

Circolare Ministero dell'Economia e delle Finanze 9 luglio 2010 , n. 16063

Valorizzazione immobili pubblici. Linee guida generali per la costituzione di un fascicolo immobiliare.

Gazzetta Ufficiale 26 luglio 2010, n. 172

Agli Enti pubblici non territoriali
e, p.c. Alla Presidenza del Consiglio dei
Ministri

Finalità della circolare.

Le presenti Linee Guida generali per la costituzione di un fascicolo immobiliare (di seguito anche «Linee Guida»), sono state redatte con l'intento di specificare un percorso metodologico che consenta agli Enti pubblici non territoriali di pervenire ad una quanto più completa conoscenza del proprio portafoglio immobiliare, necessario punto di partenza per un adeguato processo di valorizzazione.

Si specifica che le presenti Linee Guida si riferiscono in modo mirato ai fabbricati.

Le presenti Linee Guida, altresì, pur essendo indirizzate ai predetti enti, possono costituire un valido riferimento anche per tutte le altre pubbliche amministrazioni che intendano attivare un proficuo processo di valorizzazione.

Cenni sulla normativa.

La normativa di riferimento si rinviene nella legge 23 dicembre 1998, n. 448, all'art. 19 (Beni immobili statali); nel decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, in particolare l'art. 3-bis, aggiunto dalla Finanziaria per l'anno 2007 (legge 27 dicembre 2006, n. 296). Ulteriori spunti di riflessione possono essere forniti anche dalle disposizioni in materia di razionalizzazione, contenute nella predetta legge 27 dicembre 2006, n. 296, art. 1, commi 204 e seguenti.

Si considerino, inoltre, le disposizioni dettate dall'art. 43-bis del decreto-legge 30 dicembre 2008, n. 207, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 febbraio 2009, n. 14. La conoscenza del patrimonio immobiliare: fase della ricognizione. La ricognizione degli immobili di proprietà degli enti non territoriali deve avere come obiettivo l'acquisizione delle informazioni riguardanti i beni oggetto del compendio, per le quali si distinguono tre tipologie: tecnica, amministrativo-gestionale, storico-artistica.

In particolare, le informazioni tecniche si riferiscono ai dati che consentono la localizzazione geografica e l'identificazione catastale completa dei beni.

Gli immobili esistenti sul territorio nazionale, a seguito di dichiarazione da parte dei soggetti obbligati, sono iscritti negli atti del Catasto con l'indicazione dei relativi identificativi catastali. Per ognuno di essi sono riportate in banca dati, tra l'altro, le informazioni concernenti l'individuazione, la rappresentazione grafica, la redditività (per la determinazione del valore ai fini fiscali) ed i soggetti intestatari, titolari di diritti reali sul bene, con le relative quote. L'immobile deve essere quindi descritto nel fascicolo immobiliare con l'indicazione dei riferimenti catastali, al fine di consentire la conoscenza delle suddette informazioni.

Con riferimento alle informazioni sul titolo di provenienza del bene e sulla relativa pubblicità nei registri immobiliari, è opportuno acquisire, ove non già in possesso, oltre al citato titolo di provenienza, anche copia della correlata nota di trascrizione. Tale copia, e, nei casi in cui è consentito, copia del titolo, potrà essere richiesta al competente Servizio di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del territorio. La nota di trascrizione riporta, oltre ai beni cui si riferisce, le informazioni relative agli estremi dell'atto e alle parti a favore e a carico delle quali l'atto è trascritto. Presso i medesimi Servizi di Pubblicità Immobiliare è inoltre possibile effettuare ispezioni sui registri, dalle quali rilevare, a titolo esemplificativo, i vari passaggi di proprietà succedutisi nel tempo, le eventuali iscrizioni di ipoteca e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul

bene, la presenza di eventuali servitù o vincoli trascritti, la trascrizione di eventuali diritti parziari spettanti a terzi.

La conoscenza tecnica dell'immobile richiede inoltre l'analisi urbanistica e deve consentire un inquadramento corretto del bene con riferimento ai suoi possibili usi, quali la coerenza dell'attuale utilizzo con le indicazioni dello strumento urbanistico vigente o la possibilità di trasformazione, con individuazione degli strumenti urbanistici da porre in essere, volta ad ottenere nuove destinazioni d'uso.

Con riferimento alle informazioni amministrativo-gestionali occorre distinguere tra beni strumentali e non strumentali e per questi ultimi si deve tener conto dello stato occupazionale (libero, occupato, con o senza titolo). Nel caso di immobili locati riveste particolare importanza inquadrare le eventuali specifiche pattuizioni che regolamentano l'utilizzo dello stesso, compresa la correlazione di eventuali pertinenze alle unità principali e le informazioni riguardanti lo stato di manutenzione e conservazione aggiornate. Rilevanti, infine, le informazioni storico-artistiche (di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, inerente il Codice dei beni culturali e del paesaggio) per delineare correttamente le procedure per l'eventuale dismissione, mentre, per gli immobili di recente realizzazione, le informazioni relative all'epoca di costruzione possono rivestire carattere di informazione aggiuntiva. Il fascicolo immobiliare: elementi costitutivi. Il fascicolo immobiliare è la carta d'identità dell'immobile, inteso nelle sue accezioni di complesso, fabbricato o singola unità. Esso è predisposto dall'Ente e deve essere opportunamente composto dai seguenti documenti, organizzati, a seconda del caso, in documenti relativi al complesso immobiliare, ai singoli fabbricati che lo compongono o alle singole unità immobiliari in cui i fabbricati sono articolati:

- titolo di provenienza, ove esistente, e copia della nota di trascrizione rilasciata dai Servizi di pubblicità immobiliare dell'Agenzia del territorio. In assenza di specifiche norme che ne attestano la proprietà (cfr. artt. 1 e 3, commi 18 e 19, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410), i titoli di provenienza devono essere acquisiti agli atti. Nel caso in cui la proprietà in capo agli Enti sia garantita per legge, la ricostruzione documentale dei vari passaggi di proprietà costituisce elemento conoscitivo indispensabile. Per gli immobili situati nei territori ove vige il sistema del libro fondiario, denominato anche sistema catastale tavolare, si rinvia ai relativi atti di iscrizione tavolare;
- dichiarazione urbanistica sulla data di costruzione del fabbricato, prevista ai fini della validità dell'atto di compravendita, ovvero, laddove l'immobile risulti costruito dopo il 1° settembre 1967, copia della licenza di costruzione e/o concessione edilizia ovvero, qualora non disponibili, indicazione degli estremi identificativi delle stesse, se non già risultanti dal titolo di provenienza;
- documenti relativi alla regolarità urbanistica dell'immobile (inclusi la domanda di condono, la concessione in sanatoria ovvero la domanda protocollata con i bollettini di versamento);
- certificazione urbanistica che attesti l'esistenza o meno di vincoli;
- certificazione di agibilità/abitabilità;
- attestazione inerente la conformità, o meno, del bene, nello stato di fatto, dal punto di vista edilizio-urbanistico (anche in presenza di originaria certificazione di agibilità/abitabilità);
- planimetria catastale. Nel caso in cui quanto nelle stesse rappresentato non fosse aggiornato con la situazione di fatto del bene, si dovrà provvedere con l'adeguamento della rappresentazione catastale;
- visura catastale aggiornata;
- scheda riepilogativa dei dati dell'immobile, contenente nel dettaglio anche l'indirizzo, il piano, la presenza o meno di un ascensore, etc.;
- attestati di conformità degli impianti (di riscaldamento, raffreddamento, anti-incendio, elettrico, telefonico, etc.) con nulla osta dei VV.FF., se dovuto, e scheda grafico-tecnica degli stessi, ove disponibili;
- certificazione energetica ai sensi del decreto legislativo n. 192/2005 e del decreto ministeriale 26 giugno 2009, che stabilisce le linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;
- copia autentica della polizza globale fabbricati;

elaborato planimetrico catastale, ove disponibile;
valore di mercato attribuito dall'Agenzia del Territorio, previa sottoscrizione di accordi con la stessa per regolare modalità e costi, nonché estratto in copia della relazione di stima, in cui siano contenuti i parametri presi a riferimento per la determinazione del prezzo;
documentazione contenente informazioni tecnico descrittive dell'immobile in tutti le sue componenti (strutture, impianti, finiture) nonché inerenti la consistenza (superfici e volumi) e stato conservativo;
scheda descrittiva delle parti comuni, ove possibile, ovvero, laddove si venga a creare una situazione di condominio, il relativo regolamento di condominio e l'ulteriore documentazione riguardante le parti comuni;
eventuali limitazioni al diritto di proprietà ai sensi della legge vigente;
copia dell'eventuale contratto di locazione e di eventuali scritture integrative e/o novative, ovvero, di una scheda riassuntiva di tutti i dati, le informazioni e quant'altro a disposizione dell'Ente in relazione allo stato locativo dell'immobile, ivi inclusa l'attestazione dell'Ente in merito alla regolarità del rapporto locativo e dei pagamenti del conduttore, l'indicazione di eventuali disdette o rinnovi, dell'importo dei depositi cauzionali costituiti dai conduttori e di eventuali contenziosi in essere;
riepilogo degli interventi di manutenzione effettuati negli ultimi cinque anni;
eventuali decreti di vincolo o certificazione scaturente dal procedimento di verifica dell'interesse culturale, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

Fermo restando che ciascun Ente, in aggiunta ai documenti sopra indicati, può inserire nel fascicolo immobiliare quant'altro ritenga utile e/o necessario, si ritiene che tutti i documenti indicati sono da considerarsi necessari.

Si evidenzia, inoltre, che alcuni dei documenti sopra indicati, sono necessari anche al fine di adempiere alle disposizioni dettate dall'art. 2, comma 222, della legge 23 dicembre 2009, n. 191 (finanziaria 2010).

In ultimo, si rappresenta che sussiste l'obbligo di accatastamento per tutti gli immobili, che viene adempiuto tramite la presentazione, al competente Ufficio Provinciale dell'Agenzia del territorio, degli atti di aggiornamento di catasto terreni (tipo mappale e di frazionamento, con procedura Pregeo) ovvero di catasto edilizio urbano (dichiarazione di nuova costruzione ovvero della denuncia di variazione, con procedura informatica Docfa), redatti a cura di un tecnico abilitato, ai sensi del decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701.

Roma, 9 luglio 2010

Il Ministro: Tremonti