il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Federalismo demaniale: valorizzazione o svendita?

Le procedure

Il meccanismo del cosiddetto federalismo demaniale è regolato dal d.lgs. 85 del 28 maggio 2010. Il provvedimento configura due diverse procedure d'individuazione e attribuzione dei beni a seconda della tipologia. I beni del demanio idrico, marittimo e aeroportuale sono trasferiti direttamente agli enti locali tramite decreti governativi.

Ma ciò che qui interessa maggiormente sono gli «altri beni» demaniali. Per questi la procedura prevede ben tre passaggi. In prima battuta, entro 180 giorni dall'entrata in vigore del d.lgs. 85 (26 giugno), dovevano essere pubblicati i decreti del presidente del Consiglio per l'individuazione dei beni trasferibili (26 dicembre). In seconda battuta, gli enti locali interessati a ricevere i beni statali devono presentare motivata richiesta di assegnazione a titolo non oneroso entro altri 60 giorni (26 febbraio). Infine, la graduatoria di aggiudicazione dei beni agli enti richiedenti dovrebbe essere emanata entro altri 60 giorni (26 aprile). Al momento in cui questo giornale va in stampa si attendono ancora i decreti d'individuazione dei beni, in quanto la scadenza di dicembre non è stata rispettata. Nel frattempo, l'Agenzia del Demanio, con azioni propedeutiche alla pubblicazione dei decreti governativi veri e propri, ha pubblicato dapprima un database, poi due elenchi dei beni trasferibili (11.775) e non trasferibili (circa 2.200), dalla tipologia assai diversificata. I due elenchi sono stati sottoposti al parere della Conferenza unificata Stato-Regioni che, a novembre, ha espresso «profonda delusione e forti perplessità sul provvedimento» in quanto le liste risultano parziali e superficiali.

Le perplessità

Resta difficile comprendere come gli enti potranno impiegare i beni trasferiti e quali saranno i vincoli da rispettare. Riguardo a questa procedura l'interrogativo principale resta il possibile inserimento in questo meccanismo di beni d'interesse culturale, il loro successivo regime proprietario e il connesso sistema di garanzie. In generale il decreto stabilisce che i beni trasferiti entrano a far parte del patrimonio «di-sponibile». Ciò significa che possono essere inseriti in procedure di «valorizzazione» oppure di «alienazione», da adottare tramite piani di alienazione proprio come quelli che gli enti locali devono elaborare secondo le disposizioni della legge 133/2008 (art. 58). Inoltre il medesimo decreto dispone che l'alienazione possa avvenire solo dopo la valorizzazione determinata dall'adozione di una variante allo strumento urbanistico

(art. 4, c. 3). In altri termini, ai fini della maggior valorizzazione di mercato, occorre indire una Conferenza dei servizi, accordarsi sulla variazione di destinazione d'uso e determinare, automaticamente, una variante allo strumento urbanistico.
In questa generale conformazione del federalismo demaniale rimane come appiglio per la tutela la precisazione secondo cui «restano fermi i limiti derivanti dai vincoli storici, artistici e ambientali» (art. 4, c. 2). Tale precisazione concorda peraltro con le indicazioni del dossier esplicativo del Governo, con cui s'informa che «sono comunque esclusi dall'attribuzione [...] i beni della Difesa e i beni culturali, nei termini già previsti dalla normativa vigente» (www.governo.it).
Eppure queste precisazioni non bastano a fugare i dubbi riguardo all'esclusione dei beni culturali dal procedimento. Innanzi tutto, proprio il fatto che il decreto dichiari che i beni trasferiti entrano a far parte del patrimonio disponibile, ma restino «fermi i limiti derivanti dai vincoli storici, artistici e ambientali», induce a ipotizzare che quindi anche beni con tali vincoli possano essere a vario titolo coinvolti in queste procedure. In secondo luogo, il decreto precisa l'esclusione di alcune «tipologie di bene», tra cui anche «i beni appartenenti al patrimonio culturale, salvo quanto previsto dalla normativa vigente e dal comma 5 del presente articolo» (art. 5). Tale passaggio prevede che, «in sede di prima applicazione», in base ad accordi di valorizzazione stipulati come previsto dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, lo Stato trasferisca i beni indicati negli accordi agli enti interessati. Ebbene, si deve spiegare perché tali accordi debbano valere solo «in sede di prima applicazione» e non «a regime», e quali saranno le procedure di valorizzazione per beni di interesse culturale, superata la fase di «prima applicazione». Confrontando il testo di legge con il database e gli elenchi pubblicati sul sito ufficiale dell'Agenzia del Demanio, le perplessità crescono. Sembra che gli immobili, anche vincolati, compresi i beni mobili di pertinenza, possano essere inseriti nelle procedure, sia di alienazione sia di valorizzazione.

E gli enti locali?

Gli enti locali dichiarano però di non avere le liquidità necessarie a rendere appetibili per il mercato tali beni. Per Milano l'assessore al Demanio, Giovanni Verga, ha dichiarato che «immobili del genere non possono interessare visto che non sono vendibili». Per Rieti, Giuseppe Diana, assessore al Bilancio, ha dichiarato interesse per l'ex carcere di via Terenzio Varrone (300.000 euro), ma anche la necessità di un notevole investimento per renderlo appetibile: «L'operazione è importante ma Rieti certo non si arricchirà con il federalismo demaniale».

Queste esigenze degli amministratori pubblici hanno spinto l'Associazione nazionale dei comuni italiani a chiedere il varo di un fondo immobiliare per i comuni più piccoli, pena il «fallimento» dell'intero provvedimento.
D'altro canto, il ministero dell'Economia e delle finanze punta su questo provvedimento seguendo una linea proposta da tempo. Il progetto di fondo è sempre quello di tentare di abbattere una parte del debito pubblico, e soprattutto gli interessi che vi gravano, tramite la vendita di assets di patrimonio immobiliare pubblico.

Autore

Denise La Monica

Archeologa, PhD in Discipline storico-artistiche alla Scuola Normale di Pisa, si occupa di storia della tutela del patrimonio culturale. Fa parte della redazione del sito www.patrimoniosos.it. Attualmente Associate Research Scholar, Italian Academy, alla Columbia University, New York.