

DECRETO DEL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 10 luglio 2019

Approvazione del Piano di cessione di immobili pubblici, a norma dell'articolo 1, comma 422 della legge 30 dicembre 2018, n. 145. (19A06220)

(GU n.238 del 10-10-2019)

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI

Vista la legge 30 dicembre 2018, n. 145 (di seguito «legge di bilancio 2019»);

Visto, in particolare, il comma 422 dell'art. 1 della legge di bilancio 2019, che impegna il Governo ad attuare, nel periodo 2019-2021, con la cooperazione dei soggetti istituzionali competenti e utilizzando tutti gli strumenti previsti dalla normativa di settore, un programma di dismissioni immobiliari volto a conseguire introiti per un importo non inferiore a 950 milioni di euro per l'anno 2019 e a 150 milioni di euro per ciascuno degli anni 2020 e 2021, al netto delle quote non destinate al Fondo per ammortamento dei titoli di Stato o alla riduzione del debito degli enti;

Visto il predetto comma 422, il quale prevede che, con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare entro il 30 aprile 2019, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, e' approvato un piano di cessione di immobili pubblici e sono disciplinati i criteri e le modalita' di dismissione degli immobili da attuare negli anni 2019, 2020 e 2021;

Visto il comma 423, dell'art. 1 della legge di bilancio 2019, come modificato dall'art. 25 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, secondo cui il piano di cui al comma 422 ricomprende:

a) immobili di proprieta' dello Stato, non utilizzati per finalita' istituzionali, individuati con uno o piu' decreti del Ministro dell'economia e delle finanze, su proposta dell'Agenzia del demanio;

b) immobili di proprieta' dello Stato in uso al Ministero della difesa, diverso dall'abitativo, non piu' necessari alle proprie finalita' istituzionali e suscettibili di valorizzazione, individuati con uno o piu' decreti del Ministro della difesa, sentita l'Agenzia del demanio;

c) immobili di proprieta' dello Stato per i quali sia stata presentata richiesta di attribuzione ai sensi dell'art. 56-bis del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 agosto 2013, n. 98, accolta dall'Agenzia del demanio e per i quali l'ente non abbia adottato la prescritta delibera, salvo che non vi provveda entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di bilancio 2019;

d) immobili ad uso diverso da quello abitativo di proprieta' degli enti territoriali e di altre pubbliche amministrazioni, come definite ai sensi dell'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, che i suddetti enti possono proporre ai fini dell'inserimento nel piano di cessione;

Visto il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 28 giugno 2019, emanato ai sensi del comma 423 dell'art. 1 della legge di bilancio 2019, con il quale sono individuati, su proposta dell'Agenzia del demanio, gli immobili di proprieta' dello Stato, non utilizzati per finalita' istituzionali;

Visto il comma 424 dell'art. 1 della legge di bilancio 2019, con il quale si stabilisce che le cessioni sono disciplinate dalla normativa vigente e nel rispetto del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42;

Visto il comma 425 dell'art. 1 della legge di bilancio 2019, come modificato dall'art. 25 del decreto-legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito dalla legge 28 giugno 2019, n. 58, il quale prevede che, con riferimento al piano di cessione di immobili pubblici, le risorse rivenienti dalla cessione degli immobili statali sono destinate al Fondo per ammortamento dei titoli di Stato; quelle rivenienti dalla cessione degli immobili degli altri enti sono destinate alla riduzione del debito degli stessi e, limitatamente agli enti non territoriali, in assenza del debito, o comunque per la parte eventualmente eccedente, al Fondo per ammortamento dei titoli di Stato;

Visto il comma 426 dell'art. 1 della legge di bilancio 2019, che, al fine di incentivare la realizzazione del piano di cui al comma 422, nonché l'attivazione di nuovi investimenti in armonia con il tessuto sociale di riferimento, per i beni di cui al comma 423, lettere a), b) e c), prevede che il piano può individuare modalità per la valorizzazione degli immobili dello Stato in esso inseriti, ivi compreso l'adeguamento della loro destinazione, con l'attribuzione agli enti territoriali coinvolti di una quota non inferiore al 5 per cento e non superiore al 15 per cento del ricavato della vendita degli immobili alla cui valorizzazione i predetti enti abbiano contribuito, definita secondo i criteri previsti dal decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della difesa, del 7 agosto 2015;

Visto il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con il Ministro della difesa, del 7 agosto 2015, recante la determinazione delle modalità di attribuzione agli enti territoriali di una quota parte dei proventi della valorizzazione o alienazione degli immobili pubblici la cui destinazione d'uso sia stata modificata;

Visto il medesimo comma 426, il quale ha previsto la destinazione delle somme ricevute dagli enti territoriali in virtù della valorizzazione di cui al medesimo comma alla riduzione del debito degli stessi e, in assenza di debito, o comunque per la parte eccedente, a spese di investimento;

Considerata l'opportunità di coinvolgere, ai fini dell'attuazione del programma di dismissioni immobiliari, i soggetti istituzionali competenti e di utilizzare tutti gli strumenti previsti dalla normativa di settore;

Visto l'art. 1, comma 436 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, ai sensi del quale l'Agenzia del demanio può alienare i beni immobili di proprietà dello Stato, singolarmente o in blocco, mediante: a) trattativa privata, se di valore unitario o complessivo non superiore ad euro 400.000; b) asta pubblica ovvero invito pubblico ad offrire, se di valore unitario o complessivo superiore ad euro 400.000, e, qualora non aggiudicati, con trattativa privata;

Visto l'art. 11-quinquies del decreto-legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248, e successive modificazioni, in base al quale l'Agenzia del demanio, con decreto dirigenziale del Ministero dell'economia e delle finanze, di concerto con le amministrazioni che li hanno in uso, è autorizzata a vendere, anche in blocco, i beni immobili ad uso non prevalentemente abitativo appartenenti al patrimonio pubblico, mediante trattativa privata ovvero procedura ristretta alla quale investitori qualificati, in possesso di requisiti e caratteristiche fissati con decreto direttoriale del Ministero dell'economia e delle finanze in relazione alla singola procedura di dismissione, sono invitati a partecipare e, successivamente, a presentare offerte di acquisto nel rispetto delle modalità e dei termini indicati nella lettera di invito;

Visto il predetto art. 11-quinquies, il quale prevede altresì che l'autorizzazione all'operazione può ricomprendere anche immobili degli enti territoriali e delle altre pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e successive modificazioni;

Visto il decreto del direttore generale del Tesoro del 20 luglio 2015, recante la determinazione dei requisiti e delle caratteristiche degli investitori qualificati da ammettere alle procedure ristrette di vendita di immobili pubblici;

Visto l'art. 33, del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98,

convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111, che ha previsto la costituzione di una societa' di gestione del risparmio per l'istituzione di uno o piu' fondi di investimento immobiliari a cui trasferire o conferire immobili pubblici;

Considerato che, per promuovere la costituzione dei citati fondi di investimento immobiliari, il Ministero dell'economia e delle finanze si avvale della Societa' Investimenti Immobiliari Italiani Societa' di Gestione del Risparmio per azioni (di seguito Invimit SGR S.p.a.), costituita, ai sensi del comma 1 del citato art. 33, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 19 marzo 2013;

Visto, in particolare, il comma 8-ter del predetto art. 33 che, allo scopo di conseguire la riduzione del debito pubblico, consente al Ministro dell'economia e delle finanze di promuovere, con le modalita' di cui all'art. 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, la costituzione di uno o piu' fondi comuni d'investimento immobiliare, a cui trasferire o conferire immobili di proprieta' dello Stato non utilizzati per finalita' istituzionali, nonche' diritti reali immobiliari;

Visto il predetto comma 8-ter, il quale stabilisce altresì che ai fondi ivi previsti possono conferire beni immobili anche gli enti territoriali, gli altri enti pubblici ovvero societa' interamente partecipate dai predetti enti, con le modalita' di cui all'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 ovvero con apposita deliberazione adottata secondo le procedure ivi previste, anche in deroga all'obbligo di allegare il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari al bilancio;

Visto il comma 8-quater del predetto art. 33 che, per le medesime finalita' di cui al comma 8-ter, consente al Ministro dell'economia e delle finanze di promuovere, altresì, con le modalita' di cui all'art. 4 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, la costituzione di uno o piu' fondi comuni di investimento immobiliare, a cui trasferire o conferire, ai sensi del comma 4 dell'art. 33 citato, gli immobili di proprieta' dello Stato non piu' utilizzati dal Ministero della difesa per finalita' istituzionali e suscettibili di valorizzazione, nonche' diritti reali immobiliari;

Visto il predetto comma 8-ter dell'art. 33, il quale stabilisce che le risorse derivanti dalla cessione delle quote del Ministero dell'economia e delle finanze sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, e destinate al pagamento dei debiti dello Stato, mentre le risorse rivenienti dalla valorizzazione ed alienazione degli immobili di proprieta' delle Regioni e degli Enti locali trasferiti ai fondi di cui al comma 8-ter 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;

Visto il predetto comma 8-quater, il quale stabilisce che le risorse derivanti dalla cessione delle quote del Ministero dell'economia e delle finanze sono versate all'entrata del bilancio dello Stato per essere riassegnate al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato, e destinate al pagamento dei debiti dello Stato;

Considerato che le risorse derivanti dalla cessione delle quote dei fondi di cui ai commi 8-ter e 8-quater del citato art. 33, gestiti da Invimit SGR S.p.a. e degli immobili ad essi conferiti o trasferiti concorrono al conseguimento degli obiettivi di finanza pubblica;

Visto l'art. 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, il quale prevede, tra l'altro, modalita' di semplificazione amministrativa, al fine di accelerare le procedure di immissione degli immobili sul mercato;

Visto il regio decreto 18 novembre 1923, n. 2440;

Visto il regio decreto 23 maggio 1924, n. 827;

Su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze;

Decreta:

Art. 1

Oggetto

E' approvato l'allegato piano di cessione di immobili di proprieta' pubblica e delle quote dei fondi immobiliari gestiti da Invimit SGR S.p.a., che costituisce parte integrante del presente decreto. Sono, altresì, disciplinati i criteri e le modalita' delle attivita' di dismissione immobiliare, da attuare negli anni 2019, 2020 e 2021, ai sensi dell'art. 1, comma 422 della legge n. 145/2018.

Art. 2

Criteri

1. Nel piano di cessione di cui all'art. 1, sono ricompresi gli immobili di proprieta' dello Stato, degli enti territoriali e di altre pubbliche amministrazioni, come definite dall'art. 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, non utilizzati per finalita' istituzionali e suscettibili di valorizzazione, individuati e proposti ai sensi dell'art. 1, comma 423 della legge n. 145/2018;

2. Rientrano nel piano anche gli immobili, facenti parte delle medesime tipologie di cui al comma 1, conferiti o trasferiti, nonche' da conferire o trasferire a fondi comuni immobiliari gestiti da parte di Invimit SGR S.p.a., ai sensi dell'art. 33 del decreto-legge n. 98/2011, nonche' ad altri fondi immobiliari pubblici.

Art. 3

Modalita'

1. Per la dismissione degli immobili pubblici rientranti nel piano di cessione e' previsto il ricorso alle procedure di vendita mediante asta pubblica, procedura ristretta e trattativa privata, cosi' come disciplinate dalla normativa vigente.

2. La cessione delle quote dei fondi di investimento immobiliari gestiti da Invimit SGR S.p.a. avviene secondo le modalita' stabilite dalla normativa in vigore.

Art. 4

Provenienza e destinazione delle risorse

1. La destinazione delle somme rinvenienti dalle dismissioni di immobili pubblici rientranti nel piano di cessione di cui all'art. 1, effettuate con le modalita' di cui all'art. 3, e' definita dall'art. 1, comma 425 della legge n. 145/2018.

2. Partecipano alla realizzazione degli obiettivi finanziari del piano anche le risorse rinvenienti agli enti a seguito della cessione delle quote emesse a fronte del conferimento o trasferimento di immobili ad uno o piu' fondi comuni immobiliari gestiti da Invimit SGR S.p.a., ai sensi dell'art. 33 del decreto-legge n. 98/2011, nonche' ad altri fondi immobiliari pubblici, e degli immobili ad essi conferiti o trasferiti.

Art. 5

Disposizioni finali

1. In attuazione dell'art. 1, comma 422 della legge n. 145/2018, si provvede, almeno annualmente, all'aggiornamento del piano di cessione di immobili pubblici, nell'arco del triennio 2019-2021.

2. Il presente decreto sara' trasmesso agli organi di controllo per la registrazione e pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 10 luglio 2019

Il Presidente
del Consiglio dei ministri
Conte

Allegato

Piano di cessione di immobili pubblici di cui all'art. 1, comma
422 della legge 30 dicembre 2018, n. 145 (legge di bilancio 2019).

1. Articolazione del Piano

Il Piano di cessione si articola secondo due linee d'azione:

- a) alienazione diretta di immobili pubblici sul mercato;
- b) attivazione di procedure di dismissione di immobili pubblici conferiti a fondi immobiliari o cessione di quote di fondi immobiliari gestiti da Invimit SGR S.p.a.

Per la dismissione degli immobili di proprietà pubblica rientranti nel presente piano di cessione, e' prevista, ancorche' non indicato esplicitamente, la possibilita' di ricorrere a tutte le procedure di cui alla normativa vigente.

1.1 Direttrice a)

Le vendite comprenderanno:

1) Quattrocentoventi immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali, per un valore complessivo di 420 milioni di euro, individuati con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze del 28 giugno 2019, ai sensi dell'art. 1, comma 423 della legge di bilancio 2019, sulla base dell'elenco fornito dall'Agenzia del demanio dapprima con nota 5305/DLC del 26 marzo 2019 e in ultimo integrato con nota n. 2019/6757/DGP del 17 aprile 2019, salve le verifiche e autorizzazioni di cui all'art. 1, comma 424 della legge di bilancio 2019, nonché l'acquisizione di ogni altra autorizzazione prescritta dalle leggi vigenti;

2) ulteriori immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali di basso valore unitario (inferiore ai 100.000 euro), per un controvalore di 38 milioni di euro;

3) quaranta beni immobili di proprietà dello Stato in uso al Ministero della difesa, diverso dall'abitativo, non più necessari alle proprie finalità istituzionali e suscettibili di valorizzazione, per un valore presunto di circa 160 milioni di euro, individuati con decreto del Ministro della difesa del 14 giugno 2019 ai sensi dell'art. 1, comma 423 della legge di bilancio 2019. Tale valutazione andra' ulteriormente verificata dall'Agenzia del demanio sulla base dei dati in possesso del Ministero della difesa, ad oggi unico detentore dei beni, in considerazione, in particolare, dei possibili costi di bonifica.

Gli immobili potranno essere alienati mediante le seguenti procedure:

1) quattrocentoventi immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali verranno immessi sul mercato anche avvalendosi della piattaforma del Consiglio nazionale del notariato.

Rispetto a questo portafoglio, l'Agenzia del demanio procedera':

per cento immobili, con un valore a base d'asta di 175 milioni di euro, alla pubblicazione del bando mediante l'utilizzo della piattaforma RAN del Consiglio del notariato, cui e' gia' stata fornita tutta la documentazione;

per duecentocinquantacinque beni, aventi un valore a base d'asta di circa 80 milioni di euro, con bandi gestiti dalle Direzioni territoriali;

per sessantacinque immobili (valore stimato di circa 165 milioni di euro), mediante regolarizzazioni tecnico-edilizie e successiva sottoscrizione, ove necessario, di un apposito accordo di valorizzazione con l'ente territoriale competente, ai sensi dell'art. 1, comma 426 della legge di bilancio 2019; tali beni potranno essere messi in vendita successivamente all'espletamento di tali attività;

2) milleduecento immobili di proprietà dello Stato non utilizzati per finalità istituzionali di basso valore unitario (inferiore ai 100.000 euro), per un controvalore di circa 38 milioni

di euro, verranno dismessi attraverso avvisi e bandi di gara regionali, nonché trattative dirette laddove previsto dalla normativa (ad es. nei casi di quote indivise o fondi interclusi);

3) Quaranta immobili non più utilizzati dal Ministero della difesa verranno alienati mediante una delle procedure previste dalla normativa vigente, in relazione al valore e allo stato dei singoli cespiti.

1.2 Direttrice b)

Si prevede:

1. di attivare procedure di cessione di quote di fondi immobiliari chiusi di proprietà pubblica a investitori istituzionali, ai sensi dell'art. 33 del decreto-legge n. 98 del 2011, nonché di altri fondi immobiliari pubblici, per un controvalore non inferiore a 500 milioni di euro;

2. di attivare procedure di dismissione diretta, sia a investitori istituzionali che alla clientela retail, di immobili pubblici facenti parte dei fondi immobiliari gestiti da INVIMIT SGR S.p.a. ai sensi dell'art. 33 del decreto-legge n. 98 del 2011, per un importo totale di 110 milioni di euro.