



**IL PRIMO DECRETO LEGISLATIVO DI ATTUAZIONE DELLA LEGGE N.  
42/2009: IL FEDERALISMO DEMANIALE**

di

**Luca Antonini**

*(Professore Ordinario di Diritto Costituzionale,  
Università di Padova)*

30 dicembre 2009

**Sommario:** *Premessa: il federalismo demaniale. 1. Il meccanismo di attribuzione dei beni: i principi generali del trasferimento. 2. Le tipologie dei beni. 3. Esclusioni dal trasferimento. 4. I D.P.C.M. di trasferimento e assegnazione. 5. I fondi immobiliari. 6. Invarianza dei gettiti.*

**Premessa: il federalismo demaniale**

La scorsa settimana il Consiglio dei Ministri ha approvato il primo schema di decreto di attuazione della legge delega sul federalismo fiscale (l. n. 42 del 2009), che potrà ora iniziare l'iter previsto dell'intesa in Conferenza Unificata e quindi della trasmissione alle Camere per il parere della Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale (ad oggi ancora però non istituita) e delle commissioni competenti per le conseguenze di carattere finanziario. Entro il 21 maggio 2010 il decreto dovrà poi essere definitivamente emanato.

Si tratta di un passo molto importante, che dimostra come la legge n. 42 del 2009 non sia come qualcuno - con molta superficialità - l'ha definita: una scatola vuota o un libro dei sogni irrealizzabile. L'approvazione di questo primo decreto evidentemente smentisce queste voci.

L'obiettivo del cd. federalismo demaniale può essere illustrato con un esempio. Nel vissuto di ognuno di noi c'è l'esperienza di avere visto immobili dello Stato abbandonati o sottoutilizzati: si può essere trattato di una villa storica, di una caserma, di una spiaggia. E ognuno di noi ha provato un senso di sgomento nel constatare che quello che avrebbe dovuto essere un bene di tutti in realtà era diventato una cosa di nessuno. Il federalismo demaniale dovrebbe mettere fine a queste situazioni, perché non è un "federalismo per abbandono", ma è un federalismo di "valorizzazione", nel quale beni sono restituiti ai territori: ai Comuni alla cui storia sono legati, alle Province e alle Regioni che possono meglio valorizzarli, assumendosene la responsabilità di fronte ai propri elettori. I processi di valorizzazione dovranno, infatti, essere pubblicati sui siti istituzionali degli enti locali, che potranno coinvolgere la popolazione anche attraverso sondaggi o veri e propri referendum consultivi riguardo a come intervenire rispetto a questi nuovi beni ricevuti (art. 2, comma 4, dello schema di decreto legislativo).

Questa trasparenza e questa responsabilizzazione sarebbero improbabili con un gestore statale: lo Stato è, da un lato, troppo lontano per indovinare cosa vuole la gente, e, dall'altro, troppo implicato in tante altre responsabilità per essere efficacemente controllato, in questo caso, con il voto di un elettore. Difficilmente, infatti, un elettore sarebbe indotto a cambiare il proprio voto a livello nazionale, se in un Comune, una caserma dismessa venisse male valorizzata dallo Stato. Ma se è il Comune a doversi assumere la responsabilità di fronte all'elettore, allora il controllo popolare diventa infinitamente più efficace: in quel Comune, di fronte a quel fatto, l'elettore potrebbe decidere di votare diversamente. L'effetto di maggior controllo è evidente. In questo modo si apre un nuovo processo nella storia del nostro Paese; un processo che mira ad attribuire i beni ai territori dove si radicano, che vengono messi nelle condizioni di esercitare il loro potere di produrre ricchezza: ad esempio i Comuni con le varianti urbanistiche possono generare grandi valori (economici, ambientali, sociali) da beni che, altrimenti, rimanendo nelle mani degli apparati centrali, sarebbero destinati a rimanere sotto utilizzati. Da una caserma dismessa potranno nascere scuole, alberghi, impianti polifunzionali e anche nuove aree residenziali da alienare generando una ricchezza che potrà essere utilizzata, ad esempio, per servizi sociali. Per questo il primo articolo dello schema di decreto legislativo fa riferimento a uno o più D.P.C.M. diretti a individuare i beni da trasferire a titolo non oneroso (come prevede l'art. 19 della legge n. 42 del 2009) disponendo che l'Ente territoriale richiedente sia tenuto a garantirne la massima "valorizzazione funzionale". Si è quindi fuori dalla logica della svendita o dell'abbandono, come qualcuno ha eppure insinuato.

Nel nostro ordinamento con questo decreto legislativo si passa, quindi, da una logica dove ci si limitava a definire a chi spetta la titolarità del bene – in fondo la logica del codice civile del 1942 – ad una più moderna dove si mette al centro la sua valorizzazione a beneficio della collettività. Questo è peraltro in linea con quanto ha insegnato questa grande crisi finanziaria: quello che vale veramente è ciò che è reale, non quello che è solo virtuale: quali immensi danni ha prodotto la degenerazione dei meccanismi finanziari quando hanno perso il riferimento all'economia reale! E' quindi urgente tornare a rivalutare anche la cifra insita nel valore delle cose, dei beni, rendendo trasparenti e chiare le responsabilità. Per questo il federalismo demaniale avvia anche, come si vedrà, un censimento ragionato dei beni, perché obbliga le amministrazioni centrali a dare pubblicamente le ragioni per cui trattengono un bene in proprietà, e provvede alla riallocazione al livello di governo territoriale che quei beni può meglio gestirli e valorizzarli in vista del bene comune.

### **1. Il meccanismo di attribuzione dei beni: i principi generali del trasferimento.**

La varietà dei beni da trasferire<sup>1</sup> e la complessità del sistema degli Enti territoriali cui attribuirli, rappresentava un problema non semplice da risolvere: nell'ambito del decreto rientrava, infatti, una grande massa di beni, assai diversi per dimensioni e ipotesi di valorizzazione; vi poteva rientrare un piccolo torrente come una grande caserma, che a loro volta potevano trovarsi dentro i confini di un piccolissimo comune o dentro quelli di un grande comune con centinaia di migliaia di abitanti.

La risposta a questo problema viene individuata dallo schema di decreto stabilendo, in conformità all'art.19 della legge n. 42 del 2009<sup>2</sup>, una serie di principi generali funzionali a individuare una prima ipotesi di assegnazione dei beni. Viceversa se si fosse individuata una ripartizione basata su uno schema rigido, ad esempio, affermando l'attribuzione del demanio

---

<sup>1</sup> Può essere utile rimandare, a questo riguardo, alla audizione del Direttore dell'Agenzia del Demanio, *Senato della Repubblica, Commissione VI – Finanze e Tesoro*, 17 giugno 2009.

<sup>2</sup> Art. 19 l. n. 42 del 2009:

“ (*Patrimonio di comuni, province, città metropolitane e regioni*)

1. I decreti legislativi di cui all'articolo 2, con riguardo all'attuazione dell'articolo 119, sesto comma, della Costituzione, stabiliscono i principi generali per l'attribuzione a comuni, province, città metropolitane e regioni di un proprio patrimonio, nel rispetto dei seguenti principi e criteri direttivi:

a) attribuzione a titolo non oneroso ad ogni livello di governo di distinte tipologie di beni, commisurate alle dimensioni territoriali, alle capacità finanziarie ed alle competenze e funzioni effettivamente svolte o esercitate dalle diverse regioni ed enti locali, fatta salva la determinazione da parte dello Stato di apposite liste che individuino nell'ambito delle citate tipologie i singoli beni da attribuire;

b) attribuzione dei beni immobili sulla base del criterio di territorialità;

c) ricorso alla concertazione in sede di Conferenza unificata, ai fini dell'attribuzione dei beni a comuni, province, città metropolitane e regioni;

d) individuazione delle tipologie di beni di rilevanza nazionale che non possono essere trasferiti, ivi compresi i beni appartenenti al patrimonio culturale nazionale.

idrico alle Province, di quello marittimo alle Regioni, dei fabbricati ai Comuni, si sarebbe andati inevitabilmente incontro, nella grande massa dei beni e nella varietà dimensionale degli Enti riceventi, a delle assegnazioni irrazionali. Solo per fare uno dei tanti esempi che si potrebbero proporre, una grande caserma dismessa poteva finire a un Comune di mille abitanti, in forza del fatto che quella caserma era localizzata in quel comune sperduto, per ragioni (magari proprio dettate dalla necessità di non interferire con le attività civili) che a suo tempo prescindevano dall'ipotesi di una sua diversa valorizzazione. E' apparso quindi più opportuno stabilire criteri elastici diretti a proporre un'assegnazione ragionevole, disposta caso per caso, in considerazione degli elementi che risultano funzionali alla valorizzazione. Per lo stesso motivo si è previsto che l'attribuzione dei beni possa avvenire anche per quote: nel caso dell'esempio precedente, si potrà prevedere l'assegnazione di quote del bene (la caserma) sia al Comune che alla Provincia.

Il primo principio generale è quindi quello di *sussidiarietà, adeguatezza e territorialità*. In applicazione di questo principio, considerando il loro radicamento sul territorio, i beni sono attribuiti innanzitutto ai Comuni, salvo che per l'entità o tipologia dei beni trasferiti, in base ad esigenze di carattere unitario sia opportuna l'attribuzione a Province, Città metropolitane o Regioni, in quanto livelli di governo maggiormente idonei a soddisfare le esigenze di tutela, gestione e valorizzazione.

Il secondo principio è quello di *semplificazione* e va letto in connessione con quanto dispone poi l'art.4, relativamente allo *status* dei beni, prevedendo che questi entrino a far parte del patrimonio disponibile, salvo che quando ne ricorrano i presupposti in quello indisponibile o demaniale, e che in ogni caso rimanga il regime stabilito dal codice civile riguardo al demanio marittimo, idrico e aeroportuale. In base al principio di semplificazione, inoltre, 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, che prevede che la deliberazione del consiglio dell'ente locale di approvazione del piano di alienazione e valorizzazione costituisca variante allo strumento urbanistico generale. In questo modo, relativamente ai fabbricati che vengono attribuiti, ad esempio una caserma dismessa, i Comuni potranno anche evitare le complesse procedure di sdemanializzazione e procedere rapidamente al processo di valorizzazione del bene attribuito<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Va ricordato peraltro che il citato art.58 è stato impugnato alla Corte costituzionale relativamente al fatto che non prevede il rispetto della legislazione regionale di settore. La redazione finale del decreto legislativa sarà quindi tenuta a considerare l'esito del contenzioso costituzionale.

Il terzo principio è quello della *capacità finanziaria*, intesa come idoneità finanziaria necessaria a soddisfare le esigenze di tutela, gestione e valorizzazione del bene. Riguardo a questo principio e in connessione a quello precedente, si dispone che l'attribuzione dei beni immobili appartenenti allo Stato possa avvenire, su richiesta dell'Ente territoriale interessato e senza ulteriori oneri a carico dello Stato, mediante attribuzione diretta dei beni a fondi comuni di investimento immobiliare già costituiti, o da costituire, da uno o più enti territoriali, anche ai sensi dell'articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito in legge, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. Questo principio si riconnette poi all'art. 6 dello schema di decreto che attraverso regolamenti di delegificazione si intervenga sulla disciplina dei fondi immobiliari (v. *infra*). E' opportuno precisare, inoltre, che al momento in cui verrà disposto concretamente il trasferimento dei beni, sarà con buona probabilità operativa anche quella parte della delega contenuta nella legge n. 42 del 2009 che prevede – nell'equilibrio di un riordino della finanza locale (e quindi senza incremento della pressione fiscale complessiva) - l'imposta di scopo, destinata a questo punto ad essere raccordata anche al federalismo demaniale come ulteriore fattore funzionale alla valorizzazione.

Il quarto principio è quello della *correlazione con competenze e funzioni*, intesa come connessione tra le competenze e funzioni effettivamente svolte o esercitate dall'ente di governo cui è assegnato il bene e le esigenze di tutela, gestione e valorizzazione del bene. In questo modo si potrà prevedere in via di massima che il demanio marittimo sia assegnato alle Regioni, dal momento che esse già hanno una competenza in materia - anche se ancora i canoni demaniali vengono ancora versati allo Stato, mentre con l'entrata in vigore del decreto rimarranno alle Regioni. In questo modo il principio di correlazione responsabilizza il soggetto titolare della funzione, che è interessato a gestirla in modo ottimale, dal momento che ne trattiene, direttamente o indirettamente, anche il beneficio finanziario.

Viene poi previsto il principio della *valorizzazione ambientale*, in modo che la valorizzazione del bene sia realizzata anche 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.

## **2. Le tipologie dei beni.**

I beni riguarderanno il demanio marittimo (le spiagge e i porti di interesse regionale); il demanio idrico (i fiumi, i laghi, ecc.), il demanio militare dismesso (le caserme), gli aeroporti di interesse regionale, le miniere, le altre aree e fabbricati statali.

Più precisamente, riguardo al demanio marittimo, si fa riferimento al demanio marittimo e relative pertinenze come definiti dall'art. 822 del codice civile e dell'art.28 del codice della navigazione, specificando l'esclusione dei beni direttamente in uso alle amministrazioni statali – in questo modo, ad esempio, si escludono quelle parti del litorale che sono in uso al Ministero della Difesa.

Riguardo al demanio idrico lo schema di decreto fa riferimento beni appartenenti al demanio idrico di interesse regionale e provinciale 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. In questo modo si ricalca quanto già avvenuto con i decreti legislativi di attuazione degli Statuti delle Regioni speciali, per cui ad esempio, il demanio idrico è stato trasferito da tempo alla Regione Friuli Venezia Giulia e al Trentino Alto Adige.

Vengono poi previste singole categorie generali: sono oggetto di attribuzione tutti gli aeroporti di interesse regionale appartenenti al demanio aeronautico civile statale e le relative pertinenze, come definiti dall'articolo 698 del codice della navigazione; tutte le miniere e le relative pertinenze ubicate su terraferma; tutte le aree e i fabbricati di proprietà dello Stato (salvo le esclusioni e le specificazioni di cui si dirà di seguito).

Riguardo al demanio militare un apposito comma prevede che venga emanato uno specifico D.P.C.M. 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, diretto a individuare i beni immobili comunque in uso al Ministero della difesa che possono essere trasferiti, "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, e all'articolo 2, comma 628, della legge 24 dicembre 2007, n. 244, 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 alla Difesa dalla normativa vigente".

Si dispone infine che il trasferimento abbia 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. Esclusioni dal trasferimento.**

In attuazione dello specifico disposto dell'art.19 della legge n. 42 del 2009 vengono individuate le tipologie di beni di rilevanza nazionale che non possono essere trasferite. Tra queste, in ogni caso, rientrano i beni costituenti la dotazione della Presidenza della Repubblica (art.5, comma 5), e poi (così dispone l'art.5, comma 2) “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; i beni appartenenti al patrimonio culturale, salvo quanto previsto dalla normativa vigente; 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 energetiche; le strade ferrate in uso”.

Da questa disposizione emerge quindi innanzitutto che i beni appartenenti al patrimonio culturale sono stati esclusi dal trasferimento (interpretando in questo senso il disposto dell'ultimo periodo dell'art.19 della legge n. 42 del 2009 relativamente al “patrimonio culturale nazionale”), lasciando però salva la procedura prevista dal codice dei beni culturali, in particolare, l'art. 54 co. 3 che prevede che i beni elencati nei commi precedenti – e pertanto anche i “monumenti nazionali” – possano costituire “oggetto di trasferimento tra lo Stato, le Regioni e gli altri enti pubblici territoriali”.

Riguardo agli altri beni, quelli individuati nella categoria che fa riferimento agli immobili “in uso alle amministrazioni statali per comprovate ed effettive finalità istituzionali”, il sopracitato disposto del decreto deve essere letto assieme al comma successivo che dispone: “Ai fini dell'esclusione di cui al comma 2, le amministrazioni statali e gli altri enti di cui al medesimo comma 2 comunicano, in modo adeguatamente motivato, alla Agenzia del Demanio entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto legislativo gli elenchi dei beni di cui richiedono l'esclusione. Entro i successivi 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, anche con l'indicazione delle motivazioni pervenute, sul sito internet dell'Agenzia”.

In questo modo si avvia una sorta di censimento ragionato del patrimonio dello Stato, dal momento che le varie amministrazioni statali sono tenute a fornire le ragioni, motivandole adeguatamente, per cui ritengono che un determinato bene di proprietà dello Stato non possa essere oggetto di attribuzione agli Enti territoriali. L'Agenzia del Demanio, che è il soggetto individuato dallo schema di decreto legislativo come deputato a ricevere le suddette

documentazioni, provvede poi a rendere pubblici sul proprio sito internet gli elenchi dei beni esclusi e le relative motivazioni pervenute. Si tratta di un'attività non discrezionale dell'Agenzia del Demanio, che è funzionale a rendere trasparente le motivazioni che sono pervenute riguardo alla necessità di mantenere la proprietà del bene. Si avvia così anche un'operazione di *accountabilty* che impegna le singole amministrazioni a rendere pubblicamente conto delle ragioni per cui un determinato immobile viene trattenuto in proprietà.

#### **4. I D.P.C.M. di trasferimento e assegnazione**

In concreto il meccanismo di attribuzione dei beni si realizza mediante uno o più D.P.C.M. diretti a individuare i beni e a identificarne il soggetto ricevente. Il primo di questi decreti deve essere adottato entro centottanta giorni dall'entrata in vigore del decreto legislativo, previa intesa in 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 la semplificazione normativa, il Ministro per le riforme per il federalismo, e il Ministro per gli Affari regionali e con gli altri Ministri competenti per materia. Tali decreti si sostanzieranno quindi in elenchi di beni e di Enti territoriali cui questi vengono attribuiti, e dovranno essere corredati da adeguati elementi informativi in relazione ad ogni singolo bene. Riguardo ad aree e fabbricati, i D.P.C.M. non determinano direttamente l'effetto di attribuzione agli Enti territoriali, perché le Regioni e gli Enti locali che intendono acquisirne la proprietà sono tenute a presentare, entro trenta giorni dalla data della loro pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale un'apposita domanda di attribuzione alla Agenzia del Demanio. Sulla base delle richieste di assegnazione pervenute viene successivamente adottato, su proposta del Ministro dell'Economia e delle finanze, un ulteriore decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, riguardante l'attribuzione dei beni e che costituisce titolo per la trascrizione e per la voltura catastale dei beni a favore di ciascuna Regione o ciascun Ente locale. In questo modo, come si diceva in apertura, l'Ente territoriale è responsabilizzato, nell'interesse della collettività rappresentata, rispetto all'acquisizione del bene e al relativo processo di valorizzazione.

#### **5. I fondi immobiliari.**

Uno specifico articolo è dedicato all'adeguamento della disciplina dei fondi immobiliari in cui gli Enti territoriali possono chiedere che vengano attribuiti i beni trasferiti. In altre parole, un Comune che ha già istituito un proprio fondo immobiliare potrà richiedere l'assegnazione



direttamente al fondo, semplificando quindi i passaggi che altrimenti sarebbero necessari (attribuzione al Comune e poi successivo conferimento nel fondo immobiliare).

In particolare si prevede che vengano emanati uno più regolamenti di delegificazione diretti a razionalizzare e adeguare l'art. 14-bis della l. 25 gennaio 1994 n. 86 in modo che le quote dei fondi immobiliari possano essere sottoscritte anche da persone fisiche, persone giuridiche e altri enti privati, con versamenti in denaro o apporto di beni immobili o di altri diritti reali, condizionati, nel caso di attribuzione a titolo non oneroso di beni statali, a un contestuale ed equivalente apporto a titolo gratuito dei sottoscrittori privati. In questo modo si favorisce la compartecipazione dei privati ai processi di valorizzazione, ma si evita che questi ottengano un indebito beneficio dall'attribuzione a titolo gratuito dei beni da parte dello Stato. Si prevede poi che a questi fondi possano partecipare anche più Regioni ed Enti territoriali, alle stesse condizioni.

I criteri dei regolamenti di delegificazione sono inoltre rivolti a rimuovere quegli elementi della normativa vigente che hanno spesso costituito un ostacolo all'utilizzo dei fondi immobiliari, ad esempio laddove dispongono che occorra un apporto in denaro al fondo da parte degli Enti territoriali: spesso questi non hanno le disponibilità finanziarie che potranno invece essere conferite da soggetti privati. Viene poi prevista la possibilità di utilizzare la liquidità per l'acquisto di beni immobili funzionali alla valorizzazione del patrimonio immobiliare del fondo – spesso è infatti utile poter acquistare ulteriori beni che sono situati in posizioni strategiche per il complessivo progetto di valorizzazione. Si prevedono quindi criteri funzionali ad abrogare l'obbligo di dismissione entro 18 mesi di almeno il 60% delle quote, perché un ente territoriale potrebbe avere motivi validi per mantenere in vita più a lungo il fondo. Infine, si prevedono alcune disposizioni fiscali dirette a ribadire l'applicabilità, anche ai fondi così istituiti degli attuali vantaggi fiscali previsti dalla normativa vigente.

In sintesi, questa disposizione, che è attuativa rispetto ai principi generali di semplificazione e di capacità finanziaria di cui all'art. 2 dello schema di decreto, è rivolta a facilitare l'utilizzo dei fondi immobiliari legati al territorio comunale e provinciale (quindi molto più funzionali di un fondo unico statale); si tratta di soggetti che sono in grado di mobilitare le competenze (architetti, imprese costruttrici, ecc. ) degli operatori immobiliari e le risorse private ai fini di quegli interventi di vasta scala di riqualificazione urbanistica delle città (con realizzazione delle connesse opere pubbliche) che permettono anche di rilanciare il mercato immobiliare. Peraltro, va precisato questi fondi operano sostanzialmente in regime di diritto privato con forti risparmi di tempi e procedure (si evitano tutti i problemi che ha un Comune o una Provincia con le gare al massimo ribasso per cui gli appalti spesso finiscono in mano a

imprese fantasma che fanno offerte sostanzialmente anomale e poi scompaiono una volta incassata la prima quota).

In sintesi, il ricorso ai fondi immobiliari consente di ottenere entrate importanti a favore dell'Ente locale (una caserma con una variante urbanistica che la inserisce in un piano di riqualificazione della città può decuplicare il suo valore); consentono il coinvolgimento delle risorse dei privati, rappresentando anche un possibile collettore di parte del risparmio rientrato con lo scudo fiscale, che verrebbe quindi ad essere destinato a opere di rilevanza pubblica e a servizi sociali (perché attraverso i fondi gli enti locali ottengono risorse per i servizi). Infine, i rigorosi controlli cui sono soggetti questi fondi determinano anche una totale emersione del sommerso in campo immobiliare.

## **6. Invarianza dei gettiti**

La norma finale dello schema di decreto prevede che tutti gli atti, contratti, formalità e altri adempimenti necessari per l'attuazione del presente decreto siano esenti da ogni diritto e tributo. Dispone poi che con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei Ministri, su proposta del Ministro dell'economia e delle finanze, siano rideterminati i trasferimenti erariali alle Regioni e agli Enti Territoriali in funzione della riduzione delle entrate erariali conseguente all'adozione dei decreti di trasferimento dei beni. Si tratta di una disposizione legata al venir meno dell'entrata statale relativa più che altro ai canoni demaniali, stimati intorno ai centoquaranta milioni di euro, che viene in tal modo a trovare copertura adeguata.