

Urbanistica. Il Dm Economia 7 agosto 2015 incentiva la velocità nel cambio di destinazione d'uso dell'immobile pubblico da cedere

Dismissioni con due bonus ai Comuni

Per gli operatori rischio di un contributo aggiuntivo al costo di costruzione standard

PAGINA A CURA DI
Raffaele Lungarella

■ Nuovi incentivi per accelerare la dismissione degli immobili pubblici. Lo Stato ci riprova promettendo ai Comuni una parte del prezzo incassato dalla vendita e un contributo di costruzione aggiuntivo, rispetto a quello che si paga normalmente per la realizzazione delle opere edili.

I bonus sono contenuti nel Dm Economia dello scorso 7 agosto (pubblicato sulla «Gazzetta ufficiale» del 16 settembre), necessario per rendere operative le misure urgenti per la valorizzazione degli immobili pubblici inutilizzati contenute nell'articolo 26 del decreto legge 133/2014 (più noto come Sblocca Italia).

Già in passato i Governi hanno tentato di vendere caserme dismesse, uffici vuoti o altri immobili di proprietà di ministeri o di un'altra pubblica amministrazione statale. Senza però riuscire mai a incassare somme significative per la finanza pubblica.

Stavolta, nonostante il mercato immobiliare sia ancora in crisi, per facilitare le alienazioni si punta a rendere convenienti le operazioni anche per i Comuni sui cui territori i beni sono localizzati. La loro collaborazione, infatti, è fondamentale per qualsiasi operazione di dismissione. Difficile trovare un imprenditore disposto ad acquistare una caserma dismessa, senza avere la certezza della disponibilità del Comune ad approvare una variante al piano regolatore che permetta la realizzazione, al suo posto, di case, uffici o centri direzionali, cioè di immobili che hanno un mercato.

Con le nuove norme sarà più difficile che un sindaco decida di ostacolare una dismissione, non solo perché è allettato dall'incasso di una parte del prezzo di cessione, ma soprattutto perché, gli immobili da alienare sono individuati proprio dal Comune stesso. Fanno eccezione solo i beni di proprietà della Difesa (per i quali si veda l'articolo a fianco).

La procedura

La proposta dell'amministrazione comunale deve essere valutata dall'Agenzia del demanio, entro 30 giorni dal momento in cui le viene sottoposta. Nel caso in cui tutti gli organismi interessati concordino sulla valorizzazione e alienazione dell'immobile, viene promosso un accordo di programma per introdurre una variante **urbanistica**. Naturalmente, i bonus vengono concessi al Comune solo per gli immobili la cui destinazione d'uso **urbanistica** viene cambiata.

La cifra che il sindaco può inscrivere alle entrate del suo bilancio diminuisce con l'aumentare del tempo che occorre dal momento in cui le amministrazioni interessate raggiungono un accordo sulle modifiche da ap-

portare al piano regolatore e la data in cui diventa esecutiva la variante **urbanistica**. Si incassa il 15% del valore dell'operazione se la pratica viene chiusa entro un anno. Tirarla per le lunghe non conviene: dopo due anni si tocca il livello minimo del premio, cioè il 5%; tra i 12 e i 18 mesi il bonus è del 13% e tra i 18 e i 24 del 10 per cento. Ma se un Comune non è riuscito a stare dentro i 12 mesi può recuperare qualcosa in base alla complessità del programma di valorizzazione e alla dimensione del Comune interessato.

L'immobile valorizzato può anche non essere venduto ma dato in concessione. In questo caso agli entiproprietari degli immobili viene attribuito il 10% del canone per tutta la durata della concessione (che non può superare i 50 anni).

L'INCASSO

Un premio fino al 15% se l'ente locale approva la variante al Prg entro un anno dall'accordo di programma



Contributo di costruzione

● Il contributo per il rilascio del permesso di costruire (inteso come l'insieme dei titoli abilitativi all'attività edilizia) è previsto dall'articolo 16 del dpr 308/2001. Il contributo, pagato al Comune, è commisurato all'importo degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione. Poiché è rapportato agli oneri di urbanizzazione, anche l'importo del contributo di costruzione è stabilito dal consiglio comunale sulla base di tabelle parametriche elaborate dalle Regioni

I costi di costruzione

Il decreto del Mef risolve una disposizione contenuta nel Dl 351/2001 sulla privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Quella norma riconosce all'ente locale una somma compresa tra il 50% e il 10% del contributo di costruzione previsto dal testo unico sull'edilizia (Dpr 380/2001). L'importo deve essere corrisposto dal concessionario al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio. All'Anci (l'associazione dei comuni) confermano che si tratta di un contributo aggiunto a quello che normalmente si paga quando si realizza un intervento edilizio. Questo può rendere più onerosa per un operatore la concessione. Ma il costruttore dovrà pagarla solo se espressamente previsto dal bando di gara, che ne fissa anche la percentuale. Il suo peso non sarà però determinante per le decisioni che l'imprenditore deve prendere se il resto delle condizioni dell'investimento da sostenere lo rendono conveniente.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN ESCLUSIVA PER GLI ABBONATI

Il Dm Economia 7 agosto 2015
www.ediliziaeterritorio.ilssole24ore.com

I passaggi

LA PROPOSTA

L'iniziativa del Comune

Il Comune individua gli immobili pubblici da alienare di proprietà degli enti presenti sul proprio territorio (con esclusione di quelli della Difesa). La proposta degli immobili, da valorizzare con il

cambio di destinazione d'uso, va sottoposta all'agenzia del Demanio. Nella valutazione dei progetti, l'Agenzia deve dare priorità a quelli che propongono di trasformare gli immobili in alloggi di edilizia residenziale pubblica.

LE CASERME

Il primo sì dalla Difesa

Procedura specifica per l'alienazione di caserme e altri beni non utilizzati del ministero della Difesa. Vengono individuati insieme dal ministero della Difesa, da quello dell'Economia e dall'agenzia del

Demanio. La proposta di valorizzazione viene sottoposta al Comune interessato, con l'ipotesi di cambio di destinazione d'uso. Se il Comune accetta 90 giorni per l'accordo di programma con variante **urbanistica** e 30 per approvare la delibera.

I TEMPI

Un anno per la variante celere

Come premio per la collaborazione nelle operazioni di alienazione i Comuni ricevono una quota del prezzo di vendita oscillante tra un minimo del 5% e un massimo del 15 per cento.

Se riescono a non far passare più di un anno tra la firma dell'accordo di programma per cambiare il piano regolatore e la delibera di variante incasseranno il massimo possibile; se la pratica si protrae per più di 24 mesi avranno il minimo.

LA COMPLESSITÀ

Un premio per programmi vasti

I Comuni possono recuperare qualche punto percentuale del bonus con il crescere del numero di immobili da vendere e la grandezza del Comune in cui sono localizzati. Al massimo la percentuale può

aumentare del 5%, se il programma interessa più di 10 immobili in Comuni con più di 100mila abitanti e l'operazione vale più di 30 milioni di euro. Nei Comuni con meno di 5mila abitanti, per un programma della stessa grandezza l'aumento si ferma al 2 per cento.

L'AUMENTO DEI COSTI

Fino al 100% in più del contributo di costruzione

In caso di immobili affidati in concessione, agli enti proprietari è assegnato un premio del 10% del canone. Ai Comuni sul cui territori gli immobili sono localizzati

è riconosciuta una somma facoltativa, tra il 50% e il 100% del contributo di costruzione, in più rispetto al contributo standard. L'onere va corrisposto solo se previsto dal bando per la concessione.

L'INTESA

Accordo di programma in variante

Per accelerare il recupero e la valorizzazione degli immobili è prevista la conclusione di accordi di programmi sottoscritti da tutti gli enti interessati. L'accordo opera anche come variante alle

previsioni urbanistiche comunali, e quindi prevede anche i cambi di destinazioni d'uso degli immobili. Il Comune deve attuare l'accordo entro 90 giorni dalla sua conclusione, pena la nomina di un commissario ad acta e perdita dei bonus.

