

**LA DANNOSITÀ PER LO STATO E PER LE CASSE PUBBLICHE DELL'ART. 44 DEL D.L. 26/10/2019 N. 124  
CHE HA ABROGATO L'ART. 6, COMMA 6-TER DEL D.L. 138/2011 IN TEMA DI PERMUTE CON BENI DEMANIALI**

**RELAZIONE**

( esibita dall'ing. Michele Cutolo nel corso dell'audizione in data 05/11/2019 presso la  
Commissione VI -Finanze- della Camera dei Deputati )

**1. PREMESSA**

La presente Relazione intende chiarire la elevata valenza, per gli interessi dello Stato e delle Casse Pubbliche, dell'art. 6, comma 6-ter, del D.L. 138/2011 recante "*Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo*", e di conseguenza la dannosità, per gli stessi interessi dello Stato e per le Casse Pubbliche, dell'Art. 44 nel D.L. 26/10/2019 n. 124 che ha abrogato il suddetto art. 6, comma 6-ter.

Qui di seguito si procederà, quindi, ad esaminare preliminarmente gli "*elevati vantaggi*", per lo Stato e per le Casse Pubbliche, consentiti dall'art. 6, comma 6-ter, per giungere a dimostrare, in primo luogo, la totale "erroneità" e "infondatezza" delle motivazioni addotte dalla "*Proposta di D.L. Fiscale*" (divenuto poi art. 44 del D.L. 26/10/2019 n. 124), a giustificazione (infondata e immotivata) della necessità di abrogare il suddetto art. 6, comma 6-ter e, in secondo luogo, la "dannosità", per lo Stato e per le Casse Pubbliche, dell' Art. 44 nel D.L. 26/10/2019 n. 124, proprio per aver abrogato il citato art. 6, comma 6-ter.

**2. LE "MOTIVAZIONI" ADDOTTE NELLA "PROPOSTA DI D.L. FISCALE" PER GIUSTIFICARE L' "ABROGAZIONE" DELL'ART. 6, COMMA 6-TER DEL D.L. 138/2011.**

Nella "*Proposta di D.L. Fiscale*" recante "*Disposizioni urgenti in materia fiscale*", erano riportate la "*Relazione illustrativa*" e la "*Relazione Tecnica*", nelle quali erano fornite le (pretese) "*motivazioni*" giustificative dell' "*abrogazione dell'articolo 6, comma 6-ter, del decreto-legge 13 agosto 2011, n. 138*", in tema di permute con beni demaniali.

Tali "*motivazioni*" addotte nelle due suddette "*Relazioni*" per giustificare la necessità di "*abrogare*" "*l'articolo 6, comma 6-ter*", qui di seguito si riportano testualmente :

- "*mancata individuazione dei beni demaniali disponibili con cui effettuare le permute*";
- "*difficoltà di trasformare l'utilizzazione diretta di immobili in locazioni passive delle Amministrazioni dello Stato*";
- "*sopravvenute disponibilità di risorse dello Stato per finanziare interventi di rifunzionalizzazione e razionalizzazione di beni di proprietà dello Stato, in precedenza non valorizzati per mancanza di fondi statali*".

Nelle stesse suddette due "*Relazioni*", sulla scorta di tali (pretese) "*motivazioni*", si giungeva poi a concludere che :

- a) "*l'abrogazione*" dell'articolo 6, comma 6-ter, avrebbe "*obiettivi di riduzione della Spesa Pubblica*", in quanto eviterebbe nuove locazioni passive, che lo stesso art. 6, comma 6-ter prevede per gli immobili corrispondenti al 75% della permuta, costituendo, così,

un'operazione riconducibile ad "operazioni di sale and leaseback" ("vendita con patto di locazione");

- b) "l'abrogazione" dell'articolo 6, comma 6-ter, raccoglierebbe le indicazioni più volte espresse dalla Corte dei Conti, in merito alla "necessità di una riconsiderazione della norma che mai ha trovato attuazione";

In sintesi, "l'abrogazione" dell'art. 6 comma 6-ter, conseguirebbe il (preteso) "obiettivo di riduzione della Spesa Pubblica", in quanto eviterebbe nuove locazioni passive, relative al 75% di immobili ceduti in permuta, che attualmente sono di proprietà pubblica e che, per effetto della permuta, verrebbero ceduti al privato, per essere utilizzati dallo Stato in locazione.

Qui di seguito si va puntualmente a dimostrare la totale **erroneità e infondatezza** delle suddette "motivazioni" addotte dagli ideatori e proponenti dell'art. 44 del D.L. 26/10/2019 n. 124 a (pretesa) giustificazione della necessità di "abrogare" l'art. 6, comma 6-ter del D.L. 138/2011.

### **3. IL TESTO DELL'ART. 6, COMMA 6-TER (ABROGATO DALL'ART. 44 DEL D.L. 26/10/2019 N. 124)**

Per la più agevole e diretta comprensione della questione, appare opportuno riportare integralmente "il testo" dell'art. 6, comma 6-ter del D.L. 138/2011, recante "*Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo*":

*Art. 6, comma 6-ter.*

*"Per una efficace e immediata attuazione di quanto previsto in tema di razionalizzazione della spesa delle amministrazioni pubbliche al comma 1 dell'articolo 12 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2011, n.111, l'Agenzia del demanio procederà, con priorità in aree a più elevato disagio occupazionale e produttivo, ad operazioni di permuta, senza oneri a carico del bilancio dello Stato, di beni appartenenti allo Stato, con esclusione di tutti i beni comunque trasferibili agli enti pubblici territoriali ai sensi del decreto legislativo 28 maggio 2010, n.85, fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, comma 196-bis, della legge 23 dicembre 2009, n.191, con immobili adeguati all'uso governativo, al fine di rilasciare immobili di terzi attualmente condotti in locazione passiva dalla pubblica amministrazione ovvero appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato ritenuti inadeguati. Le amministrazioni dello Stato comunicano all'Agenzia del demanio l'ammontare dei fondi statali già stanziati e non impegnati al fine della realizzazione di nuovi immobili per valutare la possibilità di recupero di spesa per effetto di operazioni di permuta, ovvero gli immobili di nuova realizzazione da destinare ad uso governativo. Nel caso di permuta con immobili da realizzare in aree di particolare disagio e con significativo apporto occupazionale, potranno cedere anche immobili già in uso governativo, che verrebbero pertanto utilizzati in regime di locazione fino alla percentuale massima del 75 per cento della permuta mentre il restante 25 per cento dovrà interessare immobili dello Stato dismessi e disponibili. Le suddette permuta sono attuate, in deroga alla legge 24 aprile 1941, n. 392, anche per la realizzazione di nuovi edifici giudiziari delle sedi centrali di corti d'appello in cui sia prevista la razionale concentrazione di tutti gli uffici ordinari e minorili nonché l'accorpamento delle soppresse sedi periferiche di cui all'articolo 1 della legge 14 settembre 2011, n. 148."*

Il citato art. 6, comma 6-ter costituisce parte integrante e sostanziale del D.L. 138/2011 intitolato "*Ulteriori misure urgenti per la stabilizzazione finanziaria e per lo sviluppo*".

La stessa intestazione del D.L. 138/2011 indica espressamente le fondamentali finalità perseguite: **“la stabilizzazione finanziaria” e “lo sviluppo”**.

Ebbene, l'art. 6, comma 6-ter persegue, espressamente e in modo significativo, le suddette finalità, centrali e fondamentali del citato D.L. 138/2011, come qui di seguito si andrà puntualmente a chiarire. Da ciò discende che l'“abrogazione” dell'art. 6, comma 6-ter (attuata dall'Art. 44 del D.L. 26/10/2019 n. 124), risulta assolutamente **contraria** agli obiettivi della **“stabilizzazione finanziaria”** e dello **“sviluppo”**, che il D.L. 138/2011 ha inteso perseguire, in particolar modo attraverso l'art. 6, comma 6-ter.

#### **4. GLI “ELEVATI VANTAGGI” PER LO STATO E PER LE CASSE PUBBLICHE, CONSENTITI DELL’ART. 6, COMMA 6-TER, E LA TOTALE “ERRONEITÀ” E “INFONDATEZZA” DELLE MOTIVAZIONI ADDOTTE NELLA “PROPOSTA DI D.L. FISCALE”, PER GIUSTIFICARE L’ABROGAZIONE DELL’ART. 6, COMMA 6-TER.**

Al fine della presente **“trattazione”**, si è ritenuto opportuno analizzare, punto per punto, i contenuti dello stesso art. 6, comma 6-ter.

**4.1.** Ebbene, la prima parte dell'art. 6, comma 6-ter, innanzi testualmente riportato, prescrive che le operazioni di permuta devono effettuarsi **“con priorità in aree a più elevato disagio occupazionale e produttivo, senza oneri a carico del bilancio dello Stato, di beni appartenenti allo Stato, con immobili adeguati all’uso governativo, al fine di rilasciare immobili di terzi attualmente condotti in locazione passiva dalla pubblica amministrazione ovvero appartenenti al demanio e al patrimonio dello Stato ritenuti inadeguati”**.

Quindi, l'art. 6, comma 6-ter prescrive che le permutate, in via generale, **devono** attuarsi **“senza oneri a carico del bilancio dello Stato”** e cioè **devono** interessare esclusivamente beni demaniali **“dismessi”** e **“disponibili”** e cioè beni che sono a **“Rendita 0”** per lo Stato e, quindi, a **“Costo 0”** per le Casse Pubbliche.

Quanto sopra, dimostra immediatamente la **prima evidente “erroneità” e “infondatezza”** delle **“motivazioni”** addotte dalla citata **“Proposta di D.L. Fiscale”**, laddove si sostiene che l'art. 6, comma 6-ter comporterebbe **“aumento della Spesa Pubblica”** quando, invece, come si evince dalle testuali prescrizioni della stessa norma, le permutate devono essere **“senza oneri a carico del bilancio dello Stato”**.

#### **4.2. MA VI È DI PIÙ.**

La seconda parte dell'art. 6, comma 6-ter prescrive che le operazioni di permuta con **“nuovi edifici governativi, in aree di particolare disagio e con significativo apporto occupazionale”**, potranno effettuarsi cedendo in permuta beni demaniali **“dismessi e disponibili”** (e, cioè, beni a **“Rendita 0”** per lo Stato e, quindi a **“Costo 0”** per le Casse Pubbliche), in quantità **non inferiore al 25%** del valore della permuta, mentre, per il restante **75%**, la permuta riguarda beni demaniali che lo Stato continuerà ad utilizzare, attraverso un contratto di locazione della durata (tipica) di 12 anni (6+6), secondo prassi dell’Agenzia del Demanio.

Anche dall’analisi di tale seconda parte dell'art. 6, comma 6-ter, emerge che, per realizzare **“nuovi edifici governativi”**, moderni ed efficienti, lo Stato dovrà sostenere un canone di locazione calcolato non su un importo pari al 100% del valore della permuta, bensì su un importo significativamente ridotto al 75%, e cioè con un **“Risparmio del 25%”** per le Casse Pubbliche.

E tanto, già da solo, costituisce un risultato di straordinario beneficio per le Casse Pubbliche, se non addirittura **“un unicum”**.

E questi sono solo i **primi evidenti “vantaggi”**, già importanti e significativi, che l'art. 6, comma 6-ter consente a favore delle Casse Pubbliche.

#### 4.3. MA VI È ANCORA DI PIÙ.

Infatti, i **“vantaggi”** più significativi per lo Stato e per le Casse Pubbliche rivengono dalle prescrizioni dell’art. 6, comma 6-ter, secondo cui le permutate **devono** essere attuate con **“nuovi edifici”** (e cioè con edifici di nuova costruzione) ubicati **“in aree di particolare disagio e con significativo apporto occupazionale”**.

La norma, prescrive, quindi, che le permutate **devono** essere effettuate con immobili da costruire **“ex novo”**, proprio per creare Lavoro e Occupazione **“in aree a più elevato disagio occupazionale e produttivo”**.

Ebbene (in disparte, per il momento, gli specifici **“elevati vantaggi”** per le Casse Pubbliche, di cui appresso si tratterà) emergono già, in modo molto evidente, i rilevanti **“vantaggi socio-economici”** che l’art. 6, comma 6-ter consente, in termini di Lavoro e Occupazione **“in aree a più elevato disagio occupazionale e produttivo”**. E tutto ciò, appare utile ribadirlo, con esclusive **“risorse private”**.

E tanto sarebbe già più che sufficiente per terminare qui la dimostrazione della evidente **“erroneità”** e **“infondatezza”** delle **“motivazioni”** addotte dalla **“Proposta di D.L. Fiscale”** a pretesa giustificazione dell’abrogazione dell’art. 6, comma 6-ter.

#### 4.4. MA, NONOSTANTE TUTTI I SUDETTI “EVIDENTI VANTAGGI”, VI È ANCORA DI PIÙ.

Infatti, la realizzazione di **“nuovi edifici”** in **“aree a più elevato disagio occupazionale e produttivo”**, genera **“da subito”** importanti introiti nelle Casse Pubbliche di **“risorse finanziarie private”**, versate dal soggetto **“privato”** attuatore, che affluirebbero nel periodo della costruzione del **“nuovo edificio giudiziario”**.

Ebbene, proprio a tale specifico riguardo, lo scrivente aveva predisposto, già nel 2012, un **“Documento”** intitolato **“Relazione sui benefici per la Finanza Pubblica”** trasmesso al Ministro dell’Economia e delle Finanze pro-tempore, nel quale si dimostra, **in termini contabili e numerici**, che la realizzazione di **“nuovi edifici in aree di particolare disagio e con significativo apporto occupazionale”**, attuata attraverso le procedure di cui all’art. 6, comma 6-ter, comporta che, nell’arco di durata del contratto (12 anni), non solo l’intervento sia a **“Costo 0”** per le Casse Pubbliche ma presenti addirittura **“Saldo Positivo”**.

Infatti, nel suddetto **“Documento”** si dimostra che, per un **“nuovo edificio giudiziario”** del valore di **€ 100 milioni**, realizzato secondo le procedure di permuta di cui all’art. 6, comma 6-ter, confluirebbero nelle Casse Pubbliche, **da subito** ( e cioè nel periodo di costruzione dell’edificio, assunto pari a 3 anni ), risorse finanziarie **“private”**, per un importo di circa **€ 35 milioni**, mentre si riverserebbe sul territorio, a favore di lavoratori e addetti alla costruzione del nuovo edificio, un importo di oltre **€ 22 milioni**.

A questo punto ci si potrebbe assolutamente fermare qui, essendosi più che ampiamente **dimostrato**, anche **“in termini analitici e numerici”**, quanto siano **“errate”** e **“infondate”** le **“motivazioni”** addotte nella **“Proposta di D.L. Fiscale”**, a cui è conseguita, con l’Art. 44 del D.L. 26/10/2019 n. 124, l’**abrogazione** dell’art. 6, comma 6-ter.

#### 4.5. MA, ANCHE SE SEMBRA IMPOSSIBILE, VI È ANCORA DI PIÙ.

Infatti, nello stesso citato **“Documento”** si dimostra, che l’importo complessivo di **“risorse private”** di **€ 35 milioni** che confluirebbero nelle Casse Pubbliche, **da subito**, e cioè nel periodo della costruzione della nuova opera (assunto pari a 3 anni), consentirebbe ampiamente allo Stato di corrispondere al privato i canoni di locazione (pari al 75% del valore della permuta), per l’intero periodo della locazione (12 anni) e addirittura con un **“Saldo Positivo”**. E ciò, ovviamente, se si tiene anche conto della significativa aliquota di introiti nelle Casse Pubbliche per tasse sui lavori di realizzazione dei nuovi edifici governativi e se si tiene altresì conto del risparmio dei costi sostenuti per le attuali locazioni passive di edifici privati, inadeguati e inidonei, che le Funzioni Governative lascerebbero per ricollocarsi nei nuovi idonei edifici ottenuti mediante la permuta.

Si osserva che quanto sopra è riferito, come detto, al caso di un *“nuovo edificio”* del valore di € 100 milioni, assunto a titolo di esempio. Appare, quindi, agevole comprendere i significativi “maggiori vantaggi” che lo Stato conseguirebbe, nel caso (a cui anche si riferisce l’art. 6, comma 6-ter) di *“nuovi edifici giudiziari delle sedi centrali di corte d’appello in cui sia prevista la razionale concentrazione di tutti gli uffici ordinari e minorili nonché l’accorpamento delle soppresse sedi periferiche di cui all’articolo 1 della legge 14 settembre 2011, n. 148”*, che, specie per le Corti d’Appello più importanti del Paese, richiedono importi ben superiori ai € 100 milioni innanzi considerati a titolo di esempio. Basterebbe solo tale ultima riprova degli “evidenti ed elevati vantaggi”, per lo Stato e per le Casse Pubbliche, offerti dall’art. 6, comma 6-ter, per arrestare qui ogni ulteriore dimostrazione, da un lato, della *“valenza generale”* dello stesso e, dall’altro, della enorme *erroneità e infondatezza* delle *“motivazioni”* addotte nella citata *“Proposta di D.L. Fiscale”*, a cui è conseguita l’abrogazione dello stesso art. 6, comma 6-ter, intervenuta con l’art. 44 del D.L. 26/10/2019 n. 124.

**4.6. MA VI È DA RAPPRESENTARE ANCORA DI PIÙ**, nonostante tutto quanto innanzi esposto a dimostrazione degli “elevati vantaggi”, per lo Stato e per le Casse Pubbliche, offerti dall’art. 6, comma 6-ter. Infatti, tra le (pretese) “motivazioni” che la *“Proposta di D.L. Fiscale”* adduce per giustificare l’abrogazione dell’art.6, comma 6-ter, vi è quella che detta norma non avrebbe *“mai trovato attuazione”*, per le seguenti “motivazioni” :

- a) *“mancata individuazione dei beni demaniali disponibili con cui effettuare le permutate”*;
- b) *“difficoltà di trasformare l’utilizzazione diretta di immobili in locazioni passive delle Amministrazioni dello Stato”*;
- c) *“sopravvenute disponibilità di risorse dello Stato per finanziare interventi di “rifunionalizzazione e razionalizzazione di beni di proprietà dello Stato, in precedenza non valorizzati per mancanza di fondi statali”*.

**4.6.1.** Venendo alla prima “motivazione”, di cui alla **lettera a)**, con riguardo alla *“mancata individuazione dei beni disponibili”*, la stessa risulta essere smentita dal fatto che l’Agenzia del Demanio dispone, da tempo, di un corposo elenco di beni “dismessi” e “disponibili”, la cui vendita, sin qui, non è ancora intervenuta, evidentemente per mancanza di richiesta e/o convenienza da parte dei possibili acquirenti.

**4.6.2.** Quanto alla seconda “motivazione”, di cui alla **stessa lettera b)**, circa le (pretese) *“difficoltà collegate alla necessità di trasformare l’utilizzazione diretta di immobili in locazioni passive delle Amministrazioni Statali”*, non vi è alcuna prova di tanto, atteso che l’Agenzia del Demanio sinora non ha avuto ancora la possibilità di attuare una prima concreta verifica.

Ma la riprova più evidente della infondatezza delle due suddette “motivazioni”, di cui alle **lettere a) e b)**, riviene proprio da un caso concreto verificatosi a Bari. Infatti, di recente, a Bari, le competenti e più alte Autorità dello Stato (Ministero della Giustizia ; Ministero delle Infrastrutture ; Agenzia del Demanio ; Provveditorato alle Opere Pubbliche ; Procura Generale della Repubblica di Bari; Corte di Appello di Bari) con la presenza anche del Comune di Bari, hanno sottoscritto il *“Protocollo d’Intesa del 30/07/2019”*, avente ad oggetto *“La realizzazione della Nuova Cittadella Giudiziaria di Bari”*, che, all’**Art. 1, comma 5** così recita :

*“Le parti concordano di verificare preliminarmente, per il tramite dei competenti uffici e strutture, l’applicabilità alla fattispecie dell’articolo 6, comma 6 ter, del decreto legge 13 agosto 2011, n. 138, convertito, con modificazioni, dalla legge 14 settembre 2011, n. 148.”*

In sintesi, le suddette alte e competenti Autorità dello Stato hanno concordato, all'unanimità, di voler **"verificare preliminarmente"**, nel caso di specie della città di Bari, la possibilità di seguire le procedure di permuta di cui all'art. 6, comma 6-ter.

Ebbene, se tutte le suddette alte e competenti Autorità dello Stato avessero condiviso le **"motivazioni"** di cui alle suddette lettere a) e b), mai e poi mai avrebbero assunto l'impegno di **"verificare preliminarmente"** e in via prioritaria, la possibilità di seguire le procedure di permuta di cui all'art. 6, comma 6-ter.

Si osserva che fra dette alte e competenti Autorità dello Stato che hanno sottoscritto il citato "Protocollo" vi era proprio l'**Agenzia del Demanio**, che ha specifica e diretta competenza in tema di beni demaniali e permuta e che mai avrebbe assunto un tale "impegno" se tali procedure di permuta non fossero state vantaggiose per gli interessi dello Stato e delle Casse Pubbliche.

4.6.3. Per quanto poi alla terza **"motivazione"**, di cui alla lettera c), secondo cui **"la norma non ha mai trovato attuazione"**, per effetto delle **"sopravvenute disponibilità di risorse finanziarie pubbliche"**, destinate a interventi di **"rifunzionalizzazione e razionalizzazione dei beni dello Stato in precedenza non valorizzati"**, si chiarisce subito che detta **"motivazione"** risulta essere oltre che infondata, anche fuorviante.

Infatti, ove pure dette **"sopravvenute disponibilità di risorse finanziarie pubbliche"** ( e cioè fondi prelevati dalle Casse Pubbliche !! ), dovessero essere destinate alla **"rifunzionalizzazione e razionalizzazione"** di attuali beni di proprietà dello Stato (e così, ad esempio, assolutamente non è nel citato caso della città di Bari, come appresso si andrà a dimostrare), appare evidente che utilizzare **"disponibilità finanziarie"** dello Stato, spillate dalle Casse Pubbliche, specie in un momento di sentite problematiche di Bilancio dello Stato, costituisce già di per sé un fatto di dubbio e preoccupante significato, **quando esiste** ( come nel caso della città di Bari ) la piena e agevole possibilità di utilizzare **"esclusive risorse private"** per realizzare **"nuovi edifici giudiziari"** nella loro interezza, e cioè in un intervento unico e completo e non per deprecabili **"lotti successivi"**, di indefinita durata, quasi sempre pluridecennale. E specie poi quando esistono situazioni ( come nello stesso caso della città di Bari ) di estrema urgenza ed anche di **"emergenza"**. Infatti, come universalmente noto, proprio nella città di Bari, la Giustizia, a causa della precarietà e **"rischio crollo"** degli esistenti edifici, è stata costretta, nel maggio 2018, alla triste condizione della **"Giustizia sotto le Tende"**, divenuta vergogna nazionale che ha fatto il giro del Pianeta. Ed ora gli Uffici Giudiziari di Bari sono costretti a svolgere la loro funzione, all'interno di edifici inidonei, insufficienti, inadeguati e spezzettati in n. 7 diverse sedi, ubicate in posizioni improprie e lontane tra loro, con ogni relativo enorme disagio funzionale.

Ma, l'intento della **"Proposta di D.L. Fiscale"** di utilizzare **"sopravvenute disponibilità"** di fondi statali, acquista significato ancora più preoccupante e dubbio, se si considera che, grazie all'art. 6, comma 6-ter, esiste la possibilità per lo Stato di cedere in Permuta immobili **"dismessi"** e **"disponibili"** ( e, quindi, a **"Costo 0"** per le Casse Pubbliche ) per un'aliquota addirittura pari al **25%** del valore della permuta, che equivale a conseguire il rilevante **"Sconto/Risparmio del 25%"** sul costo di un'opera. E tutto questo, ove pure si volesse considerare l'ipotesi che le suddette **"sopravvenute disponibilità"** di fondi pubblici servano effettivamente alla **"rifunzionalizzazione e razionalizzazione dei beni dello Stato"**. In alcuni casi, **però** (come nello stesso medesimo caso della città di Bari, come appresso meglio si dimostrerà ), si vorrebbero spendere rilevanti **"sopravvenute disponibilità"** dello Stato, prelevate dalle Casse Pubbliche, per **"rifunzionalizzare e razionalizzare"** beni demaniali che, invece, non verrebbero assolutamente **"rifunzionalizzati"** e **"razionalizzati"**.

Infatti, nel caso della città di Bari (che qui si riporta solo a titolo di esempio), un tale dispendio di fondi prelevati dalle Casse Pubbliche non sarebbe affatto destinato alla **"rifunzionalizzazione"** e **"razionalizzazione"** di beni dello Stato. E ciò, in quanto per realizzare la nuova Cittadella Giudiziaria di Bari ( fantasiosamente ipotizzata sulle aree delle **"ex Casermette Milano – Capozzi"**, destinate dal

vigente P.R.G. comunale a “Verde di Quartiere” che, come noto, costituisce “standard minimo inderogabile di legge”), si dovrebbe preliminarmente procedere alla totale “demolizione” di tutti gli edifici esistenti, molti dei quali in buono stato di conservazione. “Demolizione”, che determinerebbe la distruzione di beni demaniali e, quindi, a tutto danno e decremento del Patrimonio dello Stato. Altro che “rifunzionalizzazione” e “razionalizzazione” dei beni dello Stato.

4.6.4. Per quanto attiene poi la “motivazione” generale, secondo cui vi sarebbe la necessità di abrogare l’art. 6, comma 6-ter, perché “non avrebbe mai trovato attuazione”, si osserva che detta motivazione risulta essere assolutamente “errata” e “non rispondente”.

Infatti, tornando sempre all’esempio della città di Bari, si osserva che, con citato “Protocollo d’Intesa” del 30/07/2019 avente ad oggetto “La realizzazione della Nuova Cittadella Giudiziaria di Bari” e sottoscritto dalle competenti e più alte Autorità dello Stato, è stato assunto, all’unanimità, l’impegno di “verificare preliminarmente” la possibilità di attuare le procedure di permuta di cui all’art. 6, comma 6-ter.

Ebbene, come si può allora sostenere, nella “Proposta di D.L. Fiscale”, che vi è necessità di abrogare l’art. 6, comma 6-ter perché “non ha mai trovato attuazione”, quando addirittura le suddette più alte e competenti Autorità dello Stato avevano, in precedenza, assunto, all’unanimità, (con il suddetto “Protocollo d’Intesa” del 30/07/2019) l’impegno a “verificare preliminarmente” la possibilità di adottare le procedure di permuta di cui all’art. 6, comma 6-ter ?

Infatti, se le suddette competenti e più alte Autorità dello Stato (e fra queste proprio l’Agenzia del Demanio che ha specifica competenza istituzionale “in tema di permuta”), avessero ritenuto che le procedure di permuta fossero state dannose per lo Stato e per le Casse Pubbliche, mai e poi mai avrebbero assunto all’unanimità, il suddetto impegno di “verificare preliminarmente” la possibilità di attuare proprio le procedure di permuta di cui all’art. 6, comma 6-ter.

Le suddette Autorità dello Stato hanno assunto, all’unanimità, il suddetto impegno, evidentemente perché erano ben consapevoli che le procedure di permuta di cui all’art. 6, comma 6-ter erano utili e vantaggiose per lo Stato e per le Casse Pubbliche.

Nasce, quindi, il dubbio che l’abrogazione dell’art. 6, comma 6-ter, richiesta con “Proposta di D.L. Fiscale”, sia stata proposta da talune Autorità di Governo, evidentemente poco informate e poco consapevoli degli “elevati vantaggi”, per lo Stato e per le Casse Pubbliche, conseguibili attraverso il citato art. 6, comma 6-ter. Vantaggi tanto elevati, da aver indotto le più alte e competenti Autorità dello Stato ad assumere, all’unanimità, l’“impegno” (con citato “Protocollo d’Intesa” del 30/07/2019), di “verificare preliminarmente” ( e cioè assolutamente prima di ogni altra possibile procedura ) la concreta attuazione proprio delle procedure di permuta previste dall’art. 6, comma 6-ter.

#### 4.7. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE SULLA “ERRONEITÀ” E “INFONDATEZZA” DELLE MOTIVAZIONI ADDOTTE DALLA “PROPOSTA DI D.L. FISCALE” .

Si è visto innanzi che “tutte le motivazioni” addotte nella “Proposta di D.L. Fiscale” risultano totalmente “errate” e “infondate”, in quanto mirano a rappresentare che l’art. 6, comma 6-ter “sarebbe dannoso” per gli interessi dello Stato e delle Casse Pubbliche, quando, invece, come innanzi ben chiarito e puntualmente dimostrato, detta norma costituisce parte importante e sostanziale dello stesso D.L. 138/2011, proprio perché mira a conseguire gli obiettivi fondamentali dello stesso D.L. 138/2011 della “stabilizzazione finanziaria” e dello “sviluppo”.

Infatti, si è anche visto innanzi, anche in termini numerici, che il citato art. 6, comma 6-ter determina (al contrario di quanto ha inteso rappresentare la “Proposta di D.L. Fiscale”), evidenti elevati vantaggi per lo Stato e per le Casse Pubbliche, dimostrandosi così, anche in termini numerici, la

rilevante “dannosità” che causerebbe, allo Stato e alle Casse Pubbliche, l’abrogazione di detta norma, ove l’art. 44 del D.L. 26/10/2019 n. 124 non venisse “abrogato”.

E di tale evidente “dannosità” di detto Art. 44, qui di seguito si fornisce una sintetica dimostrazione, partendo proprio dal fatto che lo stesso eliminerebbe gli “elevati vantaggi”, per lo Stato e per le Casse Pubbliche, che l’art. 6, comma 6-ter consente.

## 5. LA EVIDENTE “DANNOSITÀ”, PER LO STATO E PER LE CASSE PUBBLICHE, DELL’ART. 44 DEL D.L. 26/10/2019 N. 124 (CHE HA ABROGATO L’ART. 6, COMMA 6-TER DEL D.L. 138/2011)

Qui di seguito si riassumono i principali “rilevanti danni” che deriverebbero allo Stato e alle Casse Pubbliche, ove non fosse annullato e/o sostanzialmente modificato l’art. 44 del D.L. 26/10/2019 n. 124, che ha “abrogato” l’art. 6, comma 6-ter del D.L. 138/2011 :

- a) si impedirebbe allo Stato di dotarsi, mediante totale apporto di “risorse private”, di “nuovi edifici governativi”, di cui ha più urgente necessità, con la conseguenza che detti edifici dovrebbero essere realizzati con esclusivo apporto di “risorse pubbliche” gravanti, da subito, sulle Casse Pubbliche, nell’attuale momento di pesanti problematiche di Bilancio dello Stato;
- b) si impedirebbe la creazione, con esclusivo apporto di “risorse private”, di migliaia di posti di lavoro in “aree con particolare disagio e con significativo apporto occupazionale”, in un momento molto critico dell’economia del Paese e, soprattutto, del “Settore delle Costruzioni” che, più di tutti, ha subito le conseguenze della perdurante crisi nazionale e che più di tutti ha bisogno di opportunità lavorative e occupazionali;
- c) si impedirebbe l’introito nelle Casse Pubbliche di rilevanti “risorse private”, che il “soggetto privato” attuatore, verserebbe, da subito, e cioè nel periodo di costruzione dei “nuovi edifici governativi”. A tal riguardo, si è visto innanzi che, per ogni € 100 milioni di nuova opera realizzata secondo le procedure di permuta di cui all’art. 6, comma 6-ter, verrebbe introitato nelle Casse Pubbliche il rilevante importo di € 35 milioni di esclusive “risorse private”;
- d) si impedirebbe un afflusso sul Territorio, di oltre € 22 milioni (per ogni € 100 milioni di nuova opera) a beneficio della Collettività locale (lavoratori, imprese, artigiani che contribuirebbero alla realizzazione della nuova opera), proveniente esclusivamente da “risorse private” e senza alcun onere per le Casse Pubbliche;
- e) si eliminerebbe la possibilità per lo Stato di beneficiare di “nuovi edifici governativi”, moderni ed efficienti, a “Costo 0” per l’intera durata di contratto di locazione di 12 anni, grazie alle rilevanti “risorse private” ( € 35 milioni per ogni € 100 milioni di nuova opera ) che verrebbero, da subito, introitate nelle Casse Pubbliche, nel periodo di costruzione dei nuovi edifici e che verrebbero, poi utilizzati per i canoni da versare nel periodo di 12 anni per la locazione del 75% degli immobili ceduti in permuta. Nel suddetto periodo di 12 anni vi sarebbe, quindi, ampio tempo e agevole possibilità per accantonare risorse pubbliche ( ove, come ci si augura, migliori future condizioni di crescita e sviluppo del Paese lo consentiranno ), per procedere, al termine del contratto di 12 anni, al “riacquisto” degli immobili ceduti in permuta nella suddetta aliquota del 75%. In tal caso, lo Stato beneficerebbe altresì dello “scomputo dal prezzo” delle prime due o tre annualità dei canoni di locazione, secondo consolidata prassi contrattuale dell’Agenzia del Demanio.

E ove, per assurdo, non si volesse neppure considerare il suddetto importo di circa € 35 milioni ( che verrebbe introitato nelle Casse Pubbliche durante la fase di realizzazione della nuova opera ), il solo fatto che le procedure di permuta di cui all’art. 6, comma 6-ter consentono, grazie alla obbligatoria permuta del 25% con beni demaniali “dismessi” e “disponibili” ( e cioè con beni a “Costo 0” per le Casse Pubbliche e che, quindi, non incidono sul Bilancio dello Stato e tantomeno, in particolare, sul prossimo Bilancio 2020-2022), costituisce, già da solo, un



“evidente rilevante vantaggio”, talmente importante per lo Stato, da non potervi ragionevolmente rinunciare.

A ciò poi si aggiungerebbe che, ove si eliminassero le procedure di permuta di cui all’art. 6, comma 6-ter, lo Stato per le opere più urgenti e indifferibili (come il caso di Bari) dovrebbe **anticipare da subito** l’intero importo per realizzare la nuova opera che andrebbe a gravare **da subito** sul Bilancio 2020-2022, le cui forti problematiche sono ben note. E vi sono opere talmente importanti e urgenti che non possono essere rinviate ulteriormente e/o realizzate per lotti successivi, allorquando e se in futuro vi sarebbe la disponibilità finanziaria dello Stato;

- f) **si impedirebbe** allo Stato di dotarsi, in tempi rapidi e certi e con procedure a totale ed esclusivo apporto di “risorse private”, di “nuovi edifici governativi” di cui ha più urgente necessità, e con **tutti gli oneri, di ogni tipo a genere, a esclusivo carico del privato**. Infatti, lo Stato, grazie all’art. 6, comma 6-ter, per realizzare i suddetti “nuovi edifici governativi”, non avrebbe alcun onere e/o responsabilità, nè per la **progettazione né per la realizzazione**, acquisendo l’immobile solo quando questo sarebbe ultimato e collaudato nel pieno rispetto della vigente normativa sulle costruzioni. Nessun rischio e/o onere ricadrebbe così sull’Amministrazione per fatti e/o inconvenienti che possano ritardare e/o impedire i lavori di realizzazione dell’opera;
- g) **si impedirebbe** alla Funzione Giustizia di dotarsi, in tempi rapidi e certi, di “nuovi edifici giudiziari di sedi centrali di Corte d’Appello”, di cui, in alcune aree del Paese (come nel caso della città di Bari), la Giustizia ha disperato bisogno, attesa la diffusa inadeguatezza e insufficienza degli attuali edifici giudiziari, aggravatasi a seguito dell’accorpamento nelle sedi centrali di Corte d’Appello degli uffici periferici dismessi, previsto dal “Piano Generale di Riordino dell’Organizzazione Giudiziaria” (legge 148/2011 – art. 1).

## 6. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In conclusione, l’art. 44 del D.L. 26/10/2019 n. 124, ove fosse convertito in legge ( con la conseguente definitiva abrogazione dell’art. 6, comma 6-ter ), causerebbe **rilevanti danni** allo Stato e alle Casse Pubbliche, in quanto **impedirebbe**, in misura significativa, di conseguire i “rilevanti vantaggi”, di cui innanzi si è detto, e quindi gli obiettivi di “stabilizzazione finanziaria” e di “sviluppo” perseguiti dal D.L. 138/2011, di cui l’art. 6, comma 6-ter costituisce parte integrante e sostanziale.

Infatti, come innanzi ben chiarito, le permutate attuate ai sensi dell’art. 6, comma 6-ter, attraverso la realizzazione di “nuovi edifici governativi in aree di particolare disagio e con significativo apporto occupazionale”, consentono l’evidente perseguimento degli obiettivi di “stabilizzazione finanziaria” e “sviluppo” a cui mira il D.L. 138/2011, per il fatto di creare “Occupazione” e “Lavoro” “in aree a più elevato disagio occupazionale”, senza alcun onere per le Casse Pubbliche, non solo nei tre anni della realizzazione della nuova opera ma anche nell’intera durata del contratto di locazione (12 anni) relativa all’aliquota pari al 75% degli immobili ceduti in permuta. E ciò grazie al totale apporto di “risorse private” e alla importante aliquota delle stesse che verrebbe **da subito introitata nelle Casse Pubbliche**, e cioè sin dall’inizio dei lavori di costruzione dei nuovi edifici.

Appare opportuno, in ultimo, evidenziare un ulteriore “rilevante vantaggio” che l’art. 6, comma 6-ter consente per il Bilancio dello Stato.

Infatti, ove fossero già state eventualmente assegnate “risorse pubbliche” per costruire “nuovi edifici governativi” che, invece, potrebbero essere realizzati attraverso procedure di permuta con beni demaniali, l’art. 6, comma 6-ter prescrive che dette “risorse pubbliche” vadano recuperate, a beneficio delle Casse Pubbliche e del Bilancio dello Stato, per seguire prioritariamente procedure di permuta.

L'art. 6, comma 6-ter a tal riguardo, così prescrive :

*“Le amministrazioni dello Stato comunicano all’Agenzia del demanio l’ammontare dei fondi statali già stanziati e non impegnati al fine della realizzazione di nuovi immobili per valutare la possibilità di recupero di spesa per effetto di operazioni di permuta .....”.*

Quindi, l’art. 6, comma 6-ter non solo consente che non vi sia alcun onere per le Casse Pubbliche per realizzare *“nuovi edifici governativi”* di cui vi è urgente necessità, ma addirittura consente che eventuali *“risorse pubbliche”*, già stanziati, vengano recuperate, per rientrare nelle Casse Pubbliche, a beneficio del Bilancio dello Stato.

**Il vantaggio per le Casse Pubbliche e per il Bilancio dello Stato è, quindi, doppio : non solo non vi è spesa per realizzare *“nuovi edifici governativi”* ma vi è anche il recupero di eventuali importi già stanziati per realizzare quegli stessi edifici per i quali è possibile seguire le procedure di permuta di cui all’art. 6, comma 6-ter.**

A questo punto null’altro vi è da aggiungere per dimostrare che l’art. 6, comma 6-ter, acquista particolare importanza per il perseguimento dei fondamentali obiettivi del D.L. 138/2011, della *“stabilizzazione finanziaria”* e dello *“sviluppo”*, e per chiarire come l’abrogazione di detta norma, attuata con l’art. 44 del D.L. 26/10/2019 n. 124, determinerebbe rilevanti danni per lo Stato e per le Casse Pubbliche.

In ragione di tanto, si ritiene che tutte le Autorità dello Stato e le Istituzioni, che hanno competenza e responsabilità in merito, abbiano il dovere di porre in essere ogni iniziativa, per impedire l’abrogazione dell’art. 6, comma 6-ter del D.L. 138/2011, evitando che l’Art. 44 del D.L. 26/10/2019 n. 124 venga convertito in legge.