri delle terre della c.d. mano morta ecclesiastica; in quelle circostanze si provvede, di solito, a mettere in vendita lotti di grandi dimensioni che poterono essere acquistati solo da veri potentati economici. Le vendite effettuate a seguito degli espropri fondati sul decreto Napoleone Eugenio del 1808 prevedevano lotti da diecimila ettari, il che ridusse al minimo il numero dei possibili compratori e fece ricavare prezzi esigui.

Orbene, chi deciderà se vendere in lotti grandi o piccoli? Qual è la misura opportuna? Si vuole o non modificare, almeno in parte, la struttura fondiaria nazionale, pur se solo attraverso la vendita di 300.000 ettari?

Sembrirebbe, dunque, che un atto normativo dovesse indirizzare queste scelte, evitando di lasciarle a una struttura non politica, e che tale atto fosse chiaro.

2. La norma in commento ha subito modificazioni dall'art. 27 del c.d. decreto salva Italia, che ha aggiunto, alla precedente legge, un art. 33 bis.

Non si tratta, però, di specificazioni in ordine agli argomenti cui si è fatto riferimento a proposito dell'art. 33, ma di un complesso di norme procedurali tendenti a creare un diaframma fra beni e compratori, attraverso la costituzione di società, consorzi e fondi, e di regole per la messa in vendita, con la fissazione del criterio per lo stabilimento dei prezzi, che dovranno essere quotati come segue: «Il prezzo dei terreni da porre a base delle procedure di

vendita di cui al presente comma è determinato sulla base di valori di agricoltori medi di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327».

Il decreto detto *Salva Italia* modifica l'art. 7 con alcune norme di dettaglio, che intervengono sul testo originario nel modo che segue: All'articolo 7, comma 1, della legge 12 novembre 2011, n. 183, dopo le parole «a vocazione agricola» sono inserite le seguenti parole «e agricoltori, anche su segnalazione dei soggetti interessati»,

All'articolo 7, comma 2, della legge 12 novembre 2011, n. 183, dopo le parole «terreni alienati» sono inserite le seguenti «ai sensi del presente articolo»

All'articolo 7, comma 1, della legge 12 novembre 2011, n. 183, è aggiunto il seguente capoverso:

«Il prezzo dei terreni da porre a base delle procedure di vendita di cui al presente comma è determinato sulla base di valori di agricoltori medi di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327».

All'articolo 7, comma 4, della legge 12 novembre 2011, n. 183, dopo le parole «i comuni» sono aggiunte le seguenti «, anche su richiesta dei soggetti interessati».

All'articolo 7, comma 4, della legge 12 novembre 2011, n. 183, le parole «aventi destinazione agricola» sono sostituite «a vocazione agricola e agricoltori».

In realtà, tuttavia, il decreto *salva Italia*, fatte salve queste piccole precisazioni, che comunque irrigidiscono i limiti di apprezzamento che l'Agenzia del demanio può esercitare nell'accettazione dei prezzi di vendita, si preoccupa piuttosto di integrare le regole relative alle prese in locazione da parte dello Stato e di enti che spendono denaro pubblico di immobili, di avviare a soluzione il problema edilizio carcerario, di valorizzare immobili che, anche se non descritti a fondo, sono da intendersi sostanzialmente fabbricati e non terreni, ovvero fabbricati con annessi piccoli terreni, il tutto realizzato quasi solo modificando una legislazione già esistente, con lo scopo di renderla più agevolmente applicabile.

Per altro, occorre notare come l'art. 33 bis aggiunto alla legge di stabilità dall'art. 27 del detto decreto preveda una norma «promozionale» che tende a coinvolgere gli enti locali nelle iniziative di vendita del patrimonio immobiliare; esso, infatti, al comma 1, stabilisce che 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 promuova iniziative idonee per la costituzione di società, consorzi o fondi immobiliari, il tutto senza ulteriori oneri per la finanza pubblica.

3. Ma il decreto salva Italia dimostra che la vendita o la messa in valore dei beni statali o di enti regionali o locali mira solo a realizzare benefici economici per i bilanci pubblici e non si preoccupa di orientare la destinazione dei terreni agricoli: infatti, il comma 3 dell'art. 33 bis afferma che qualora le iniziative di cui tratta il decreto «prevedano (ammirevole l'italiano corretto, spesso latitante nelle nostre leggi: che sia l'effetto professori? n.d.r.) forme societarie, a esse partecipano i soggetti apportanti e il Ministero dell'economia e delle finanze – Agenzia del demanio, che aderisce anche nel caso in cui non vi siano inclusi beni di proprietà dello Stato in qualità di finanziatore e di struttura tecnica di supporto. L'Agenzia del demanio individua, attraverso procedure di evidenza pubblica, gli eventuali soggetti privati partecipanti». Ma non può esservi dubbio che la creazione di società o enti simili non sembra pensata per la vendita di terreni agricoli; forse si sarebbe potuto pensare che nell'operazione andavano coinvolte le Fondazioni bancarie, che avrebbero potuto poi dosare le vendite dei terreni in relazione alla domanda e alle disponibilità di fondi propri o di finanziamenti favorevoli da parte di agricoltori interessati, ma non sembra che le Fondazioni bancarie italiane possano essere incentivate in questa direzione, essendo le medesime in altre e ben maggiori faccende affaccendate.

Che lo scopo sia quello appena indicato, e punti su tutti gli immobili, dettando regole più adatte ai fabbricati che ai terreni, lo si evince anche dal comma 2 dell'art. 27 che, lasciando l'art. 33 della legge di stabilità, aggiunge al decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, dopo l'art. 3 bis, un articolo, il 3 ter, rubricato «Processo di valorizzazione degli immobili, pubblici», con contenuti palesemente riferiti a immobili consistenti, per lo più, in fabbricati.

Restano, dunque, irrisolti i problemi delle dimensioni da preferire per evitare che si vengano ad acquistare in Italia, da tutto il mondo – leggasi Cina, India, Usa ecc. – oltre che fabbriche e ville, anche terreni agricoli, e quello di conservare una struttura agraria compatibile certo con il progresso tecnologico, ma anche con la tradizionale struttura agraria del Paese e con il potere di acquisto degli agricoltori italiani.

PREMESSA

Secondo una stima elaborata su dati del censimento dell'agricoltura<sup>1</sup> si tratta «di 380.000 ettari di terreni agricoli di proprietà pubblica (non sappiamo come ripartiti tra Stato, Regioni e Comuni) per un valore stimato di 6 miliardi di euro» e quindi si tratta di un volume di beni pubblici non trascurabile che potrebbe giovare al Paese in quanto con la loro vendita si potrebbero generare risorse finanziarie, e liquidità, indispensabili per la ripresa economica (invece di ricorrere all'introduzione di nuove imposte o all'inasprimento di quelle già istituite, come nell'ultima manovra!). Nello specifico la norma potrebbe favorire nuova occupazione in un settore, quello primario, caratterizzato da due elementi preoccupanti ossia un'età media avanzata e un "nanismo" aziendale, che di fatto limitano le potenzialità dell'agroalimentare e del mercato dei prodotti alimentari del made in Italy, che potrebbero rappresentare una leva straordinaria su cui agire per affrontare la crisi.

È auspicabile che rendendo disponibili alla vendita questi cespiti si abbia anche un effetto calmiera sugli attuali prezzi dei terreni, e una crescita di occupazione e redditività con l'ingresso in conduzione, e in proprietà, di soggetti imprenditoriali che li sappiano valorizzare, meglio degli enti locali e dell'Amministrazione centrale.

Il costo della terra è infatti uno dei principali ostacoli all'ingresso dei giovani in agricoltura dove il valore medio della terra continua a crescere<sup>2</sup>. Si

\* *Sindaco di Piacenza e delegato ANCI Patrimonio e Protezione Civile*

<sup>1</sup> Elaborazione di un'Associazione di categoria.

<sup>2</sup> Nel corso del 2010 ha registrato un aumento dello 0,8 per cento. Il costo a ettaro ha superato 18.400 nel 2010, in una situazione di crisi.

tratta però di valori medi, bisogna infatti dire che vi è un elevatissimo tasso di variabilità: da mille euro all'ettaro per terreni adibiti a pascoli in Calabria (prov. CZ) a un valore che oscilla tra i 500mila a oltre un milione di euro a ettaro per alcuni terreni coltivati a vigneto in alcune zone della Toscana e del Trentino Alto Adige.

#### ANALIZZIAMO LE FONTI NORMATIVE<sup>3</sup>

- Articolo 7 Legge n. 183 2011 (Legge di Stabilità)
- Articolo 27 comma 3 D.L. n. (Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici - C.D. decreto salva Italia)

Le finalità dell'art. 7 della Legge di Stabilità, abbiamo detto che sono ispirate a un duplice intento:

1. Determinare incassi da destinare alla riduzione del debito attraverso la vendita di beni patrimoniali, analogamente a quanto previsto da numerose altre disposizioni finalizzate alla dismissione o alla valorizzazione del patrimonio pubblico contenute nella stessa legge di stabilità ma anche in provvedimenti precedenti e successivi (in particolare il Decreto Salva Italia).
2. Favorire l'imprenditorialità agricola, in particolare quella giovanile come disciplinata dal D. lgs. 21 aprile del 2000 n. 185.

La procedura applicativa prevede che MIPAF e MEF (d'intesa) individuino con Decreto i terreni a vocazione agricola da vendere a condizione che:

- a) non siano utilizzabili per altre finalità istituzionali;
- b) non siano compresi negli elenchi del Federalismo Demaniale.

Questi terreni, il cui decreto di individuazione determina il trasferimento al patrimonio disponibile dello Stato, vengono affidati per la vendita alla Agenzia del Demanio la quale procede:

- a) a trattativa privata se si tratta di valori al di sotto del 400.000 euro;
- b) con asta pubblica se il valore è superiore ai 400.000 euro.

Se, nel corso del quinquennio successivo alla vendita, il cespite subisce un incremento di valore determinato dalla variazione della destinazione d'uso, il 75%

<sup>3</sup> L'art. 7 della Legge n. 183/2011 (Legge di stabilità) al momento della pubblicazione del presente volume è stato abrogato dall'art. 66 comma 10 della Legge n. 27/2012 che ne ha riproposto i contenuti essenziali eliminando le principali criticità. In particolare fissando un vincolo ventennale per la variazione di destinazione d'uso e modificando in senso restrittivo le soglie economiche per l'applicazione di procedura negoziata e di asta pubblica per la cessione.

del maggior valore rispetto al prezzo di vendita va allo Stato. Le modalità di attuazione di questa previsione sono rinviate a un decreto d'intesa tra MIPAF e MEF.

Nell'ultimo comma l'art. 7 aggiunge che, anche Regioni, Province e Comuni possono vendere i loro terreni "*a destinazione agricola*" (compresi quelli attribuiti ai sensi del D.Lgs. 85/2010) per le finalità e con le modalità di cui ai precedenti commi 1 e 2 e che, a tale scopo, possono dare mandato irrevocabile a vendere all'Agenzia del Demanio che gli verserà il corrispettivo al netto dei costi sostenuti e documentati.

Tutte le risorse derivanti da queste dismissioni vanno a ridurre il debito pubblico.

Il decreto salva Italia introduce delle piccole ma significative modifiche:

1. parificando, ai fini della norma, i *terreni agricoli* a quelli *a vocazione agricola*;
2. inserendo la previsione che, i soggetti interessati possono farsi parte attiva e segnalare i terreni da destinare alla vendita;
3. introducendo parametri oggettivi per la definizione del valore a base d'asta nel caso di vendite con procedura pubblica (valori agricoli medi di cui al DPR 327/2001 sugli espropri)

#### QUESTIONI INTERPRETATIVE

Tutti sono d'accordo che lo Stato debba progressivamente liberarsi di un patrimonio che, nelle sue mani, rischia di deprimere il suo potenziale produttivo.

Tutti sono d'accordo che l'attività agricola deve essere incentivata, in particolare quella dei giovani imprenditori, per motivi produttivi, identitari e di tutela del territorio.

Tutti sono d'accordo sul punto che bisogna limitare drasticamente il consumo di suolo e l'urbanizzazione del territorio.

Tuttavia, il meccanismo sanzionatorio previsto, al di là della sua difficile applicazione, appare debole e inadeguato.

Il deterrente del riconoscimento allo Stato del 75% della differenza di valore in caso di variazione di destinazione d'uso non è sufficiente a scongiurare il rischio di speculazione:

- a) perché il 25% potrebbe ancora rappresentare un margine appetibile;
- b) perché il termine di un quinquennio è risibile se consideriamo che all'acquirente abbiamo assicurato dei benefici (prelazione) per una finalità di interesse generale (promuovere l'imprenditoria agricola). Inoltre: cosa succede se la variazione interviene oltre il quinquennio?

A maggior ragione, queste considerazioni valgono nel caso che, a dismettere, siano regioni, province e comuni.

A questi è, infatti, riservata dal comma 4 la possibilità di accedere alle stesse procedure per la vendita dei loro terreni agricoli.

Ma cosa succederà in caso di aumento di valore in seguito a variazione di destinazione d'uso dei terreni? Andrà allo Stato anche in questo caso?

## CONCLUSIONI

Dubbi interpretativi a parte, le buone intenzioni cui sembra ispirarsi la norma rischiano di infrangersi contro l'inadeguatezza di meccanismi sanzionatori deboli e difficili da applicare.

E infatti, per confermare la genuinità delle intenzioni, l'unico modo sembra essere quello di un vincolo assoluto (oppure lunghissimo o con scioglimento condizionato a eventi di effettiva eccezionalità) sui terreni ceduti in questo modo.

D'altro canto queste misure si conoscono e vengono già adottate. Si pensi, ad esempio, alle deroghe per gli impianti produttivi accordate per assicurarsi la localizzazione di aziende e vincolate anche per 50 anni.

Un'altra questione non secondaria riguarda il fatto che, scopriamo con questa norma, che lo Stato ha ancora molti terreni e beni patrimoniali non utilizzati per fini istituzionali, che non ha inserito – e che a questo punto bisogna presumere che non inserirà mai – nelle liste dei beni disponibili per il trasferimento ai comuni e, in subordine, agli altri enti territoriali come previsto dal Federalismo Demaniale.

È facile intuire come un ente locale possa meglio guidare il processo di allocazione dei cespiti nell'ottica in cui la norma è concepita.

L'Agenzia del Demanio, a differenza dei Comuni, è distante dai territori, per cui difficilmente può assolvere al compito di tutelare gli interessi della collettività, riconoscere e scoraggiare operazioni speculative, finanziarie ed edilizie, che rischierebbero di tradursi in una ulteriore lievitazione dei prezzi dei terreni e in un'ulteriore consumo di suolo.

Infine, una battuta: è veramente un facile esercizio profetico pronosticare che tre mesi per il decreto di individuazione d'intesa tra Ministero delle Politiche agricole e MEF non saranno mai rispettati. Intanto ne è già passato uno... La Legge di stabilità è entrata in vigore il 13 novembre scorso. Ma poi, stiamo ancora aspettando il primo decreto relativo previsto dal decreto legislativo n. 85, la famosa white list che doveva uscire entro dicembre del 2010!

In questo contesto vi sono occasioni che non possiamo perdere. Per questo nell'ambito della Conferenza delle Regioni c'è disponibilità a colloquiare e a trovare le migliori ipotesi da formulare al Governo in modo da coglierle queste occasioni che ora tenterò rapidamente di elencare.

La prima occasione che dobbiamo cogliere consiste nel fatto che dobbiamo mantenere le condizioni affinché i terreni tornino a essere coltivati al 100% delle loro potenzialità. Oggi sicuramente lo sono in maniera non piena, e non so se alcuni sono addirittura in condizioni di non essere coltivati proprio del tutto. In questi casi è necessario che si riprenda la coltivazione. In proposito condivido l'impianto che è presente nella manovra di stabilità, laddove si stabilisce che questi terreni debbano avere un indirizzo volto a promuovere l'agricoltura e a dare impulso a ulteriori iniziative di natura agricola. Poi se, come qualcuno sostiene, nasceranno in questo modo 43.000 aziende di giovani, è certamente cosa importante, ma lo vedremo successivamente rispetto ad alcuni problemi sui quali intendo soffermarmi.

La prima cosa dunque è mantenere, o continuare a far sì che i terreni abbiano la vocazione agricola, e per questo occorre che si verifichino diverse condizioni. La prima, come diceva già il professor Vecchioni, è che questi terreni rimangano italiani. Questa non è una battaglia autonomista o velleitaria. Qui io vedo un rischio grosso, poiché l'Italia è un territorio che può attrarre tantissimo, anche fondi sovrani di tanti altri paesi, ma non per farci agricoltura. Io ho il timore che l'arrivo di fondi stranieri sia mosso da altri obiettivi che non fare agricoltura, o se anche faranno agricoltura, sarà un'agricoltura che non è finalizzata agli obiettivi che, almeno io, ho in testa per l'agricoltura toscana e

\* *Assessore all'Agricoltura Regione Toscana*

spero che siano condivisi anche per quella italiana, ossia la qualità, un certo modo di produrre e così via.

Questo credo che sia un primo problema. E su questo sarà fondamentale trovare le giuste modalità per mettere sul mercato i terreni e gli immobili, che non sono cosa di poco conto. Io vi do un dato rispetto al territorio toscano: noi abbiamo circa 110.000 ettari di territorio demaniale proprietà della Regione, tutto boscato, ma dentro il quale vi sono tra le 1000 e le 1200 unità abitative, che sono sicuramente in località difficili da raggiungere, una parte rilevante di queste non hanno le strade per essere raggiunte, sicuramente non hanno servizi come l'acqua e così via, ma rappresentano un importante patrimonio che può diventare di attrazione per molte attività che non fanno agricoltura ma sono di tipo immobiliare. Come mettiamo sul mercato questo patrimonio, con quale criterio, con quali modalità d'asta, è un fattore decisivo. Io sono d'accordo che abbiamo delle regole sulla libera concorrenza che dovremo rispettare, ma accanto a queste dobbiamo anche avere la condizione di poter raggiungere l'obiettivo prioritario che è dentro la manovra di stabilità. Quindi io credo vi debba essere coerenza con l'obiettivo dello sviluppo e della crescita della agricoltura nel nostro paese.

Il secondo punto sul quale intendo richiamare l'attenzione è il meccanismo del prezzo. Io ho visto un po' di cose che mi dicono che il meccanismo del prezzo può essere già in qualche modo identificato. Però vedo che i prezzi in Italia sono molto vari. Allora anche su questo dobbiamo ragionare, perché se un giovane deve pensare di sviluppare la propria attività in agricoltura a prezzi, per esempio, come quelli che ci sono nella nostra Toscana, in quasi tutta la Toscana, io la vedo complicata. Molto complicata. Anche su questo, pur non volendo diminuire l'impatto che questo può avere nei confronti delle casse dello Stato, considerando le difficoltà che abbiamo e quindi il valore che questo patrimonio può assumere in funzione di queste difficoltà finanziarie, dobbiamo riflettere. L'obiettivo cui dobbiamo tendere, con coerenza, è migliorare e ampliare le attività agricole, ma dobbiamo anche capire che con questi valori è difficile poter pensare che un giovane si possa insediare o possa ampliare la propria attività. Non sono d'accordo con chi ritiene che a fruire di questi terreni debbano obbligatoriamente essere nuovi giovani, ma credo che anche le imprese esistenti possano usufruirne, meglio se appartengono a giovani. Quindi in questo senso, se ho capito bene, le novità interpretative le condivido: non solo giovani, sostanzialmente, anche se il tema dei giovani è un tema importante. Io sto cercando di capire quante sono le imprese di giovani, quindi sotto i 40 anni, presenti in Toscana. E se faccio il dato di riferimento sui dati provvisori del censimento Istat pari a 75.000 aziende

toscane, sono sicuramente molto poche. Se invece faccio un lavoro sugli Ap, a quel punto la presenza di giovani cambia sostanzialmente e arriva a essere quasi il 18%. Che è un dato interessante. Aggiungo che a giorni uscirà (attorno al 10 gennaio) il bando per attribuire 30 milioni di euro stimolando i giovani a fare impresa in agricoltura, con un sistema nuovo rispetto al passato che non è più quello del contributo a fondo perduto, un po' rendicontato e un po' no, ma è quello di impegnare i giovani con un ulteriore investimento da parte loro. Noi daremo quote di 20, 30 e 40 mila euro a fondo perduto, certo tutti rendicontati, ma la dimensione del contributo a fondo perduto sarà collegata a quanti investimenti vuole fare il giovane che si insedia, e la metà ce la accogliamo noi. E quindi diamo un canale privilegiato e prioritario per ottenere soldi con investimenti finanziati dai fondi europei. In questo modo un giovane investe sulla propria vita, perché se si impegna a fare 150, 200 mila euro di investimenti propri, o chiedendo i soldi in banca, è chiaro che fa una scelta per la vita. Un punteggio maggiore andrà ai giovani laureati, ai giovani che hanno studiato in materie attinenti l'agricoltura perché in questo modo vogliamo trovare un collegamento con chi ha fatto questa scelta nello studio. Io ho partecipato a una riunione dove c'erano tutte le quinte degli istituti agrari toscani, e quindi c'erano circa 500 ragazzi presenti in un cinema. Alla domanda: «Quanti di voi intendono continuare a impegnarsi in agricoltura?» hanno alzato la mano in 15. Sicuramente c'è chi si vergogna, mettiamoci tutto, ma la risposta è veramente bassa. Potremmo, anzi sarebbe utile, capire il motivo per cui ancora oggi si ritiene l'impegno in agricoltura un impegno che ti subordina civilmente, socialmente, economicamente, dovremmo aprire questo filone, perché invece è l'opposto, cioè l'impegno in agricoltura rappresenta una opportunità rilevante su tutti questi aspetti che dicevo nei confronti del mondo giovanile.

Quali meccanismi d'asta? A che prezzo? E poi l'altra partita è il credito.

Io ho visto che ci sono dei meccanismi che andranno approfonditi, della costituzione di fondi immobiliari, o di consorzi, e anche su questo spero che il professore ci dica qualche cosa. Non è la stessa cosa parlare di consorzi o di fondi immobiliari, sono veramente scelte molto diverse. Però sicuramente un aspetto fondamentale è il credito. Noi dobbiamo aprire questa stagione, se vogliamo far tornare i giovani e fare sì che i giovani acquistino queste migliaia di ettari di terreno messo a disposizione, ma se non c'è il credito la vedo difficile. Non penso che vi siano aziende agricole (in Toscana sicuramente, ma probabilmente anche in Italia) con mezzi propri in grado di fare fronte a questo tipo di intervento e allora dobbiamo trovare strumenti finalizzati. Io sto vedendo il rapporto tra il credito e le aziende agricole toscane che non è

mediato da condizioni finalizzate all'agricoltura ma i rating sono tutti costruiti su un impianto che è quello manifatturiero e pertanto diventa complicato poter raggiungere questi obiettivi. Però se dobbiamo costruire gli strumenti per andare in questa direzione dobbiamo vedere questa faccia della medaglia. Perché se il tasso è del 9%, o dell'8%, non aiuta. E poi dobbiamo vedere le condizioni, perché se il giovane che va a impiantare un'impresa agricola non ha una famiglia dietro le spalle, non ha né un bilancio, né un'azienda, che fa? Come fa questo a ottenere il credito?

Quindi credo che questa sia l'altra condizione alla quale si debba lavorare. Sono d'accordo anche a vedere di trovare meccanismi misti. Io la vedo anche sul pubblico, con il pubblico che faccia gestire l'azienda, perché mi sembra sia previsto anche la possibilità dell'affitto, mentre un'altra condizione è quella che siano i singoli soggetti a chiedere, non solo noi Regioni o lo Stato, a mettere in vendita, ma che vi sia l'iniziativa del privato. Questa mi sembrerebbe una cosa estremamente interessante perché parte dal presupposto che c'è un interesse in materia.

L'ultima riflessione e preconditione è, a mio avviso, avere la certezza negli strumenti urbanistici che questi terreni rimarranno agricoli. Perché se è prevista la possibilità del cambio di destinazione, il commento lo fate da voi. E allora dovendo anche qui scindere i problemi, una cosa sono i terreni, una cosa sono gli immobili che sono presenti su quei terreni. Dobbiamo ragionarci parecchio, chiaramente con gli strumenti urbanistici le Regioni hanno dei ruoli importanti, ma le amministrazioni locali ne hanno di maggiori a mio avviso. E quindi credo sia una interlocuzione d'obbligo anche con gli Enti locali.

Finisco dicendovi, in maniera rapida, quello su cui lavoriamo in Toscana. Noi in Toscana abbiamo 110.000 ettari di patrimonio boschivo e pascolo, e abbiamo altre esperienze molto rilevanti che hanno capacità produttive maggiori. Abbiamo 3 aziende importanti che sono quella di Alberese, quella della Tenuta presidenziale di Migliarino San Rossore, e l'azienda di Cesa. Ne stiamo anche trattando un'altra nel Comune di Monteroni d'Arbia, che è un'azienda requisita dalla mafia, di altri circa 300 ettari. Fra tutte rappresentano una dimensione interessante.

L'anno scorso abbiamo lanciato e il Consiglio ha approvato la proposta di costruire un Ente o una Società, o una Agenzia destinata a valorizzare questo patrimonio. Un pezzo della valorizzazione lo vogliamo destinare ai giovani affittandogli la terra con piani aziendali veri. Poi, siccome la proprietà è di un Ente pubblico, vogliamo costruire le condizioni perché il giovane non abbia l'incoerenza, come dicevo prima, di un appesantimento sulle cose ma

sia “educato” a sapere che nel giro di un tot. di anni paga un po’ di affitto per l’esercizio dell’attività imprenditoriale. Siamo pensando a due cose in maniera mirata: una ad Alberese con lo sviluppo di una attività di energia, un impianto a biomasse, ricollegheremo serre per fare ortaggio e le vogliamo affittare a giovani di Grosseto; l’altra è quella di San Rossore, dove stiamo cercando di individuare 70-100 ettari di terreno buono, anche questo da affittare a giovani che abbiano voglia di intraprendere attività agricola.

Devo dirvi l’ultima riflessione: credo che lo Stato abbia fatto bene a fare questa operazione. In proposito ho in mente il patrimonio boschivo toscano e penso che lo dobbiamo e lo possiamo valorizzare molto molto di più, di quanto non è stato fatto in questi anni. E siccome anche le Regioni e gli Enti locali hanno necessità finanziarie credo che alla fine questo debba essere un criterio da utilizzare e, almeno in Toscana, lo vorremmo realizzare.

La legge 12 novembre 2011, n. 183, all'art 7 recita:

«1. Entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali, con uno o più decreti di natura non regolamentare da adottare d'intesa con il Ministero dell'economia e delle finanze, individua i terreni a vocazione agricola, non utilizzabili per altre finalità istituzionali, di proprietà dello Stato non ricompresi negli elenchi predisposti ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, nonché di proprietà degli enti pubblici nazionali, da alienare a cura dell'Agenzia del demanio mediante trattativa privata per gli immobili di valore inferiore a 400.000 euro e mediante asta pubblica per quelli di valore pari o superiore a 400.000 euro. L'individuazione del bene ne determina il trasferimento al patrimonio disponibile dello Stato. Ai citati decreti di individuazione si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, commi 3, 4 e 5, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

2. Nelle procedure di alienazione dei terreni di cui al comma 1, al fine di favorire lo sviluppo dell'imprenditorialità agricola giovanile è riconosciuto il diritto di prelazione ai giovani imprenditori agricoli, così come definiti ai sensi del decreto legislativo 21 aprile 2000, n. 185. Nell'eventualità di incremento di valore dei terreni alienati derivante da cambi di destinazione urbanistica intervenuti nel corso del quinquennio successivo all'alienazione medesima, è riconosciuta allo Stato una quota pari al 75 per cento del maggior valore acquisito dal terreno rispetto al prezzo di vendita; le disposizioni di attuazione del presente periodo sono stabilite con decreto di natura non regolamentare del Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali, d'intesa con il Ministro dell'economia e delle finanze.

3. Per i terreni ricadenti all'interno di aree protette di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394, l'Agenzia del demanio acquisisce preventivamente l'assenso alla vendita da parte degli enti gestori delle medesime aree.

4. Le regioni, le province, i comuni possono vendere, per le finalità e con le modalità di cui ai commi 1 e 2, i beni di loro proprietà aventi destinazione agricola compresi quelli attribuiti ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85; a tal fine possono conferire all'Agenzia del demanio mandato irrevocabile a vendere. L'Agenzia provvede al versamento agli enti territoriali già proprietari dei proventi derivanti dalla vendita al netto dei costi sostenuti e documentati.

5. Le risorse nette derivanti dalle operazioni di dismissione di cui ai commi precedenti sono destinate alla riduzione del debito pubblico».

Il Decreto Legislativo 28 maggio 2010, n. 85, recita:

#### Art. 1 *Oggetto*

1. Nel rispetto della Costituzione, con le disposizioni del presente decreto legislativo e con uno o più decreti attuativi del Presidente del Consiglio dei Ministri sono individuati i beni statali che possono essere attribuiti a titolo non oneroso a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni.

2. Gli enti territoriali cui sono attribuiti i beni sono tenuti a garantirne la massima valorizzazione funzionale.

Art. 2 *Parametri per l'attribuzione del patrimonio*

1. Lo Stato, previa intesa conclusa in sede di Conferenza Unificata, individua i beni da attribuire a titolo non oneroso a: Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni, secondo criteri di territorialità, sussidiarietà, adeguatezza, semplificazione, capacità finanziaria, correlazione con competenze e funzioni, nonché valorizzazione ambientale, in base a quanto previsto dall'articolo 3.

2. Gli enti locali in stato di dissesto finanziario ai sensi dell'articolo 244 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, fino a quando perdura lo stato di dissesto, non possono alienare i beni ad essi attribuiti, che possono essere utilizzati solo per finalità di carattere istituzionale.

3. In applicazione del principio di sussidiarietà, nei casi previsti dall'articolo 3, qualora un bene non sia attribuito a un ente territoriale di un determinato livello di governo, lo Stato procede, sulla base delle domande avanzate, all'attribuzione del medesimo bene a un ente territoriale di un diverso livello di governo.

4. L'ente territoriale, a seguito del trasferimento, dispone del bene nell'interesse della collettività rappresentata ed è tenuto a favorire la massima valorizzazione funzionale del bene attribuito, a vantaggio diretto o indiretto della medesima collettività territoriale rappresentata. Ciascun ente assicura l'informazione della collettività circa il processo di valorizzazione, anche tramite divulgazione sul proprio sito internet istituzionale. Ciascun ente può indire forme di consultazione popolare, anche in forma telematica, in base alle norme dei rispettivi Statuti.

5. I beni statali sono attribuiti, a titolo non oneroso, a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni, anche in quote indivise, sulla base dei seguenti criteri:

*a)* sussidiarietà, adeguatezza e territorialità. In applicazione di tali criteri, i beni sono attribuiti, considerando il loro radicamento sul territorio, ai Comuni, salvo che per l'entità o tipologia del singolo bene o del gruppo di beni, esigenze di carattere unitario richiedano l'attribuzione a Province, Città metropolitane o Regioni quali livelli di governo maggiormente idonei a soddisfare le esigenze di tutela, gestione e valorizzazione tenendo conto del rapporto che deve esistere tra beni trasferiti e funzioni di ciascun livello istituzionale;

*b)* semplificazione. In applicazione di tale criterio, i beni possono essere inseriti dalle Regioni e dagli enti locali in processi di alienazione e dismissione secondo le procedure di cui all'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. A tal fine, per assicurare la massima valorizzazione dei beni trasferiti, la deliberazione da parte dell'ente territoriale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni è trasmessa ad un'apposita Conferenza di servizi, che opera ai sensi degli articoli 14, 14-*bis*, 14-*ter* e 14-*quater* della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni, a cui partecipano il Comune, la Provincia, la Città metropolitana e la Regione interessati, volta ad acquisire le autorizzazioni, gli assensi e le approvazioni comunque denominati necessari alla variazione di destinazione urbanistica. Sono fatte salve le procedure e le determinazioni adottate da organismi istituiti da leggi regionali, con le modalità ivi stabilite. La determinazione finale della Conferenza di servizi costituisce provvedimento unico di autorizzazione delle varianti allo strumento urbanistico generale e ne fissa i limiti e i vincoli;

*c)* capacità finanziaria, intesa come idoneità finanziaria necessaria a soddisfare le esigenze di tutela, gestione e valorizzazione dei beni;

*d)* correlazione con competenze e funzioni, intesa come connessione tra le competenze e le funzioni effettivamente svolte o esercitate dall'ente cui è attribuito il bene e le esigenze di tutela, gestione e valorizzazione del bene stesso;

e) valorizzazione ambientale. In applicazione di tale criterio la valorizzazione del bene è realizzata avendo riguardo alle caratteristiche fisiche, morfologiche, ambientali, paesaggistiche, culturali e sociali dei beni trasferiti, al fine di assicurare lo sviluppo del territorio e la salvaguardia dei valori ambientali.

#### Art. 3 *Attribuzione e trasferimento dei beni*

1. Ferme restando le funzioni amministrative già conferite agli enti territoriali in base alla normativa vigente, con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro per le riforme per il federalismo, con il Ministro per i rapporti con le Regioni e con gli altri Ministri competenti per materia, adottati entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo: a) sono trasferiti alle Regioni, unitamente alle relative pertinenze, i beni del demanio marittimo di cui all'articolo 5, comma 1, lettera a) ed i beni del demanio idrico di cui all'articolo 5, comma 1, lettera b), salvo quanto previsto dalla lettera b) del presente comma;

b) sono trasferiti alle Province, unitamente alle relative pertinenze, i beni del demanio idrico di cui all'articolo 5, comma 1, lettera b), limitatamente ai laghi chiusi privi di emissari di superficie che insistono sul territorio di una sola Provincia, e le miniere di cui all'articolo 5, comma 1, lettera d), che non comprendono i giacimenti petroliferi e di gas e le relative pertinenze nonché i siti di stoccaggio di gas naturale e le relative pertinenze.

2. Una quota dei proventi dei canoni ricavati dalla utilizzazione del demanio idrico trasferito ai sensi della lettera a) del comma 1, tenendo conto dell'entità delle risorse idriche che insistono sul territorio della Provincia e delle funzioni amministrative esercitate dalla medesima, è destinata da ciascuna Regione alle Province, sulla base di una intesa conclusa fra la Regione e le singole Province sul cui territorio insistono i medesimi beni del demanio idrico. Decorso un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto senza che sia stata conclusa la predetta intesa, il Governo determina, tenendo conto dei medesimi criteri, la quota da destinare alle singole Province, attraverso l'esercizio del potere sostitutivo di cui all'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131.

3. Salvo quanto previsto dai commi 1 e 2, i beni sono individuati ai fini dell'attribuzione ad uno o più enti appartenenti ad uno o più livelli di governo territoriale mediante l'inserimento in appositi elenchi contenuti in uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri adottati entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo, previa intesa sancita in sede di Conferenza Unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro per le riforme per il federalismo, con il Ministro per i rapporti con le Regioni e con gli altri Ministri competenti per materia, sulla base delle disposizioni di cui agli articoli 1 e 2 del presente decreto legislativo. I beni possono essere individuati singolarmente o per gruppi. Gli elenchi sono corredati da adeguati elementi informativi, anche relativi allo stato giuridico, alla consistenza, al valore del bene, alle entrate corrispondenti e ai relativi costi di gestione e acquistano efficacia dalla data della pubblicazione dei decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri nella *Gazzetta Ufficiale*.

4. Sulla base dei decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui al comma 3, le Regioni e gli enti locali che intendono acquisire i beni contenuti negli elenchi di cui al comma 3 presentano, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* dei citati decreti, un'apposita domanda di attribuzione all'Agenzia del demanio. Le specifiche finalità e modalità di utilizzazione del

bene, la relativa tempistica ed economicità nonché la destinazione del bene medesimo sono contenute in una relazione allegata alla domanda, sottoscritta dal rappresentante legale dell'ente. Per i beni che negli elenchi di cui al comma 3 sono individuati in gruppi, la domanda di attribuzione deve riferirsi a tutti i beni compresi in ciascun gruppo e la relazione deve indicare le finalità e le modalità prevalenti di utilizzazione. Sulla base delle richieste di assegnazione pervenute è adottato, entro i successivi sessanta giorni, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, sentite le Regioni e gli enti locali interessati, un ulteriore decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, riguardante l'attribuzione dei beni, che produce effetti dalla data di pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* e che costituisce titolo per la trascrizione e per la voltura catastale dei beni a favore di ciascuna Regione o ciascun ente locale.

5. Qualora l'ente territoriale non utilizzi il bene nel rispetto delle finalità e dei tempi indicati nella relazione di cui al comma 4, il Governo esercita il potere sostitutivo di cui all'articolo 8 della legge 5 giugno 2003, n. 131, ai fini di assicurare la migliore utilizzazione del bene, anche attraverso il conferimento al patrimonio vincolato di cui al comma 6.

6. I beni per i quali non è stata presentata la domanda di cui al comma 4 del presente articolo ovvero al comma 3 dell'articolo 2, confluiscono, in base ad un decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri adottato con la procedura di cui al comma 3, in un patrimonio vincolato affidato all'Agenzia del demanio o all'amministrazione che ne cura la gestione, che provvede alla valorizzazione e alienazione degli stessi beni, d'intesa con le Regioni e gli Enti locali interessati, sulla base di appositi accordi di programma o protocolli di intesa. Decorsi trentasei mesi dalla data di pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* del decreto di inserimento nel patrimonio vincolato, i beni per i quali non si è proceduto alla stipula degli accordi di programma ovvero dei protocolli d'intesa rientrano nella piena disponibilità dello Stato e possono essere comunque attribuiti con i decreti di cui all'articolo 7.

#### Art. 4 *Status dei beni*

1. I beni, trasferiti con tutte le pertinenze, accessori, oneri e pesi, salvo quanto previsto dall'articolo 111 del codice di procedura civile, entrano a far parte del patrimonio disponibile dei Comuni, delle Province, delle Città metropolitane e delle Regioni, ad eccezione di quelli appartenenti al demanio marittimo, idrico e aeroportuale, che restano assoggettati al regime stabilito dal codice civile, nonché alla disciplina di tutela e salvaguardia dettata dal medesimo codice, dal codice della navigazione, dalle leggi regionali e statali e dalle norme comunitarie di settore, con particolare riguardo a quelle di tutela della concorrenza. Ove ne ricorrano i presupposti, il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri di attribuzione di beni demaniali diversi da quelli appartenenti al demanio marittimo, idrico e aeroportuale, può disporre motivatamente il mantenimento dei beni stessi nel demanio o l'inclusione nel patrimonio indisponibile. Per i beni trasferiti che restano assoggettati al regime dei beni demaniali ai sensi del presente articolo, l'eventuale passaggio al patrimonio è dichiarato dall'amministrazione dello Stato ai sensi dell'articolo 829, primo comma, del codice civile. Sui predetti beni non possono essere costituiti diritti di superficie.

2. Il trasferimento dei beni ha effetto dalla data di pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* dei decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui all'articolo 3, commi 1 e 4, quarto periodo. Il trasferimento ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con contestuale immissione di ciascuna Regione ed ente locale nel possesso giuridico e subentro in tutti i rapporti attivi e passivi relativi ai beni trasferiti, fermi restando i limiti derivanti dai vincoli storici, artistici e ambientali.

3. I beni trasferiti in attuazione del presente decreto che entrano a far parte del patrimonio disponibile dei Comuni, delle Province, delle Città metropolitane e delle Regioni possono essere alienati solo previa valorizzazione attraverso le procedure per l'adozione delle varianti allo strumento urbanistico, e a seguito di attestazione di congruità rilasciata, entro il termine di trenta giorni dalla relativa richiesta, da parte dell'Agenzia del demanio o dell'Agenzia del territorio, secondo le rispettive competenze.

*Art. 5 Tipologie dei beni*

1. I beni immobili statali e i beni mobili statali in essi eventualmente presenti che ne costituiscono arredo o che sono posti al loro servizio che, a titolo non oneroso, sono trasferiti ai sensi dell'articolo 3 a Comuni, Province, Città metropolitane e Regioni sono i seguenti:

a) i beni appartenenti al demanio marittimo e relative pertinenze, come definiti dall'articolo 822 del codice civile e dall'articolo 28 del codice della navigazione, con esclusione di quelli direttamente utilizzati dalle amministrazioni statali;

b) i beni appartenenti al demanio idrico e relative pertinenze, nonché le opere idrauliche e di bonifica di competenza statale, come definiti dagli articoli 822, 942, 945, 946 e 947 del codice civile e dalle leggi speciali di settore, ad esclusione: 1) dei fiumi di ambito sovraregionale;

2) dei laghi di ambito sovraregionale per i quali non intervenga un'intesa tra le Regioni interessate, ferma restando comunque la eventuale disciplina di livello internazionale;

c) gli aeroporti di interesse regionale o locale appartenenti al demanio aeronautico civile statale e le relative pertinenze, diversi da quelli di interesse nazionale così come definiti dall'articolo 698 del codice della navigazione;

d) le miniere e le relative pertinenze ubicate su terraferma;

e) gli altri beni immobili dello Stato, ad eccezione di quelli esclusi dal trasferimento.

2. Fatto salvo quanto previsto al comma 4, sono in ogni caso esclusi dal trasferimento: gli immobili in uso per comprovate ed effettive finalità istituzionali alle amministrazioni dello Stato, anche a ordinamento autonomo, agli enti pubblici destinatari di beni immobili dello Stato in uso governativo e alle Agenzie di cui al decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, e successive modificazioni; i porti e gli aeroporti di rilevanza economica nazionale e internazionale, secondo la normativa di settore; i beni appartenenti al patrimonio culturale, salvo quanto previsto dalla normativa vigente e dal comma 7 del presente articolo; i beni oggetto di accordi o intese con gli enti territoriali per la razionalizzazione o la valorizzazione dei rispettivi patrimoni immobiliari sottoscritti alla data di entrata in vigore del presente decreto; le reti di interesse statale, ivi comprese quelle stradali ed energetiche; le strade ferrate in uso di proprietà dello Stato; sono altresì esclusi dal trasferimento di cui al presente decreto i parchi nazionali e le riserve naturali statali. I beni immobili in uso per finalità istituzionali sono inseriti negli elenchi dei beni esclusi dal trasferimento in base a criteri di economicità e di concreta cura degli interessi pubblici perseguiti.

3. Le amministrazioni statali e gli altri enti di cui al comma 2 trasmettono, in modo adeguatamente motivato, ai sensi del medesimo comma 2, alla Agenzia del demanio entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo gli elenchi dei beni immobili di cui richiedono l'esclusione. L'Agenzia del demanio può chiedere chiarimenti in ordine alle motivazioni trasmesse, anche nella prospettiva della riduzione degli oneri per locazioni passive a carico del bilancio dello Stato. Entro il predetto termine anche l'Agenzia del demanio compila l'elenco di cui al primo periodo. Entro i successivi quarantacinque giorni, previo parere della Conferenza Unificata, da

esprimersi entro il termine di trenta giorni, con provvedimento del direttore dell'Agenzia l'elenco complessivo dei beni esclusi dal trasferimento è redatto ed è reso pubblico, a fini notiziali, con l'indicazione delle motivazioni pervenute, sul sito internet dell'Agenzia. Con il medesimo procedimento, il predetto elenco può essere integrato o modificato.

4. Entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto, con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro della difesa, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze e del Ministro per le riforme per il federalismo, previa intesa sancita in sede di Conferenza Unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono individuati e attribuiti i beni immobili comunque in uso al Ministero della difesa che possono essere trasferiti ai sensi del comma 1, in quanto non ricompresi tra quelli utilizzati per le funzioni di difesa e sicurezza nazionale, non oggetto delle procedure di cui all'articolo 14-*bis* del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, di cui all'articolo 2, comma 628, della legge 24 dicembre 2007, n. 244 e di cui alla legge 23 dicembre 2009, n. 191, nonché non funzionali alla realizzazione dei programmi di riorganizzazione dello strumento militare finalizzati all'efficace ed efficiente esercizio delle citate funzioni, attraverso gli specifici strumenti riconosciuti al Ministero della difesa dalla normativa vigente.

5. In sede di prima applicazione del presente decreto legislativo, nell'ambito di specifici accordi di valorizzazione e dei conseguenti programmi e piani strategici di sviluppo culturale, definiti ai sensi e con i contenuti di cui all'articolo 112, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni, lo Stato provvede, entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente decreto, al trasferimento alle Regioni e agli altri enti territoriali, ai sensi dell'articolo 54, comma 3, del citato codice, dei beni e delle cose indicati nei suddetti accordi di valorizzazione.

6. Nelle città sedi di porti di rilevanza nazionale possono essere trasferite dall'Agenzia del demanio al Comune aree già comprese nei porti e non più funzionali all'attività portuale e suscettibili di programmi pubblici di riqualificazione urbanistica, previa autorizzazione dell'Autorità portuale, se istituita, o della competente Autorità marittima.

7. Sono in ogni caso esclusi dai beni di cui al comma 1 i beni costituenti la dotazione della Presidenza della Repubblica, nonché i beni in uso a qualsiasi titolo al Senato della Repubblica, alla Camera dei Deputati, alla Corte Costituzionale, nonché agli organi di rilevanza costituzionale.

#### Art. 6 *Valorizzazione dei beni attraverso fondi comuni di investimento immobiliare*

1. Al fine di favorire la massima valorizzazione dei beni e promuovere la capacità finanziaria degli enti territoriali, anche in attuazione del criterio di cui all'articolo 2, comma 5, lettera *c*), i beni trasferiti agli enti territoriali possono, previa loro valorizzazione, attraverso le procedure per l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico di cui all'articolo 2, comma 5, lettera *b*), essere conferiti ad uno o più fondi comuni di investimento immobiliare istituiti ai sensi dell'articolo 37 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, e successive modificazioni, ovvero dell'articolo 14-*bis* della legge 25 gennaio 1994, n. 86. Ciascun bene è conferito, dopo la relativa valorizzazione attraverso le procedure per l'approvazione delle varianti allo strumento urbanistico, per un valore la cui congruità è attestata, entro il termine di trenta giorni dalla relativa richiesta, da parte dell'Agenzia del demanio o dell'Agenzia del territorio, secondo le rispettive competenze.

2. La Cassa depositi e prestiti, secondo le modalità di cui all'articolo 3, comma 4-*bis*,

del decreto-legge 10 febbraio 2009, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 aprile 2009, n. 33, può partecipare ai fondi di cui al comma 1.

3. Agli apporti di beni immobili ai fondi effettuati ai sensi del presente decreto si applicano, in ogni caso, le agevolazioni di cui ai commi 10 e 11 dell'articolo 14-*bis* della legge 25 gennaio 1994, n. 86.

*Art. 7 Decreti biennali di attribuzione*

1. A decorrere dal 1° gennaio del secondo anno successivo alla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo, con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, adottati ogni due anni su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro per le riforme per il federalismo, con il Ministro per i rapporti con le Regioni e con gli altri Ministri competenti per materia, su richiesta di Regioni ed enti locali sulla base delle disposizioni di cui agli articoli 1, 2, 4 e 5 del presente decreto legislativo, possono essere attribuiti ulteriori beni eventualmente resisi disponibili per ulteriori trasferimenti.

2. Gli enti territoriali interessati possono individuare e richiedere ulteriori beni non inseriti in precedenti decreti né in precedenti provvedimenti del direttore dell'Agenzia del demanio. Tali beni sono trasferiti con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri adottato ai sensi del comma 1. A tali richieste è allegata una relazione attestante i benefici derivanti alle pubbliche amministrazioni da una diversa utilizzazione funzionale dei beni o da una loro migliore valorizzazione in sede locale.

*Art. 8 Utilizzo ottimale di beni pubblici da parte degli enti territoriali*

1. Gli enti territoriali, al fine di assicurare la migliore utilizzazione dei beni pubblici per lo svolgimento delle funzioni pubbliche primarie attribuite, possono procedere a consultazioni tra di loro e con le amministrazioni periferiche dello Stato, anche all'uopo convocando apposite Conferenze di servizi coordinate dal Presidente della Giunta regionale o da un suo delegato. Le risultanze delle consultazioni sono trasmesse al Ministero dell'economia e delle finanze ai fini della migliore elaborazione delle successive proposte di sua competenza e possono essere richiamate a sostegno delle richieste avanzate da ciascun ente.

*Art. 9 Disposizioni finali*

1. Tutti gli atti, contratti, formalità e altri adempimenti necessari per l'attuazione del presente decreto sono esenti da ogni diritto e tributo.

2. Con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, sentiti il Ministro dell'interno, il Ministro per la semplificazione normativa, il Ministro per le riforme per il federalismo e il Ministro per i rapporti con le Regioni, previa intesa sancita in sede di Conferenza Unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, sono determinate le modalità, per ridurre, a decorrere dal primo esercizio finanziario successivo alla data del trasferimento, le risorse a qualsiasi titolo spettanti alle Regioni e agli enti locali contestualmente e in misura pari alla riduzione delle entrate erariali conseguente alla adozione dei decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri di cui agli articoli 3 e 7.

3. Alle procedure di spesa relative ai beni trasferiti ai sensi delle disposizioni del presente decreto non si applicano i vincoli relativi al rispetto del patto di stabilità interno, per un importo corrispondente alle spese già sostenute dallo Stato per la gestione e la manutenzione dei beni trasferiti. Tale importo è determinato secondo i criteri e con le

modalità individuati con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare le occorrenti variazioni di bilancio per la riduzione degli stanziamenti dei capitoli di spesa interessati.

4. Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, adottato su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, in relazione ai trasferimenti dei beni immobili di cui al presente decreto legislativo, è assicurata la coerenza tra il riordino e la riallocazione delle funzioni e la dotazione delle risorse umane e finanziarie, con il vincolo che al trasferimento delle funzioni corrisponda un trasferimento del personale tale da evitare ogni duplicazione di funzioni.

5. Le risorse nette derivanti a ciascuna Regione ed ente locale dalla eventuale alienazione degli immobili del patrimonio disponibile loro attribuito ai sensi del presente decreto nonché quelle derivanti dalla eventuale cessione di quote di fondi immobiliari cui i medesimi beni siano stati conferiti sono acquisite dall'ente territoriale per un ammontare pari al settantacinque per cento delle stesse. Le predette risorse sono destinate alla riduzione del debito dell'ente e, solo in assenza del debito o comunque per la parte eventualmente eccedente, a spese di investimento. La residua quota del venticinque per cento è destinata al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato. Con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, adottato entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro dell'interno, il Ministro per i rapporti con le Regioni ed il Ministro per le riforme per il federalismo, sono definite le modalità di applicazione del presente comma. Ciascuna Regione o ente locale può procedere all'alienazione di immobili attribuiti ai sensi del presente decreto legislativo previa attestazione della congruità del valore del bene da parte dell'Agenzia del demanio o dell'Agenzia del territorio, secondo le rispettive competenze. L'attestazione è resa entro il termine di trenta giorni dalla relativa richiesta.

6. Nell'attuazione del presente decreto legislativo è comunque assicurato il rispetto di quanto previsto dall'articolo 28 della legge 5 maggio 2009, n. 42».

Il decreto legge detto *Salva Italia*, all'art. 27, recita:

*Art. 27 Dismissioni immobili*

1. Dopo l'articolo 33 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111 è inserito il seguente articolo:

«Art. 33 bis

(Strumenti sussidiari per la gestione degli immobili pubblici)

1. 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, anche ai sensi della presente legge, iniziative idonee per la costituzione, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, di società, consorzi o fondi immobiliari.

2. L'avvio della verifica di fattibilità delle iniziative di cui al presente articolo è promosso dall'Agenzia del demanio ed è preceduto dalle attività di cui al comma 4 dell'art. 3 ter del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410. Qualora siano compresi immobili soggetti a vincoli di tutela, per l'acquisizione di pareri e nulla-osta preventivi ovvero orientativi da parte delle Amministrazioni preposte alla tutela, l'Agenzia del demanio procede alla convocazione di una conferenza dei servizi di cui all'articolo 14 *bis* della legge 7 agosto 1990, n. 241 che si deve esprimere nei termini e con i criteri indicati nel predetto articolo. Conclusa la procedura di individuazione degli immobili di cui al presente comma, i soggetti interessati si pronunciano entro 60 giorni dal ricevimento della proposta. Le risposte positive costituiscono intesa preventiva all'avvio dell'iniziativa. In caso di mancata espressione entro i termini anzidetti, la proposta deve essere considerata inattuabile.

3. Qualora le iniziative di cui al presente articolo prevedano forme societarie, ad esse partecipano i soggetti apportanti e il Ministero dell'economia e delle finanze – Agenzia del demanio, che aderisce anche nel caso in cui non vi siano inclusi beni di proprietà dello Stato in qualità di finanziatore e di struttura tecnica di supporto. L'Agenzia del demanio individua, attraverso procedure di evidenza pubblica, gli eventuali soggetti privati partecipanti. La stessa Agenzia, per lo svolgimento delle attività relative all'attuazione del presente articolo, può avvalersi di soggetti specializzati nel settore, individuati tramite procedure ad evidenza pubblica o di altri soggetti pubblici. Lo svolgimento delle attività di cui al presente comma dovrà avvenire nel limite delle risorse finanziarie disponibili. Le iniziative realizzate in forma societaria sono soggette al controllo della Corte dei Conti sulla gestione finanziaria, con le modalità previste dall'articolo 12 della legge 21 marzo 1958, n. 259.

4. I rapporti tra il Ministero dell'economia e delle finanze – Agenzia del demanio e i soggetti partecipanti sono disciplinati dalla legge, e da un atto contenente a pena di nullità i diritti e i doveri delle parti, anche per gli aspetti patrimoniali. Tale atto deve contenere, inoltre, la definizione delle modalità e dei criteri di eventuale annullamento dell'iniziativa, prevedendo l'attribuzione delle spese sostenute, in quota proporzionale, tra i soggetti partecipanti.

5. Il trasferimento alle società o l'inclusione nelle iniziative concordate ai sensi del presente articolo non modifica il regime giuridico previsto dagli articoli 823 e 829, primo comma, del codice civile, dei beni demaniali trasferiti. Per quanto concerne i diritti reali si applicano le leggi generali e speciali vigenti. Alle iniziative di cui al presente articolo, se costituite in forma di società, consorzi o fondi immobiliari si applica la disciplina prevista dal codice civile, ovvero le disposizioni generali sui fondi comuni di investimento immobiliare.

6. L'investimento nelle iniziative avviate ai sensi del presente articolo è compatibile con i fondi disponibili di cui all'articolo 2, comma 488, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

7. Il primo e il secondo comma dell'art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, sono così sostituiti: "1. 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, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, 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. 2. 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 legge, disciplinano l'eventuale equivalenza della deliberazione del consiglio comunale di approvazione quale variante allo strumento urbanistico generale, ai sensi dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47, 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. Trascorsi i predetti 60 giorni, si applica il comma 2 dell'articolo 25 della legge 28 febbraio 1985, n. 47. Le varianti urbanistiche di cui al presente comma, qualora rientrino nelle previsioni di cui al comma 3 e all'art. 3 della direttiva 2001/42/CE e del comma 4 dell'art. 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i. non sono soggette a valutazione ambientale strategica».

2. Dopo l'articolo 3 bis del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, è aggiunto il seguente articolo:

«Art. 3 ter

(Processo di valorizzazione degli immobili pubblici)

1. L'attività dei Comuni, Città metropolitane, Province, Regioni e dello Stato, anche ai fini dell'attuazione del presente articolo, si ispira ai principi di cooperazione istituzionale e di copianificazione, in base ai quali essi agiscono mediante intese e accordi procedurali, 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.

2. 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 ai sensi dell'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, 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, detentore o gestore di immobili pubblici, nonché degli immobili oggetto di procedure di valorizzazione di cui al decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85. Nel caso in cui tali programmi unitari di valorizzazione territoriali non coinvolgano più Enti territoriali, il potere d'impulso può essere assunto dall'Organo di governo di detti Enti. Qualora tali programmi unitari di valorizzazione siano riferiti ad immobili di proprietà dello Stato o in uso alle Amministrazioni centrali dello Stato, il

potere d'impulso è assunto, ai sensi del comma 15 dell'articolo 3 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 dal Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, concordando le modalità di attuazione e i reciproci impegni con il Ministero utilizzatore.

3. Nel rispetto dei principi di sussidiarietà, differenziazione e adeguatezza di cui all'articolo 118 della Costituzione, nonché di leale collaborazione tra le istituzioni, lo Stato partecipa ai programmi di cui al comma 2 coinvolgendo, a tal fine, tutte le Amministrazioni statali competenti, con particolare riguardo alle tutele differenziate ove presenti negli immobili coinvolti nei predetti programmi, per consentire la conclusione dei processi di valorizzazione di cui al presente articolo 4. Per l'attuazione delle norme contenute nel presente articolo il Ministero dell'economia e finanze - Agenzia del demanio e le strutture tecniche della Regione e degli enti locali interessati possono individuare, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica, le azioni, gli strumenti, le risorse, con particolare riguardo a quelle potenzialmente derivanti dalla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, che saranno oggetto di sviluppo nell'ambito dei programmi unitari di valorizzazione territoriale, eventualmente costituendo una struttura unica di attuazione del programma, anche nelle forme di cui all'articolo 33 bis del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111.

5. I programmi unitari di valorizzazione territoriale sono finalizzati ad avviare, attuare e concludere, in tempi certi, autodeterminati dalle Amministrazioni partecipanti, nel rispetto dei limiti e dei principi generali di cui al presente articolo, un processo di valorizzazione unico dei predetti immobili in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale e con la programmazione economica che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo sostenibile locale, nonché per incrementare le dotazioni di servizi pubblici locali e di quelle relative all'abitare. Restano esclusi dai programmi unitari di valorizzazione territoriale disciplinati dalla presente norma, i beni già inseriti in programmi di valorizzazione di cui decreto ministeriale richiamato al comma 5 bis dell'articolo 5 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85, nonché di alienazione e permuta già avviati e quelli per i quali, alla data di entrata in vigore della presente norma, risultano sottoscritti accordi tra Amministrazioni pubbliche, a meno che i soggetti sottoscrittori concordino congiuntamente per l'applicazione della presente disciplina.

6. Qualora sia necessario riconfigurare gli strumenti territoriali e urbanistici per dare attuazione ai programmi di valorizzazione di cui al comma 2, il Presidente della Giunta regionale, ovvero l'Organo di governo preposto, promuove la sottoscrizione di un accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nonché in base alla relativa legge regionale di regolamentazione della volontà dei soggetti esponenziali del territorio di procedere alla variazione di detti strumenti di pianificazione, al quale partecipano tutti i soggetti, anche in qualità di mandatari da parte degli enti proprietari, che sono interessati all'attuazione del programma.

7. Nell'ambito dell'accordo di programma di cui al comma 6, può essere attribuita agli enti locali interessati dal procedimento una quota compresa tra il 5% e il 15% del ricavato della vendita degli immobili valorizzati se di proprietà dello Stato da corrispondersi a richiesta dell'ente locale interessato, in tutto o in parte, anche come quota parte dei beni oggetto del processo di valorizzazione. Qualora tali immobili, ai fini di una loro valorizzazione, siano oggetto di concessione o locazione onerosa, all'Amministrazione comunale è riconosciuta una somma non inferiore al 50% e non superiore al 100% del contributo di costruzione dovuto ai sensi dell'art. 16 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e

delle relative leggi regionali per l'esecuzione delle opere necessarie alla riqualificazione e riconversione, che il concessionario o il locatario corrisponde all'atto del rilascio o dell'efficacia del titolo abilitativo edilizio. La regolamentazione per l'attribuzione di tali importi è definita nell'accordo stesso, in modo commisurato alla complessità dell'intervento e alla riduzione dei tempi del procedimento e sono finalizzati all'applicazione dei commi da 138 a 150 dell'art. 1 della legge 13 dicembre 2010, n. 220. I suddetti importi sono versati all'Ente territoriale direttamente al momento dell'alienazione degli immobili valorizzati.

8. L'accordo deve essere concluso entro il termine perentorio di 120 giorni dalla data della sua promozione. Le Regioni possono disciplinare eventuali ulteriori modalità di conclusione del predetto accordo di programma, anche ai fini della celere approvazione della variante agli strumenti di pianificazione urbanistica e dei relativi effetti, della riduzione dei termini e delle semplificazioni procedurali che i soggetti partecipanti si impegnano ad attuare, al fine di accelerare le procedure, delle modalità di superamento delle criticità, anche tramite l'adozione di forme di esercizio dei poteri sostitutivi previste dal decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, nonché ogni altra modalità di definizione del procedimento utile a garantire il rispetto del termine di 120 giorni anzidetto. Qualora l'accordo non sia concluso entro il termine di 120 giorni sono attivate dal Presidente della Giunta regionale le procedure di cui al comma 7 dell'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, che si devono concludere entro i successivi 60 giorni, acquisendo motivate proposte di adeguamento o richieste di prescrizioni da parte delle Amministrazioni partecipanti al programma unitario di valorizzazione territoriale. Il programma unitario di valorizzazione territoriale, integrato dalle modifiche relative alle suddette proposte di adeguamento e prescrizioni viene ripresentato nell'ambito del procedimento di conclusione dell'accordo di programma. La ratifica dell'accordo di programma da parte dell'Amministrazione comunale, ove ne ricorrano le condizioni, può assumere l'efficacia di cui al comma 2 dell'articolo 22 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380,

9. Il Presidente della Giunta Regionale, le Province e i comuni, ovvero l'Amministrazione promuovente per l'attuazione dei processi di valorizzazione di cui al comma 2, possono concludere uno o più accordi di cooperazione con il Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dei commi 4 e 5 dell'articolo 5 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, anche per supportare la formazione del programma unitario di valorizzazione territoriale, identificando gli elementi vincolanti per la trasformazione dei beni immobili, in coerenza con la sostenibilità economica-finanziaria e attuativa del programma stesso.

10. Gli organi periferici dello Stato, preposti alla valutazione delle tutele di natura storico - artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico - ambientale. si esprimono nell'ambito dell'accordo di cui al comma 6, unificando tutti i procedimenti previsti dal decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. Qualora tale espressione non avvenga entro i termini stabiliti nell'accordo di programma, il Ministro per i beni e le attività culturali può avocare a se la determinazione, assegnando alle proprie strutture centrali un termine non superiore a 30 giorni per l'emanazione dei pareri, resi ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, anche proponendo eventuali adeguamenti o prescrizioni per l'attuazione del programma unitario di valorizzazione territoriale. Analoga facoltà è riservata al Ministro per l'ambiente, per la tutela del territorio e del mare, per i profili di sua competenza.

11. Per le finalità di cui al presente articolo, è possibile avvalersi di quanto previsto negli articoli 33 e 33 bis del decreto legge 6 luglio 2011 n. 98 convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111 e delle procedure di cui all'articolo 58 del

decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, senza nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Per il finanziamento degli studi di fattibilità e delle azioni di supporto dei programmi unitari di valorizzazione territoriale, l'Agenzia del demanio, anche in cofinanziamento con la Regione, le Province e i comuni, può provvedere a valere sui propri utili di gestione ovvero sul capitolo relativo alle somme da attribuire all'Agenzia del demanio per l'acquisto dei beni immobili, per la manutenzione, la ristrutturazione, il risanamento e la valorizzazione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare statale, nonché per gli interventi sugli immobili confiscati alla criminalità organizzata.

12. In deroga a quanto previsto all'ultimo capoverso del comma 2, per la valorizzazione degli immobili in uso al Ministero della difesa, lo stesso Ministro, previa intesa con il Presidente della Giunta regionale o il Presidente della Provincia, nonché con gli Organi di governo dei comuni, provvede alla individuazione delle ipotesi di destinazioni d'uso da attribuire agli immobili stessi, in coerenza con quanto previsto dagli strumenti territoriali e urbanistici. Qualora gli stessi strumenti debbano essere oggetto di riconformazione, il Presidente della Giunta regionale o il Presidente della Provincia promuove un accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, anche ai sensi della relativa legislazione regionale applicabile. A tale accordo di programma possono essere applicate le procedure di cui al presente articolo.

13. Per garantire la conservazione, il recupero e il riutilizzo degli immobili non necessari in via temporanea alle finalità di difesa dello Stato è consentito, previa intesa con il Comune e con l'Agenzia del demanio, per quanto di sua competenza, l'utilizzo dello strumento della concessione di valorizzazione di cui all'articolo 3 *bis* del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410. L'utilizzo deve avvenire nel rispetto delle volumetrie esistenti, anche attraverso interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 3 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e delle relative leggi regionali e possono, eventualmente, essere monetizzati gli oneri di urbanizzazione. Oltre alla corresponsione della somma prevista nel predetto art. 3 *bis*, è rimessa al Comune, per la durata della concessione stessa, un'aliquota del 10 per cento del canone relativo. Il concessionario, ove richiesto, è obbligato al ripristino dello stato dei luoghi al termine del periodo di concessione o di locazione.

Nell'ambito degli interventi previsti per la concessione dell'immobile possono essere concordati con l'Amministrazione comunale l'eventuale esecuzione di opere di riqualificazione degli immobili per consentire parziali usi pubblici dei beni stessi, nonché le modalità per il rilascio delle licenze di esercizio delle attività previste e delle eventuali ulteriori autorizzazioni amministrative»..

3. All'articolo 7, comma 1, della legge 12 novembre 2011, n. 183, dopo le parole «a vocazione agricola» sono inserite le seguenti parole «e agricoli, anche su segnalazione dei soggetti interessati,»

All'articolo 7, comma 2, della legge 12 novembre 2011, n. 183, dopo le parole «terreni alienati» sono inserite le seguenti «ai sensi del presente articolo»

All'articolo 7, comma 1, della legge 12 novembre 2011, n. 183, è aggiunto il seguente capoverso:

«Il prezzo dei terreni da porre a base delle procedure di vendita di cui al presente comma è determinato sulla base di valori di agricoli medi di cui al D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327».

All'articolo 7, comma 4, della legge 12 novembre 2011, n. 183, dopo le parole «i

comuni» sono aggiunte le seguenti «, anche su richiesta dei soggetti interessati»

All'articolo 7, comma 4, della legge 12 novembre 2011, n. 183, le parole «aventi destinazione agricola» sono sostituite «a vocazione agricola e agricoli»

4. All'articolo 2, comma 222 della legge 23 dicembre 2009, n. 191, le parole «c) stipula i contratti di locazione ovvero rinnova, qualora ne persista il bisogno, quelli in scadenza sottoscritti dalle predette amministrazioni e, salvo quanto previsto alla lettera d), adempie i predetti contratti; d) consegna gli immobili locati alle amministrazioni interessate che, per il loro uso e custodia, ne assumono ogni responsabilità e onere. 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. Per la quantificazione delle risorse finanziarie da assegnare al fondo, le predette amministrazioni comunicano annualmente al Ministero dell'economia e delle finanze l'importo dei canoni locativi. Le risorse del fondo sono impiegate dall'Agenzia del demanio per il pagamento dei canoni di locazione.» sono sostituite dalle seguenti:

«c) rilascia alle predette amministrazioni il nulla osta alla stipula dei contratti di locazione ovvero al rinnovo di quelli in scadenza, ancorché sottoscritti dall'Agenzia del demanio. È nullo ogni contratto di locazione stipulato dalle predette amministrazioni senza il preventivo nulla osta alla stipula dell'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. Le predette amministrazioni adempiono i contratti sottoscritti, effettuano il pagamento dei canoni di locazione ed assumono ogni responsabilità e onere per l'uso e la custodia degli immobili assunti in locazione. Le medesime amministrazioni hanno l'obbligo di comunicare all'Agenzia del demanio, entro 30 giorni dalla data di stipula, l'avvenuta sottoscrizione del contratto di locazione e di trasmettere alla stessa Agenzia copia del contratto annotato degli estremi di registrazione presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.».

5. All'articolo 12 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) al comma 2, le parole «1 gennaio 2012» sono soppresse e sostituite dalle seguenti «1 gennaio 2013»;

b) al comma 7, primo periodo, dopo le parole «limiti stabiliti dalla normativa vigente,» sono inserite le seguenti «dandone comunicazione, limitatamente ai nuovi interventi, all'Agenzia del demanio che ne assicurerà la copertura finanziaria a valere sui fondi di cui al comma 6 a condizione che gli stessi siano ricompresi nel piano generale degli interventi».

c) al comma 8, dopo le parole «manutenzione ordinaria e straordinaria» le parole «si avvale» sono soppresse e sono inserite le seguenti parole «può dotarsi di proprie professionalità e di strutture interne appositamente dedicate, sostenendo i relativi oneri a valere sulle risorse di cui al comma 6 nella misura massima dello 0,5%. Per i predetti fini, inoltre, l'Agenzia del demanio può avvalersi».

6. Il comma 442 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, è abrogato e, conseguentemente, al comma 441 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, le parole «nonché agli alloggi di cui al comma 442» sono soppresse.

7. Al comma 1, lettera a), della legge 15 dicembre 1990, n. 396, le parole «nonché definire organicamente il piano di localizzazione delle sedi del Parlamento, del Governo, delle amministrazioni e degli uffici pubblici anche attraverso il conseguente programma di riutilizzazione dei beni pubblici» sono soppresse.

Il comma 4 dell'art. 62 della legge 23 dicembre 2000, n. 388, è abrogato.

I commi 208 e 209 dell'art. 1 della legge 27 dicembre 2006, n. 296, sono abrogati.

Al comma 4 dell'art. 3 del DPR 27 aprile 2006, n. 204, è soppressa la lettera h).

8. All'articolo 5, comma 5 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85: sono soppresse le parole «In sede di prima applicazione del presente decreto»; le parole «entrata in vigore del presente decreto» sono sostituite dalle seguenti parole: «presentazione della domanda di trasferimento».

9. 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. Nel caso in cui gli immobili da destinare a nuovi istituti penitenziari siano da edificare i soggetti di cui al precedente periodo non devono essere inclusi nella lista delle Amministrazioni Pubbliche redatta dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196. 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.

10. Per le finalità di cui al comma 9, 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

11. il Ministero della giustizia affida a società partecipata al 100% dal ministero del Tesoro, in qualità di contraente generale, ai sensi dell'articolo 173, comma 1, lett. b) del codice degli appalti di

cui al Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163, il compito di provvedere alla stima dei costi, alla selezione delle proposte per la realizzazione delle nuove infrastrutture penitenziarie, presentate dai soggetti di cui al comma 9, con preferenza per le proposte conformi alla disciplina urbanistico - edilizia vigente.

12. Per l'approvazione degli interventi volti alla realizzazione delle nuove infrastrutture penitenziarie e di eventuali variazioni degli strumenti urbanistici, il contraente generale previsto dal 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.

13. Gli immobili realizzati all'esito delle procedure previste dal presente articolo 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 del contraente generale di cui al comma 11;

b) la determinazione del valore degli immobili oggetto di dismissione è decretata dal 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, insieme alle schede descrittive di cui all'articolo 12, comma 3 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. 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, il contraente generale 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;

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 al 80 per cento. La restante quota del 20 per cento è assegnata agli enti territoriali interessati alle valorizzazioni.

14. Gli oneri economici derivanti dalle attività svolte dalla società indicata nel comma 3, in virtù del presente articolo sono posti a carico dei soggetti che risulteranno cessionari dei beni oggetto di valorizzazione e/o dismissione.

15. I soggetti di cui al comma 9, in caso di immobili di nuova realizzazione, devono assumere a proprio carico gli oneri di finanziamento e di costruzione. Devono altresì essere previste forme di penalità a carico dei medesimi soggetti per la realizzazione di opere non conformi alla proposta.

16. In considerazione della necessità di procedere in via urgente all'acquisizione di immobili da destinare a nuovi istituti penitenziari, le conferenze di servizi di cui ai precedenti commi 11 e 12 lettera e) sono concluse entro il termine di quindici giorni dal loro avvio; e gli accordi di programma di cui ai medesimi commi sono conclusi e approvati entro il termine di trenta giorni dal loro avvio. Ove l'accordo di programma comporti variazione degli strumenti urbanistici, l'adesione del sindaco deve essere ratificata dal consiglio comunale entro quindici giorni dall'approvazione dell'accordo, decorsi i quali l'accordo stesso si intende comunque ratificato.

17. È fatto salvo quanto disposto dagli statuti delle Regioni a statuto speciale e delle Province autonome di Trento e di Bolzano e dalle pertinenti norme di attuazione relativamente al trasferimento dei beni oggetto dei commi da 9 a 16».