

ENTI LOCALI**Meno vincoli per le dismissioni**

Nel decreto legge 133/2013 (noto come "decreto Imu-Bankitalia" e convertito definitivamente, tra le polemiche, a fine gennaio) sono contenute disposizioni per incentivare le dismissioni di immobili pubblici, compresi quelli degli enti locali. Per Comuni e **Province** c'è anche la possibilità di attivare la trattativa privata.

► pagina 31

Il quadro delle regole**01 | LA VENDITA A TRATTATIVA PRIVATA**

Con l'articolo 11 del Dl 203/2005 si autorizza l'agenzia del Demanio a vendere a trattativa privata, anche in blocco beni immobili ad uso «non abitativo»

02 | LA SANATORIA PER I BENI DA CEDERE

L'articolo 3 del Dl 133/2013 interviene sulle stesse procedure di dismissione stabilendo che:

❶ gli acquirenti dei beni nell'ambito di operazioni

di dismissione potranno presentare istanza di condono per le opere realizzate abusivamente entro un anno dal rogito;

❷ l'oggetto delle operazioni di dismissione sono gli immobili a uso non prevalentemente abitativo, compresi ad esempio edifici con destinazione in parte residenziale e ad uffici;

❸ si ammette alla procedura dell'articolo 11 quinquies Dl 203/2005 anche la vendita dei beni di proprietà degli enti territoriali

Immobili pubblici. Come cambia la procedura da seguire dopo le modifiche introdotte con il decreto legge Imu-Bankitalia

Dismissioni con iter alleggerito

Anche gli enti locali potranno usare la trattativa privata - Possibile sanare gli abusi edilizi

Carmen Chierchia

Con una sanatoria delle opere abusive e la possibilità per Comuni e **Province** di attivare la trattativa privata arrivano nuovi incentivi per le **dismissioni di immobili pubblici**, compresi quelli degli enti locali. Le novità sono contenute nell'articolo 3 del decreto legge n. 133/2013 (il decreto Imu-Bankitalia) convertito nella legge 5/2014.

Le novità si innestano sulle disposizioni dell'articolo 11-quinquies del Dl 203/2005 che contiene la procedura per la dismissione dei beni immobili pubblici: in pratica, il ministero dell'Economia autorizza con proprio decreto l'agenzia del Demanio a vendere con trattativa privata i beni immobili appartenenti al patrimonio pubblico.

Ora l'articolo 3 del Dl 133/2013 introduce tre previsioni nell'articolo contestato normativo sulla dismissione dei beni pubblici:

❶ si consente di sanare eventuali irregolarità edilizie presenti nell'immobile alienato;

❷ si chiarisce quale sia la destinazione d'uso dei beni che possono

essere oggetto di alienazione;

❸ si conferisce agli enti territoriali la possibilità di accedere alla procedura finora applicata alla vendita dei beni demaniali per l'alienazione dei propri beni immobili.

Viene esteso alle cessioni contemplate dall'articolo 11-quinquies del Dl 203/2005 (cioè le vendite a trattativa privata da parte dell'agenzia del Demanio autorizzate) il ricorso all'istituto del **condono** per sanare le eventuali irregolarità edilizie commesse nelle strutture dei beni. In particolare, attraverso il rinvio alla legge n. 47/1985 (e precisamente all'articolo 40, comma 6) si concede al privato acquirente di un immobile di presentare la domanda di sanatoria entro un anno dalla data dell'atto di trasferimento. Ovviamente si deve trattare di irregolarità edilizie non altrimenti sanate (ad esempio, interventi realizzati fuori dai limiti temporali previsti dalle passate leggi sui condoni edilizi del 1985, 1994 e 2003) e che non rientrino tra le opere non suscettibili di sanatoria (ad esempio, opere senza titolo eseguite su aree sottoposte a vincoli asso-

luti di inedificabilità).

La destinazione d'uso

La seconda novità del decreto Imu-Bankitalia riguarda la destinazione d'uso degli immobili da dismettere: nella previgente versione della norma, si consentiva all'agenzia del Demanio di vendere beni immobili ad «uso non abitativo». Questa formulazione ha fatto sorgere non poche questioni interpretative soprattutto con riguardo a quei beni con destinazione mista, prevalentemente non abitativa ma con locali destinati ad alloggio (si pensi a un edificio con destinazione in parte residenziale e in parte ad uffici).

La modifica ora elimina questi problemi interpretativi, riformulando il precetto normativo con l'inserimento dell'avverbio «prevalentemente»: di fatto, oggi, potranno essere oggetto di trattativa privata con l'agenzia del Demanio gli immobili ad uso non prevalentemente abitativo appartenenti al patrimonio pubblico. La prevalenza dell'uso non abitativo, per una più chiara ed agevole applicazione del precetto, dovrà intendersi in rap-

porto alla superficie dell'intero immobile.

Gli enti territoriali

Con l'ultima previsione normativa si introduce una nuova procedura per la dismissione di beni immobili di proprietà degli enti territoriali. Comuni, **Province**, Città metropolitane e ogni altro ente territoriale (ma anche le Regioni) potranno decidere di dismettere propri beni e affidare la vendita all'agenzia del Demanio che, previa autorizzazione ministeriale, procederà con trattativa privata. Secondo la procedura delineata dal legislatore:

■ gli enti territoriali dovranno individuare i beni che intendono dismettere con propria delibera;

■ la delibera, oltre ad individuare i beni, conferirà mandato al ministero dell'Economia di procedere secondo l'articolo 11 quinquies, primo comma, del Dl 203/2005;

■ il Ministero potrà inserire i beni individuati dagli enti territoriali nel proprio decreto dirigenziale di autorizzazione dell'agenzia del Demanio a vendere.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

