

Master in Analisi delle Politiche Pubbliche (MAPP)  
Corep, Corso Trento 13, 10128 Torino, tel. 011 197 03 730, fax 011 5645110  
E-mail: [mapp@corep.it](mailto:mapp@corep.it)  
9ª edizione: 2009-2010

Tesi di Master

Andrea Contini

La valorizzazione del patrimonio pubblico del Comune di Ivrea nel rispetto dei vincoli di bilancio e del Patto di Stabilità.
--

Sottoposta a

dott.ssa Annamaria Marinaci, Dirigente dell'Area di Sviluppo Economico del Territorio e del Lavoro del Comune di Ivrea, Via Cardinal Fietta 3, tel. 0125 410480.

Tutor interno

Dr. Giovanni Lepri

Torino, Novembre 2010

## Sommario

INTRODUZIONE.....	3
CAPITOLO 1.....	8
1.1 L'oggetto dell'analisi.....	8
1.2 Il federalismo demaniale: il decreto legislativo n.94 del 20/05/2010.....	9
1.3 Formazione degli inventari e valutazione degli immobili.....	10
1.4 Il patrimonio immobiliare del Comune di Ivrea: metodologia per la quantificazione del valore e riflessioni generali.....	11
CAPITOLO 2.....	14
2.1 Perché dismettere il patrimonio pubblico?.....	14
2.2 Il piano di alienazione del patrimonio degli enti locali.....	16
2.3 Dalla teoria alla pratica: accorpamento degli uffici pubblici del Comune di Ivrea in un'unica sede e opzioni per l'utilizzo delle sedi in dismissione.....	17
CAPITOLO 3.....	23
3.1 Introduzione.....	23
3.2 Il confronto con enti che hanno esperienze significative in materia.....	24
3.3 Il caso del Comune di Ivrea.....	29
3.4 Il flusso delle informazioni nella gestione del Cosap.....	33
3.5 Prospettive future per l'amministrazione.....	34
Elenco delle interviste effettuate:.....	36
Bibliografia e principali atti amministrativi consultati.....	36

## INTRODUZIONE

### Definizione ed analisi del problema.

La ridotta autonomia finanziaria degli enti locali italiani, i vincoli posti dal Patto di Stabilità interno e le prospettive di riforma in materia di federalismo fiscale e demaniale (il primo ancora in attesa di molti decreti attuativi, il secondo, in parte, già in corso di attuazione), rappresentano il quadro di riferimento imprescindibile da cui partire per la definizione di qualsiasi *policy* pubblica a livello locale.

Il Comune di Ivrea, in particolare, si trova ora ad affrontare il tema di **come gestire e valorizzare il proprio patrimonio immobiliare disponibile**, sia in ragione della riduzione della fiscalità attiva (mancata copertura integrale con trasferimento statale della perdita di gettito sull'ICI della prima casa e blocco tariffario), sia dei trasferimenti erariali e regionali, sia del rispetto del Patto di Stabilità interno (per il 2010, il saldo obiettivo del Comune è ottenuto sommando al saldo del 2007 – espresso in termini di competenza mista – un valore pari al concorso alla manovra complessiva del comparto). Per comprendere talune assurdità derivanti da tale vincolo, si chiarisce che:

- La normativa ed i criteri per il rispetto del Patto di stabilità interno sono stati modificati ogni anno e anche più di una volta nell'arco di un esercizio finanziario condizionando e limitando di fatto la programmazione amministrativa e finanziaria del Comune in un ottica di breve periodo.
- Il calcolo dell'obbiettivo per l'anno 2010 è effettuato solo sull'anno 2007, che per questo ente era risultato eccezionalmente favorevole dal punto di vista dell'entrata sia come accertamenti correnti che come riscossioni in conto capitale.
- Il Comune non può escludere dai conteggi riguardanti il Patto di stabilità interno 2009 i pagamenti in conto residui concernenti spese per investimenti effettuati nei limiti delle disponibilità di cassa a fronte di impegni regolarmente assunti.

Le difficoltà derivanti dal rispettare il **Patto di Stabilità interno** anche per il Comune di Ivrea, in effetti, si sono concentrate con la sospensione temporanea dell'assunzione di alcuni impegni di spesa sul Bilancio Pluriennale (Deliberazione n. 140 del 15 luglio 2010) e con la tendenza ad incentivare la riscossione di tutte le entrate da investimenti previste a bilancio, ma a rallentare i pagamenti in conto capitale nonostante gli obblighi di legge anche comunitari circa il puntuale pagamento delle fatture dei fornitori (il termine di pagamento viene infatti posticipato a 150 giorni).

In un contesto di risorse scarse, vincoli rigidi e scarsa capacità di programmazione per continue variazioni delle regole, il legislatore italiano nel corso degli ultimi quindici anni è però intervenuto emanando nuove normative finalizzate alla gestione e valorizzazione dei patrimoni immobiliari degli enti locali.

Dapprima, con l'art. 12 della legge 15 Maggio 1997, n.127 sono state definite le *disposizioni in materia di alienazione degli immobili di proprietà pubblica*.

Poi, con l'**art. 58 della Legge 6 agosto 2008, n. 133** (*ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali*) si ammette che ciascun ente – con delibera dell'organo di governo – individui, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione.

L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazione costituisce variante allo strumento urbanistico generale.

La Legge Finanziaria 2007, inoltre, ha attribuito all'Agenzia del Demanio la facoltà, d'intesa con gli enti territoriali interessati, d'individuare una pluralità di beni immobili pubblici per i quali attivare un processo unitario di valorizzazione.

Il patrimonio pubblico inizia ad essere considerato come una risorsa da valorizzare che può generare valore e/o reddito e non solamente un costo: occorre però superare quelle resistenze culturali che per anni hanno ispirato i gestori della funzione patrimonio di ogni ente pubblico, le cui informazioni sono strutturate in banche dati immobiliari ideate secondo l'unica logica della programmazione delle manutenzioni.

Le questioni da affrontare sono dunque molto complesse; l'analisi condotta si è strutturata nelle seguenti fasi:

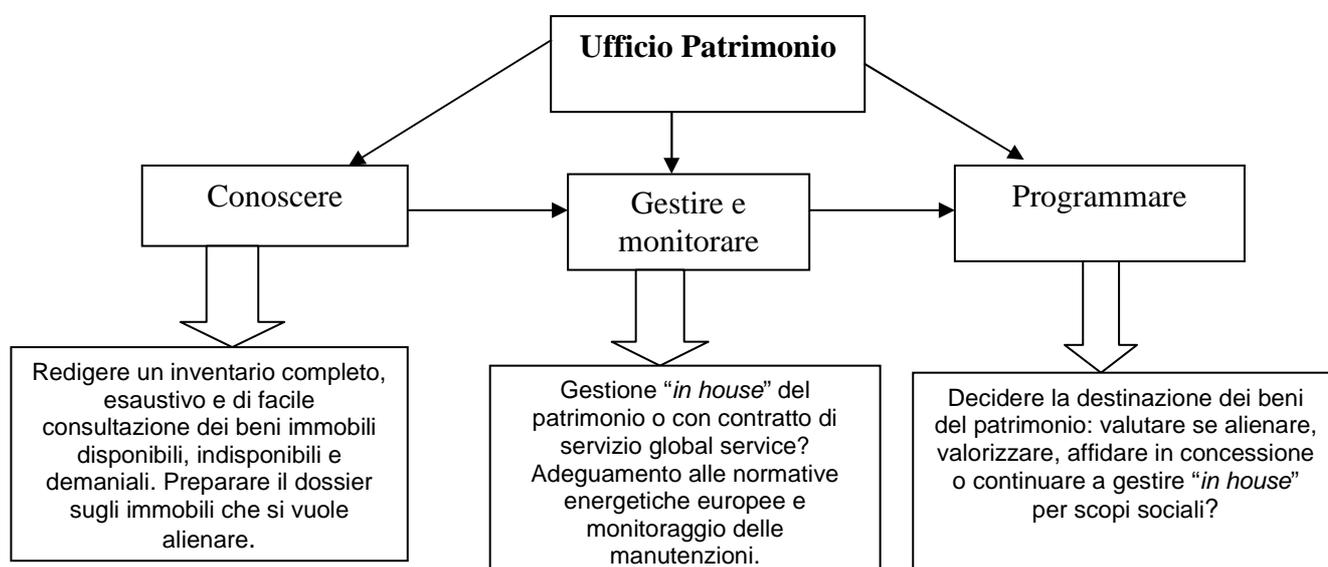
1. Inquadramento del problema: comprensione delle necessità operative più urgenti per l'amministrazione e del ruolo dell'analista di politiche pubbliche su questi specifici temi.
2. Accesso ai dati elementari posseduti dal committente, e nello specifico:
  - Il database del patrimonio pubblico disponibile e indisponibile del Comune d'Ivrea, con valori dei beni immobili pubblici (riferimento al Settore Patrimonio).
  - I dati forniti dalla Ragioneria del Comune d'Ivrea quali i bilanci degli ultimi tre anni, e la relazione del controllo di gestione per l'anno 2009 (riferimento al Settore Servizi Finanziari).
  - I dati sull'ammontare accertato del gettito TOSAP per l'anno 2009 (riferimento al settore Entrate)
  - I dati relativi ad uno specifico immobile da ristrutturare, sito in Via Dora Baltea 1, in cui dovrebbe essere trasferita la maggior parte degli uffici comunali (riferimento al settore Entrate).
3. Programmazione e realizzazione d'interviste semi-strutturate con operatori di enti locali che hanno avuto esperienze significative, in particolare nel campo del passaggio da tariffa per l'occupazione di suolo pubblico al canone, e inoltre con un soggetto autorizzato alla gestione e riscossione dei tributi degli enti locali.
4. Applicazione di metodologie di valutazione immobiliari per portare i valori degli immobili pubblici a quelli di mercato, in modo da quantificare in modo più corretto il portafoglio immobiliare del committente.
5. Proposizione al committente di raccomandazioni sull'adozione di una serie di provvedimenti ed alternative a disposizione sui quali è stato svolto il lavoro preparatorio sopra elencato: in specifico sono presentate le principali opzioni offerte dal quadro legislativo attuale ed ognuna è confrontata con la realtà e le esigenze del committente.
6. Formulazione di riflessioni di carattere più generale riguardanti la possibilità di gestire in modo più efficace le procedure necessarie ad una gestione più dinamica del patrimonio nonché del canone.

Il quadro di riferimento in cui mi sono mosso per la realizzazione di questo studio è apparso subito di grande incertezza, con tutta una serie di dati fondamentali che non sono sistematizzati in modo accurato: tale situazione – è però bene precisare - è riscontrabile nella maggior parte dei comuni italiani di dimensioni medio/piccole, i quali trovano molte

difficoltà a valorizzare e stimare il proprio portafoglio immobiliare e a programmare un piano delle alienazioni, così come recentemente suggerito dal Dipartimento del Tesoro. Infatti, il 20 Gennaio 2009 il Ministero in questione ha emanato una circolare molto dettagliata contenente le istruzioni che gli enti pubblici (sia quelli territoriali che gli enti previdenziali) dovrebbero seguire nel progetto di valorizzazione del loro patrimonio immobiliare. Due sembrano essere i problemi principali:

1. L'aver sottovalutato questi compiti complessi ma prodromici, come la corretta mappatura e accatastamento dei cespiti. Il monitoraggio dei cespiti e l'aggiornamento continuo degli inventari rappresentano, infatti, il punto di partenza per una gestione virtuosa del patrimonio pubblico.
2. Un ritardo tecnologico nei sistemi informativi usati per la gestione del patrimonio stesso e, in taluni casi, una scarsa propensione all'adozione delle soluzioni proposte per la valorizzazione degli immobili *versus* altri strumenti di gestione ordinaria e straordinaria delle manutenzioni.

Il termine "*programmazione*", talora abusato in alcuni campi ma qui sottoutilizzato, è oramai giunto anche nell'ambito del patrimonio, e come precedentemente sostenuto, le ristrettezze di bilancio in cui gli enti locali si trovano oggi ad operare obbligano i pubblici amministratori ed i tecnici più recalcitranti a ridurre le diseconomie e a massimizzare il profitto rispetto al patrimonio disponibile, come un'azienda che opera sul mercato. Le competenze di un ufficio del patrimonio "aperto" alla funzione di valorizzazione dei patrimoni, potrebbero essere rappresentate dallo schema seguente:



Si noti bene che la redazione dell'inventario del patrimonio pubblico non è un'operazione semplice e il lavoro di ricognizione e monitoraggio dev'essere condotta in modo sistematico nel corso degli anni, come dimostrano alcune buone pratiche presentate nel corso del Forum PA 2010 di Roma. Nel caso del Comune d'Ivrea la mappatura dei beni immobili demaniali, disponibili e indisponibili è stata affidata ad una società esterna e i dati sono stati caricati su un sistema informativo interno all'ente gestito dalla società Apisystem. Al conto del patrimonio non è allegato, almeno per ora un documento cartaceo che elenchi le seguenti informazioni:

- Il luogo esatto d'ubicazione, il codice identificativo ed una breve descrizione;
- I riferimenti catastali;
- La stima e/o la rendita catastale
- I titoli di proprietà
- La consistenza;
- L'uso o servizio speciale cui sono destinati, nonché la durata di tale destinazione;
- L'eventuale vincolo di bene d'interesse storico- artistico;
- La cronologia degli interventi manutentivi realizzati, con indicazione della tipologia e dell'importo;
- L'ammontare delle quote di ammortamento applicate;
- Gli eventuali redditi;
- Il centro di responsabilità cui l'immobile è assegnato;
- Il valore economico costituito dal prezzo d'acquisto o di prima valutazione (costo storico), aumentato degli investimenti effettuati per manutenzioni straordinarie e diminuiti delle quote annue d'ammortamento
- Altre voci comunque utili per la classificazione, inventariazione, valorizzazione dei beni.

Un'accurata **ricostruzione del quadro conoscitivo generale e delle opportunità di valorizzazione** dovrebbe, in sintesi far riferimento in particolare alla:

- a. Analisi tecnica, giuridica ed amministrativa dei beni allo stato attuale (*due diligence*), con costruzione di un database aggiornato, avendo particolare riguardo alle destinazioni urbanistiche e livelli di trasformabilità, i vincoli storico – artistici, paesaggistici e idrogeologici, alla descrizione qualitativa della situazione ambientale esistente e rilevamento sintetico dei principali fattori di rischio/impatto ambientale, nonché dei livelli e delle tipologie dei principali inquinanti, all'aggiornamento dello stato di conservazione ed utilizzo attuale.
- b. Analisi del contesto insediativo e infrastrutturale (con rilievo delle urbanizzazioni primarie e secondarie esistenti e valutazione del fabbisogno di standard urbanistici, servizi pubblici e privati, infrastrutture a rete, parcheggi pubblici e pertinenziali) e delle compatibilità infrastrutturali, paesistiche e ambientali.
- c. Analisi del contesto socio – economico, con l'effettuazione di un'analisi quantitativa e qualitativa della domanda e dell'offerta delle superfici immobiliari, dei servizi e delle infrastrutture in relazione alla composizione degli attuali flussi economici rilevabili e alla loro prevedibile evoluzione.
- d. Ricognizione delle opportunità di attivazione di risorse ed investimenti privati, nonché su potenziali flussi di finanziamento privati e pubblici orientati per scopi specifici o utilizzabili sul territorio di riferimento, a breve-medio/lungo periodo.
- e. Ricognizione di buone pratiche nazionali ed internazionali in operazioni di trasformazione e riqualificazione di aree urbane dismesse in contesti con caratteristiche analoghe.
- f. Analisi approfondita degli strumenti e dei processi a disposizione per la razionalizzazione, valorizzazione e dismissione dei patrimoni immobiliari pubblici, con particolare riferimento alle innovazioni introdotte dalla finanziaria 2007.

Si dovrà procedere poi alla **distinzione** fra:

- I beni per i quali si pone il problema della definizione della fattibilità intrinseca della valorizzazione.
- I beni che, non presentando particolari limitazioni intrinseche, dovranno essere valutati in rapporto al plusvalore determinato dalle scelte di valorizzazione – anche rispetto alla vigente disciplina urbanistica – rispetto alla contestuale produzione e/o gestione di beni pubblici o di interesse pubblico di carattere urbano non direttamente e strettamente dipendenti dalla realizzazione del progetto di valorizzazione.

Infine, occorrerà definire **un quadro generale d'intervento** nell'ambito del quale:

- Siano definite ed illustrate le idee chiave e le linee guida.
- Siano forniti puntuali indirizzi "progettuali" ed attuativi per la costruzione delle necessarie coerenze di pianificazione urbanistica.
- Siano individuati i rischi e le opportunità, mediante analisi di tipo SWOT da aggiornare alla luce delle successive valutazioni di sostenibilità.
- Ciascun immobile, sulla base di un preciso e motivato ordine di priorità sia inquadrato nella prospettiva di razionalizzazione, riuso, valorizzazione, dismissione ritenuta più idonea.
- Siano definiti una programmazione dettagliata ed un *timing* approfondito.

In ogni capitolo della tesi che segue, s'inizia dalla descrizione del quadro generale per arrivare al particolare problema espresso dal committente.

Il tema, che inizia dal patrimonio da valorizzare e termina con l'analisi dell'introduzione di un'entrata extra – tributaria come il canone Cosap, fa parte di una riflessione di portata più ampia sulle necessità per un ente locale di reperire nuove risorse a fronte dei già segnalati vincoli finanziari e normativi.

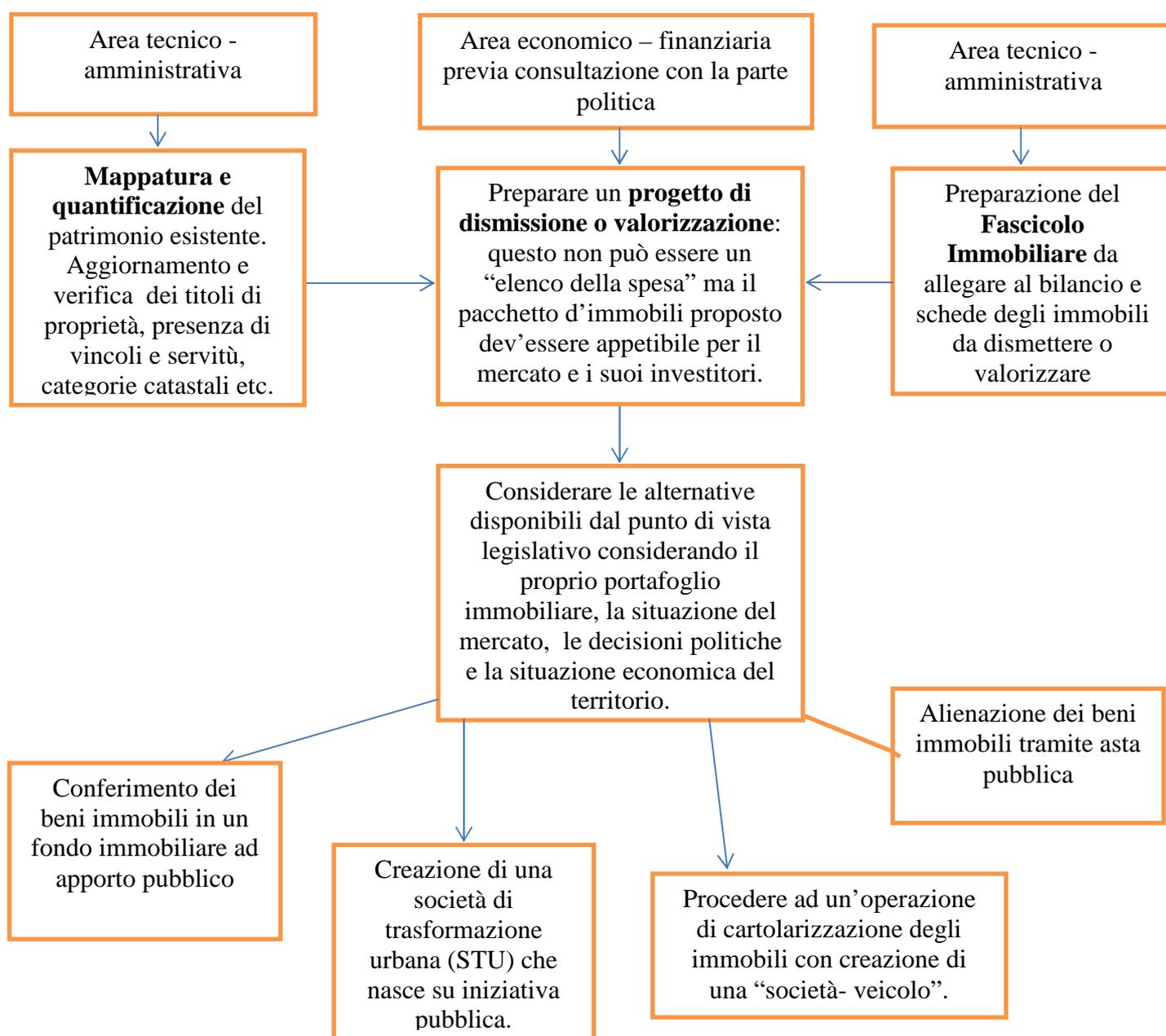
# CAPITOLO 1

## Analisi, ricognizione e riclassificazione del patrimonio del Comune d'Ivrea

### 1.1 L'oggetto dell'analisi.

La prima parte di questa tesi di master ha avuto inizio con la presa di conoscenza del patrimonio pubblico della Città d'Ivrea.

Nel caso un ente locale intenda passare da una gestione statica ad una più dinamica del proprio patrimonio pubblico, è necessario perseguire in successione una serie ben precisa di obiettivi e azioni molto concatenate fra loro. Queste operazioni vengono esplicitate dal diagramma qui sotto:



Come si può vedere il quadro presentato sopra è piuttosto complicato, i settori di un ente locale coinvolti sono molteplici, le interazioni fra pubblico e privato molto numerose, come lo sono anche i rischi e le opportunità. Durante l'esperienza che ho vissuto personalmente presso il committente, posso dire che nessuna delle operazioni che compongono questo quadro può essere data per scontata, dal censimento degli immobili, alle valutazioni economico – finanziarie, dalle considerazioni dei risvolti politici che certe decisioni possono avere alle riflessioni sulla realtà economico – sociale nella quale stiamo operando. Di seguito iniziamo a presentare il quadro attuale in cui un operatore si muove nel perseguimento degli obiettivi di una migliore pianificazione e gestione del proprio patrimonio: partirò dalle ultime novità normative introdotte dal governo che cercano di favorire il passaggio al federalismo demaniale e fiscale.

## **1.2 Il federalismo demaniale: il decreto legislativo n.94 del 20/05/2010**

Allo scopo di snellire il Patrimonio statale ed ampliare l'autonomia finanziaria degli enti locali, il Governo - tramite il decreto legislativo 94 approvato il 20 Maggio 2010 - ha deciso di attribuire ai Comuni, Province, Città Metropolitane e Regioni, un vasto numero di beni statali demaniali a titolo non oneroso.

I **criteri** in base ai quali i beni statali sono trasferiti agli enti elencati sopra sono i seguenti:

- 1 *Sussidiarietà, adeguatezza e territorialità*: i beni sono attribuiti in prima istanza ai Comuni, salvo che la tipologia del singolo bene (o gruppo di beni) richieda l'attribuzione ad un livello di governo superiore per soddisfare le esigenze di tutela, gestione e valorizzazione tenendo conto del rapporto che deve esistere tra beni trasferiti e funzioni di ciascun livello istituzionale.
- 2 *Semplificazione*: i beni vengono inseriti dagli enti locali in un piano di valorizzazione e dismissione degli immobili che viene trasmessa ad un'apposita conferenza di servizi volta a conseguire le autorizzazioni, gli assensi e le approvazioni necessarie alla variazione di destinazione urbanistica. La determinazione finale della conferenza di servizi rappresenta il provvedimento unico di autorizzazione delle varianti allo strumento urbanistico generale, fissandone limiti e vincoli.
- 3 *Capacità finanziaria*: non vi saranno oneri aggiuntivi a carico delle finanze pubbliche, l'ente assegnatario del bene deve garantire il soddisfacimento delle esigenze di tutela, gestione e valorizzazione.
- 4 *Correlazione con competenze e funzioni*, riguardante proprio le funzioni svolte dall'ente a cui il bene è attribuito e le esigenze di valorizzazione, gestione e tutela del bene stesso.
- 5 *Valorizzazione ambientale*

I beni individuati (singolarmente o per gruppi) vengono inseriti in appositi elenchi che vengono periodicamente aggiornati e pubblicati dall'Agenzia del Demanio: questi elenchi sono corredati da adeguati elementi informativi quali lo stato giuridico, la consistenza, il valore, le entrate corrispondenti e i relativi costi di gestione. L'attribuzione dei beni ha luogo sulla base delle richieste degli enti territoriali, che debbono indicare le modalità e i tempi di utilizzo; i beni non richiesti confluiscono in un patrimonio vincolato gestito dall'Agenzia del Demanio stessa e sono valorizzati e alienati, sulla base di accordi tra

Stato e Regioni o Enti locali, entro trentasei mesi o attribuiti con Decreto (o più decreti) del Presidente del Consiglio dei Ministri.

I beni trasferiti agli enti territoriali possono, dopo l'approvazione delle varianti urbanistiche, essere conferiti ad uno o più fondi comuni di investimento immobiliare, (comunque chiusi, sotto il controllo della Consob, ai quali può partecipare anche la Cassa depositi e prestiti).

Le modifiche all'art.14 bis della Legge 86/94, infatti, hanno determinato la nascita di uno strumento innovativo: il **fondo immobiliare chiuso ad apporto pubblico**, utilizzato dallo Stato per le operazioni di dismissione del proprio patrimonio non residenziale: ulteriore impulso è derivato dalla disciplina innovativa del TUF nel 98 – che ha in pratica sostituito la legge 86/94 – ed infine alle variazioni della normativa introdotte con la legge 410/2001 con il nuovo Regolamento ministeriale (decreto ministeriale 228/99, modificato dal decreto ministeriale 43/2003), con le delibere della Consob e i vari Provvedimenti della Banca d'Italia. In sostanza la normativa dei fondi ad apporto pubblico rimane “speciale” come da art. 14 bis, ma subordinata all'applicazione dell'articolo 13 del nuovo Regolamento Ministeriale; ciò comporta che per l'istituzione e la gestione del fondo immobiliare ad apporto pubblico è necessario seguire le disposizioni contenute nell'art.14 bis prendendo in considerazione, però, anche le novità normative riferite alla generalità dei fondi immobiliari che hanno in qualche modo influenzato la disciplina speciale dell'apporto pubblico.

Non sembra essere questa la strada più praticabile per i Comuni medio – piccoli italiani in quanto per attivare un fondo chiuso immobiliare chiuso ad apporto pubblico occorre una soglia critica minima di asset (il fondo Alpha, per esempio, con apporto all'inizio 2001 presentava un patrimonio iniziale di 259 milioni di euro, mentre il fondo Beta con apporto ad inizio 2004 aveva un patrimonio iniziale di 268 milioni di Euro); sarebbe pertanto necessaria una forte regia a livello regionale e/o provinciale o una gestione associata per coordinare i vari Comuni che potrebbero avere interesse ad affidarsi ad uno strumento finanziario ad oggi ritenuto uno dei più efficaci.

Le maggiori risorse derivanti a Regioni ed Enti locali dall'alienazione o dalle quote dei fondi immobiliari saranno destinate, per il 75%, alla riduzione del debito dell'ente, e per la parte residua alla riduzione del debito statale (per certi versi paradossale); ogni alienazione di immobili da parte delle Regioni o degli Enti locali sarà preceduta dall'attestazione della congruità del prezzo da parte dell'Agenzia del demanio o dell'Agenzia del territorio (con un pizzico di rigurgito centralistico). Bisogna però almeno segnalare che le spese relative alla valorizzazione del bene, o beni ricevuti dallo Stato, non peseranno comunque sugli enti locali ai fini del Patto di Stabilità interno.

### **1.3 Formazione degli inventari e valutazione degli immobili.**

Come già ripetuto il punto di partenza per una migliore gestione del patrimonio pubblico è la redazione corretta e completa dell' inventario.

Da un punto di vista ragionieristico, l'inventario rappresenta uno strumento operativo per la determinazione della consistenza dei beni appartenenti ad una entità, in genere giuridica. Gli inventari offrono, così, la descrizione e la valutazione del patrimonio appartenente all'entità giuridica di riferimento.

La costruzione, gestione e aggiornamento delle anagrafi dei patrimoni immobiliari e urbani di un ente locale sono spesso ostacolate se non inficiate, da numerosi fattori di criticità legati a complessi aspetti di natura tecnica, organizzativa, funzionale ed economica. In una nuova visione e concezione dei patrimoni pubblici, i beni immobiliari e urbani non devono più essere visti come un insieme indistinto di “oggetti” su cui occorre svolgere

semplici attività di mantenimento e conservazione che richiedono e assorbono risorse “passive”: diversamente, i patrimoni devono essere intesi ormai come vere e proprie risorse attive che necessitano di livelli di conoscenza sempre più approfonditi, finalizzati ad un adeguato mantenimento, innalzamento degli standard qualitativi e ad una piena ed ottimale fruizione da parte degli utenti che si servono di essi, secondo criteri di gestione e valorizzazione improntati all’efficienza, efficacia e all’economicità.

In questo quadro che si presenta in continua evoluzione, l’anagrafe dei beni costituisce senza dubbio la base fondamentale di riferimento su cui impostare la programmazione, l’organizzazione e l’implementazione dei processi di conoscenza dei patrimoni al fine di progettare sistemi sempre più mirati di attività e di servizi per la loro gestione e valorizzazione.

Altri aspetti che vengono interessati da una corretta redazione di un inventario sono quelli relativi agli interventi manutentivi e la riscossione dei tributi dovuti dai privati utilizzatori dei beni.

#### **1.4 Il patrimonio immobiliare del Comune di Ivrea: metodologia per la quantificazione del valore e riflessioni generali.**

Per passare da un livello teorico di analisi del problema ad uno più pratico, è stato necessario procedere ad un esame dello stato dell’arte mettendo mano al database informatico di cui è dotato il Comune di Ivrea. Se l’uso del database stesso si rivela essere semplice, si nota invece come un discreto numero di beni immobili non sia correttamente accatastato e misurato. Molti degli immobili, nonostante siano accatastati, risultano privi di una rendita catastale “definitiva”, ma si basano solo su quella “presunta” (come molti degli inventari sorti in seguito all’emanazione del D.Lgs 77/95, oggi D.Lgs 267/2000): questo problema influisce sulla credibilità della connessa contabilità patrimoniale.

Il valore dei cespiti patrimoniali di un ente locale viene calcolato in base al suo **costo storico** che rappresenta il parametro di partenza certo e facilmente individuabile, formato dal costo d’acquisto del bene al quale vengono sommati di volta in volta il valore delle manutenzioni straordinarie.

Innanzitutto bisogna essere consapevoli che dismettere un bene istituzionale non significa poterlo immettere direttamente sul mercato e che le potenzialità economiche di un bene sono direttamente proporzionali ai vincoli e alle possibilità d’investimento concesse dalla dimensione catastale e urbanistica del medesimo. Quindi, nel caso il committente abbia l’idea di procedere ad un’operazione di alienazione o di valorizzazione di un proprio immobile che per vari motivi (costi troppo elevati di mantenimento, scarsa funzionalità dell’immobile o razionalizzazione degli uffici pubblici con decadenza della funzione dell’immobile in questione) non rientra più fra gli asset “utili”, un primo passo può essere costituito dall’aggiornamento dei valori indicati nell’inventario a prezzi di mercato. D’altronde anche la **Legge 27/2003** ribadisce questo concetto all’articolo 7 (Dismissione dei beni dello Stato): *“Nell’ambito delle azioni di perseguimento degli obiettivi di finanza pubblica attraverso la dismissione di beni immobili dello Stato, l’alienazione di tali immobili è considerata urgente con prioritario riferimento a quelli il cui prezzo di vendita sia fissato secondo criteri e valori di mercato”*.

La mia attenzione si è concentrata sui fabbricati appartenenti al **patrimonio disponibile e indisponibile del Comune d’Ivrea**. Nel caso specifico, i beni immobili di proprietà sono assegnati ai Responsabili dei servizi individuati quale dotazione strumentale per il raggiungimento degli obiettivi di gestione espressi nel Piano esecutivo di gestione

(P.E.G.). Il Responsabile del servizio a cui il bene è assegnato, diviene consegnatario del bene. Il servizio Patrimonio provvede a trasmettere l'elenco dei beni riferiti alla gestione di ciascun servizio al relativo responsabile/consegnatario con l'approvazione proprio del P.E.G. I fabbricati, o porzioni di fabbricati dismessi o soggetti ad interventi di ristrutturazione, o manutenzione straordinaria che comportano incremento del valore dei cespiti devono recare l'esatta individuazione dell'immobile a cui si riferiscono ed essere comunicati all'ufficio Patrimonio.

Oltre ai dati relativi al patrimonio del Comune, è stato aggiunto l'unico bene del demanio statale inserito dall'Agenzia del Demanio fra quelli che il Comune può rilevare a costo zero e poi vendere o valorizzare. Bisogna però sottolineare che il committente possiede anche molti terreni che fanno parte del suo patrimonio ma la loro quantificazione non è per nulla agevole poiché le unità sono quasi tutte di piccole dimensioni e difficilmente valorizzabili. Per ogni cespite individuato sono stati riportati nei fogli Excel che si trovano in allegato a questa tesi i valori relativi a:

- Superficie lorda, comprensiva di muri, spazi aperti, superficie interrata etc.
- Il valore a costo storico comprensivo di manutenzioni.
- I valori massimi e minimi a prezzi di mercato.
- Le rendite catastali
- Il foglio catastale.
- Il titolo.
- L'ubicazione.
- La presenza eventuale di vincoli.
- L'attuale destinazione.

L'ente pubblico è obbligato a presentare queste informazioni nel caso voglia procedere ad un piano di alienazione o valorizzazione degli immobili. I valori dei cespiti a "costo storico" sono stati trasformati in valori di mercato seguendo le indicazioni fornite dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, di cui si può prendere visione al sito web: <http://www.agenziaterritorio.it/index.php?id=2158>.

I nuovi valori sono stati moltiplicati per i metri quadrati di ciascun immobile accatastato, ottenendo un valore minimo e uno massimo per ciascuno: all'interno di questo "range" dovrebbe collocarsi il valore esatto del cespite. Infine è giusto evidenziare come nel caso in cui si volesse procedere in modo preciso alla realizzazione di un piano di alienazione o valorizzazione dei beni immobili, bisognerebbe analizzare anche lo stato in cui il bene si trova, i vincoli a cui è soggetto, la destinazione d'uso e le possibili varianti al piano regolatore che devono essere apportate: sono tutti fattori che incidono in maniera significativa sul prezzo di vendita del bene e sulla sua "vendibilità" sul mercato privato.

Le tabelle di sintesi riportate qui di seguito forniscono una fotografia dei fabbricati del patrimonio disponibile e indisponibile iscritto nell'inventario con i suoi macro – dati. Come già sottolineato in precedenza, l'inventario presenta diverse lacune che andrebbero colmate in vista di eventuali dismissioni: infatti diversi fabbricati non risultano accatastati, le metrature non corrispondono al valore a costo storico, le rendite catastali sono solo presunte etc. Nei casi in cui le informazioni erano meno attendibili, nell'aggregare i valori ho riportato il valore a costo storico, non essendo possibile procedere al calcolo dei nuovi valori. Per essere sicuro riguardo alla collocazione del fabbricato nella giusta zona secondo la divisione in quartieri del Comune d'Ivrea, ho fatto riferimento alle mappe del sito Geoplan: <http://www.geoplan.it/index.php?invia=invia&id=&prov=&comune=lvrea&via>

Di seguito i risultati complessivi:

<b>Beni patrimoniali disponibili</b>	<b>Numero immobili</b>	<b>Metratura complessiva (in mq)</b>	<b>Valore a costo storico (in Milioni di Euro)</b>	<b>Valore minimo a prezzi di mercato (in Milioni di Euro)</b>	<b>Valore massimo a prezzi di mercato</b>
	<b>45</b>	<b>14.669,14</b>	<b>19.987.074,87</b>	<b>25.644.945,03</b>	<b>30.424.427,03</b>

<b>Beni patrimoniali indisponibili</b>	<b>Numero immobili</b>	<b>Metratura complessiva (in mq)</b>	<b>Valore a costo storico (in Milioni di Euro)</b>	<b>Valore minimo a prezzi di mercato (in Milioni di Euro)</b>	<b>Valore massimo a prezzi di mercato (in Milioni di Euro)</b>
	<b>45</b>	<b>76.448,49</b>	<b>74.617.484,99</b>	<b>83.983.575,71</b>	<b>109.343.798,71</b>

<b>Beni patrimoniali dello Stato</b>	<b>Numero immobili</b>	<b>Nome</b>	<b>Valore inventariale di vendita</b>	<b>Valore minimo a prezzi di mercato (in Milioni di Euro)</b>	<b>Valore massimo a prezzi di mercato (in Milioni di Euro)</b>
	<b>1</b>	<b>Galleria – ricovero di protezione anti aerea “Cittadella Ivrea”</b>	<b>53.073,00</b>		

Ovviamente, con questo breve studio non si pretende di analizzare nello specifico i singoli cespiti e capire cosa l'amministrazione potrebbe fare di ciascuno di loro. Queste attività vanno svolte nello specifico da un ufficio tecnico che deve condurre le varie perizie sugli immobili e le valutazioni estimative. Il patrimonio oggetto di studio si presenta piuttosto eterogeneo, rendendo più difficile creare un portafoglio omogeneo d'immobili da valorizzare con le medesime modalità.

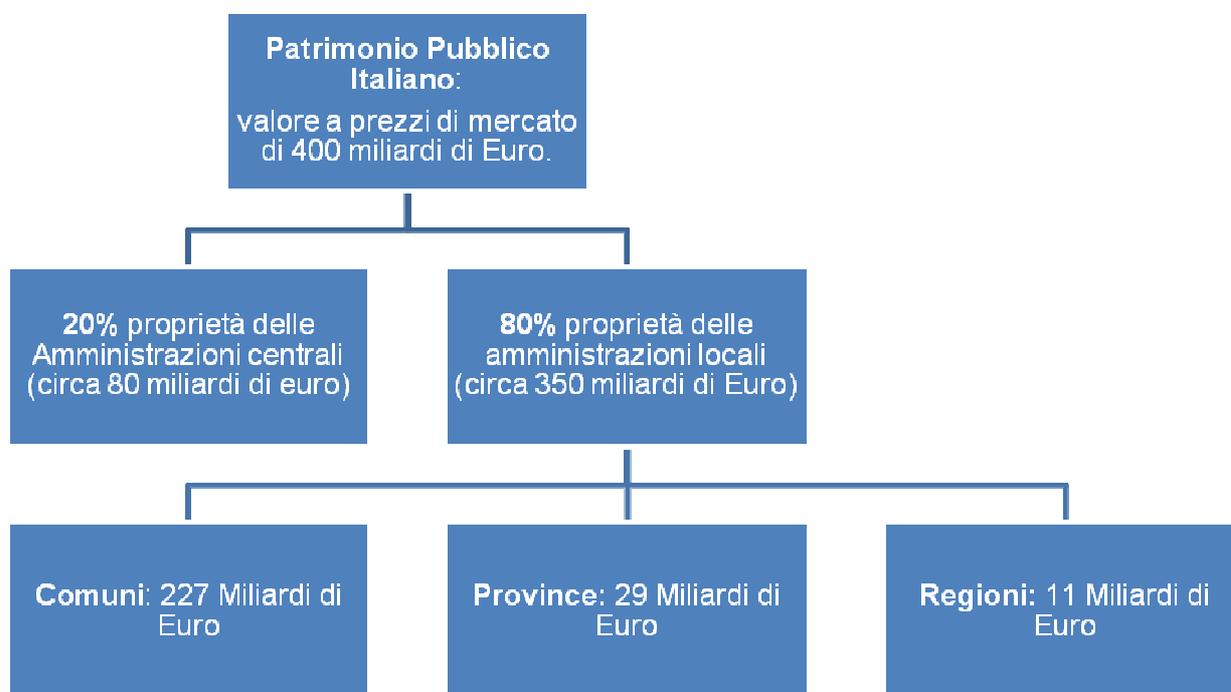
Nel capitolo successivo analizziamo all'inizio quali sono gli strumenti a disposizione dell'ente pubblico che vuole procedere ad alienare il suo patrimonio, e poi vedremo quelli che sembrano più adatti alle esigenze del committente.

## CAPITOLO 2

Alienazione o valorizzazione del patrimonio pubblico: quali alternative per gli amministratori di un ente locale?

### 2.1 Perché dismettere il patrimonio pubblico?

Prima di concentrare la nostra attenzione sul caso - studio oggetto di questa tesi di master, mi sembra doveroso scrivere una breve introduzione sul perché sorga la necessità di procedere a (parziali) dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico da parte delle amministrazioni centrali e locali. Partendo dai dati facilmente reperibili sul web, si può dare questa rappresentazione del patrimonio pubblico italiano<sup>1</sup>:



Altri proprietari che non sono stati inclusi nello schema qui sopra sono le Università, con un patrimonio immobiliare stimato intorno ai 10 miliardi di euro (immobili che però sono al 90% in uso alle università stesse), e gli enti previdenziali, i cui immobili, dopo le operazioni di cartolarizzazione (SCIP 1 e 2, FIP, Fondo Patrimonio), sono quasi esclusivamente di carattere strumentale.<sup>2</sup> Nell'ambito dei beni immobili degli enti locali troviamo anche quelli delle ASL e dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

L'alienazione, anche solo parziale, di questo ingente patrimonio potrebbe ridurre significativamente il debito pubblico italiano e i pagamenti in conto interessi che su questo gravano. La privatizzazione di parte del patrimonio pubblico degli enti locali potrebbe

<sup>1</sup> Da Giuseppe Moffa: "La valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti locali. Guida commentata all'art. 58 del decreto legge del 25/06/2008 n.112.", premessa.

<sup>2</sup> Da Edoardo Reviglio: "La quantificazione del patrimonio immobiliare dello Stato e delle Amministrazioni locali.", parte degli atti del seminario congiunto Fondazione Magna Carta – Istituto Bruno Leoni del 18 Giugno 2008 su: "La dismissione del patrimonio immobiliare pubblico: una grande opportunità per il paese"

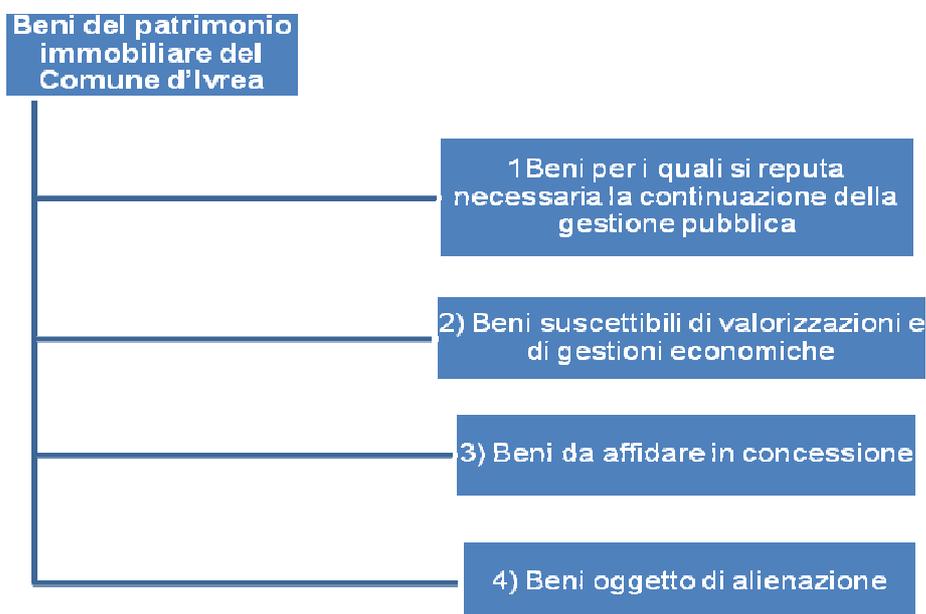
avere i suoi benefici ma si porta anche dietro diversi punti interrogativi che devono essere sottolineati:

- a. non privatizzare realtà che non possono portare un profitto;
- b. il processo potrebbe richiedere tempi più lunghi del preventivabile;
- c. porre un'attenzione particolare nel caso si decida di privatizzare realtà date in concessione che ospitano soggetti con situazioni sociali difficili (caso di immobili ERP);
- d. valutare attentamente anche l'offerta che il mercato può fornire: la mancata dismissione presenta dei costi che in qualche modo vanno affrontati (spesso è stato fatto con nuove dismissioni);
- e. fare fronte ad esigenze di trasparenza riguardo i prezzi delle dismissioni, il ricorso a consulenti privati e a strumenti di finanza strutturata soprattutto dopo i recenti problemi emersi per l'uso disinvolto di strumenti derivati, opzioni e *up-front*.

Le potenzialità economiche del patrimonio pubblico sono emerse anche e soprattutto in seguito all'imponente processo di dismissione del patrimonio immobiliare avviato dal legislatore nel corso dell'ultimo decennio, e, tuttora, in corso di evoluzione. E' risultato chiaro che non vengono rispettati i principi del buon andamento della gestione pubblica se si mantengono beni di importante valore in uno stato di quasi totale inutilizzabilità economica. Il principio dell'utilizzazione economica dei beni pubblici si trova anche nelle fondamentali norme del 1997 (l. n. 94/1997 e d.lgs. n. 279/1997), con cui era prevista una classificazione dei beni nel conto generale del patrimonio al fine di consentire l'individuazione di quelli suscettibili d'utilizzazione economica.

Dopo aver quantificato a grandi linee il portafoglio immobiliare appartenente al Comune d'Ivrea e avendo inserito anche l'unico bene che lo Stato vorrebbe cedere al Comune a titolo non oneroso (comunque di scarso interesse per l'amministrazione), analizzo in questo capitolo quali sono le strategie che l'amministrazione comunale può perseguire al fine di ottimizzare la gestione dei beni in uso e ricavare un ammontare congruo dalla dismissione dei beni ormai non più utilizzati.

Iniziando ad immaginare il tipo di valorizzazione che si vuole realizzare, si può procedere ad una prima riclassificazione dei beni del patrimonio immobiliare che viene presentato nel seguente grafico.



Rientrano nella prima categoria i beni strumentali alla pubblica amministrazione (uffici pubblici) e i beni di fruizione collettiva (parchi, musei, aree archeologiche).

All'interno del secondo gruppo di beni possiamo ricavare tre sotto – categorie:

A. Beni che possono essere trasformati al fine d'incrementare il proprio valore in vista di una futura valorizzazione.

B. Beni immobili suscettibili di una trasformazione e di una gestione operata direttamente dal soggetto pubblico.

C. Beni immobili la cui trasformazione è finalizzata alla costituzione di società pubblico-private.

La terza categoria rappresenta un'area d'immenso potenziale nell'ambito della valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. La stima in questo caso è un valore di mercato finalizzato all'accertamento degli importi dei canoni concessori. Tale giudizio deve partire dal presunto valore del bene e giungere all'accertamento di una sua equa redditività; gli elementi che potrebbero rendere problematica questa valutazione sono la sua posizione, gli interventi che il concessionario può avere realizzato, il contesto delle condizioni economiche etc..

Nel caso, infine, dei beni oggetto di alienazione, la stima è finalizzata alla determinazione del valore di mercato. Le formule di vendita di questi beni possono essere molteplici:

- Cessione tramite vendita separata del diritto di superficie dell'area e del manufatto edilizio (artt. 952-955 del codice civile).
- Cessione dei beni a fondi immobiliari.
- La costituzione di una società immobiliare di affari nella quale verrebbero conferiti gli immobili da dismettere (anche detta "*spin – off*" immobiliare).
- La cessione tramite la formula del leasing.

## 2.2 Il piano di alienazione del patrimonio degli enti locali

Come anticipato nella premessa, e ribadito in altre parti di questo lavoro, gli impulsi che sono stati dati a livello legislativo per facilitare le operazioni di dismissione dei patrimoni pubblici degli enti locali hanno avuto un incremento negli ultimi anni ed in particolare col **Decreto Legge 112/2008** che impone agli enti locali di valorizzare il proprio patrimonio. Lo schema seguente presenta i passi necessari da seguire:



Il D.L. 112 del 2008, tuttavia, non pone a carico degli enti locali l'obbligo di alienare gli immobili. Per alienare i beni compresi nel piano è comunque necessaria una successiva deliberazione consiliare: il Piano in questione ha una funzione ricognitiva e programmatica, senza rappresentare un atto di disposizione conclusiva del Consiglio per la vendita, tanto più che l'alienazione è, come detto, un atto eventuale e potenziale.

### 2.3 Dalla teoria alla pratica: accorpamento degli uffici pubblici del Comune di Ivrea in un'unica sede e opzioni per l'utilizzo delle sedi in dismissione.

Cerchiamo ora di applicare la teoria che brevemente ho esposto nei paragrafi e capitoli precedenti alla domanda principale che il committente ha sottoposto alla mia attenzione. Per incominciare, procederò ad analizzare la prospettiva di un accorpamento della maggior parte degli uffici comunali di Ivrea in un'unica sede collocata in un immobile già di proprietà del Comune che ha intenzione di ristrutturarlo per riadattarlo ad uffici pubblici. L'immobile in questione ospitava un istituto scolastico ed è collocato in una zona abbastanza strategica, adiacente allo scalo ferroviario ed alla stazione dei bus Movicentro. L'accorpamento della maggior parte degli uffici comunali permette di liberare ben 6 sedi che attualmente ospitano i più svariati servizi. Di queste sedi, 4 sono iscritte nei beni patrimoniali indisponibili mentre altre due minori sono in locazione e quindi onerose per l'ente; inoltre altri immobili, attualmente iscritti nel patrimonio indisponibile potrebbero essere interessati da processi di alienazione o valorizzazione.

La tabella di sotto riporta un dettaglio della situazione<sup>3</sup>:

Nome dell'immobile	Ubicazione	Uffici ospitati attualmente	Titolo	Obiettivo dell'amministrazione
Palazzo Comunale	Piazza Vittorio Emanuele 1	Giunta Comunale, Consiglio Comunale,	Edificio di proprietà Comunale	Spostare Polizia Municipale e Ufficio Scuole; mantenere il Palazzo come sede di

<sup>3</sup> I dati sono stati estrapolati dallo studio di fattibilità realizzato dal Consorzio Insediamenti Produttivi del Canavese nel Dicembre 2009, "Riorganizzazione Uffici Comunali: Studio di Fattibilità", e da un colloquio ottenuto con l'assessore al Bilancio e Patrimonio dott. Enrico Capirone.

<b>Nome dell'immobile</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Uffici ospitati attualmente</b>	<b>Titolo</b>	<b>Obiettivo dell'amministrazione</b>
		Sindaco, Segreteria Generale, Polizia Municipale, Ufficio Scuole		rappresentanza.
Anagrafe Ex Banca d'Italia	Via Piave 2	Uffici Demografici, Anagrafe, Ufficio Personale, Sistemi Informativi, Ragioneria.	Edificio di proprietà Comunale	Alienazione dell'immobile situato in una zona molto interessante.
Ufficio Tecnico	Via Cardinal Fietta 3	Uffici Tecnici, Ufficio Tributi, Protezione Civile.	Edificio di proprietà Comunale	Alienazione
Ufficio Informagiovani	Piazza Fillak	Sportello Informagiovani	Edificio di proprietà Comunale (dallo studio da cui ho tratto i dati questo locale risulta in affitto ma nell'inventario risulta fra i beni patrimoniali indisponibili)	Rescissione contratto d'affitto/ alienazione
Informalavoro	Via Piave 8/10	Ufficio Politiche del Lavoro e Sociali, Informalavoro, Cultura e Sport	In locazione	Contratto già rescisso
Ufficio Messi Comunali	Via Siccardi	Messi Comunali	In affitto	Rescissione del contratto d'affitto
Istituto I.P.S.I.A. (area "Ex Valcalcino)	Via Dora Baltea 1	Ex scuola	Edificio di proprietà comunale facente parte, pero ora, del patrimonio indisponibile.	Ristrutturazione dell'edificio ed insediamento del nuovo "Sportello Multicanale" con accorpamento di diversi uffici pubblici.
Palazzo Giusiana	Via dei Patrioti 26	Tribunale di Ivrea	Edificio di proprietà comunale, facente parte per ora del	Attuale sede del tribunale di Ivrea gravato da problemi di agibilità in alcune sue parti. Problemi nello

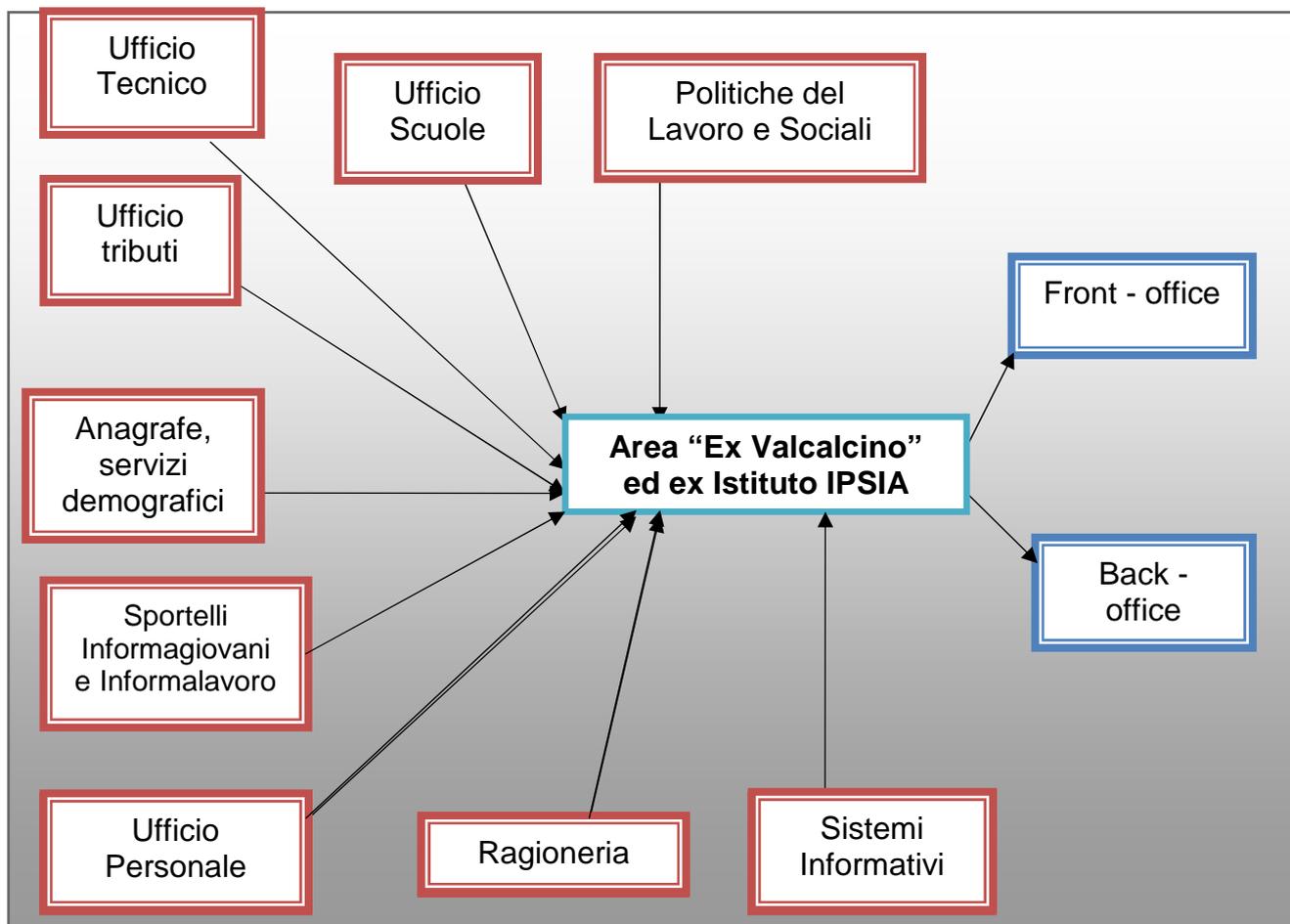
<b>Nome dell'immobile</b>	<b>Ubicazione</b>	<b>Uffici ospitati attualmente</b>	<b>Titolo</b>	<b>Obiettivo dell'amministrazione</b>
			patrimonio indisponibile.	spostamento di tutti, o di una parte degli uffici, in una nuova sede.
Ex Istituto Jervis	Via San Nazario 24	Edificio vuoto	Edificio di proprietà comunale, facente parte per ora del patrimonio indisponibile.	Edificio da alienare
Ex istituto tecnico G. Cena	Piazza Fillak 1	Edificio vuoto	Edificio di proprietà comunale, facente parte per ora del patrimonio indisponibile	Ospiterebbe la nuova biblioteca. I magazzini al di sotto sarebbero affittati.
Complesso Carlo Alberto	Piazza Ottinetti 30	Museo e biblioteca	Edificio di proprietà comunale, facente parte per ora del patrimonio indisponibile	Il museo resterebbe tale, la biblioteca sarebbe riconvertita a spazio commerciale e spostata nell'istituto ex Cena.

Come si può vedere gli immobili che il Comune di Ivrea avrebbe intenzione di alienare o valorizzare costituiscono un portafoglio immobiliare non uniforme e che presenta alcuni aspetti problematici: per esempio una parte dell'attuale tribunale (Palazzo Giusiana) ha problemi di agibilità, su altri cespiti non vi è una ben precisa idea rispetto alla futura utilizzazione e in altri casi la volontà politica cambia in tempi abbastanza brevi.

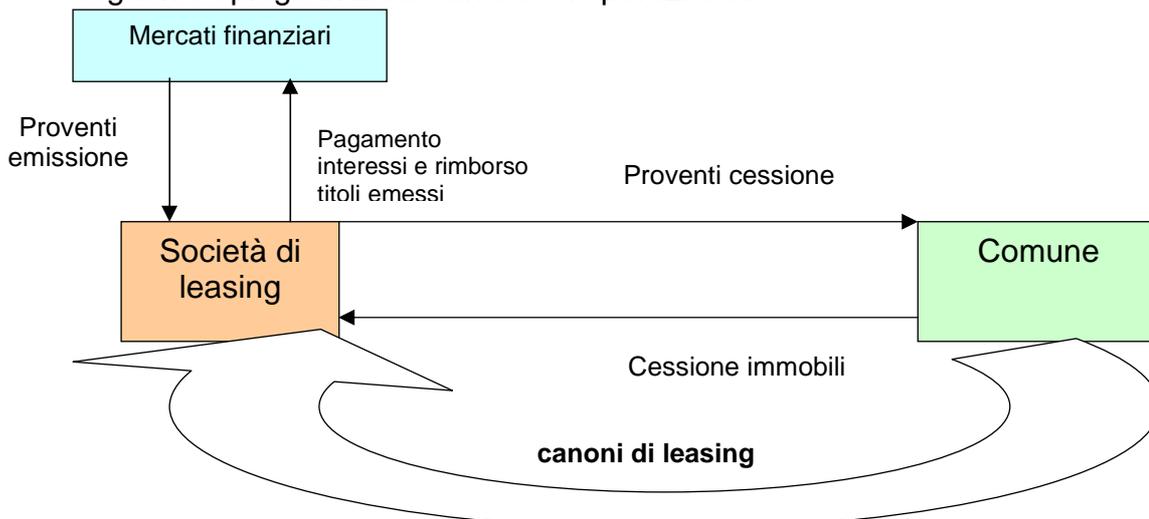
Il 7 Ottobre 2010 la Giunta Comunale ha deliberato in relazione agli edifici "Complesso Carlo Alberto" di Piazza Ottinetti, all'"Ex Istituto Tecnico Cena" e al complesso "Ex Valcalcino" di Via Dora Baltea un'analisi conoscitiva da cui emergano elementi quali:

- Un inquadramento urbanistico degli immobili in oggetto;
- Un'analisi schematica delle funzioni potenzialmente insediabili negli edifici in questione con analisi di potenziali opportunità o criticità;
- La sostenibilità, sotto il profilo strutturale del mantenimento del patrimonio edile in oggetto;
- Indicazioni sulla applicabilità d'interventi specifici per una migliore sostenibilità energetica degli interventi.

Lo scenario previsto dall'amministrazione per alcuni immobili descritti nella tabella qui sopra sembra essere così rappresentabile:



In modo molto schematico è stato così rappresentato il progetto di accorpamento degli uffici comunali che prevede la realizzazione di uno "Sportello Multicanale" per il cittadino che avrebbe funzioni di front – office verso gli utenti ed una palazzina adibita ad attività di back – office per i dipendenti comunali degli uffici di back – office per i dipendenti comunali degli uffici a minore contatto con la cittadinanza. Lo strumento finanziario con cui si è scelto di ristrutturare, completare e mettere a norma l'area del complesso "Ex Valcalcino" è il Leasing Immobiliare Pubblico "In Costruendo" che consente al Comune di Ivrea di stare dentro ai limiti imposti dal Patto di Stabilità. Il locatore, ovvero la società di leasing, s'impegna a finanziare interamente l'opera e a consegnarla agibile al locatario (il Comune di Ivrea) che a sua volta s'impegna a pagare i canoni solo dopo il collaudo dell'immobile e la consegna, le spese relative all'immobile e infine il prezzo del riscatto. Lo schema seguente spiega in modo sintetico l'operazione:



Questo strumento finanziario risulta essere molto adatto per costruire o ristrutturare immobili ad uso strumentale; esso consente di evitare ad enti poco indebitati il formarsi di avanzi non spendibili e di realizzare un'opera in modo rateale, anche se presenta un'elevata rigidità nella gestione corrente dell'ente a causa dell'impegno al pagamento dei canoni di leasing<sup>4</sup>.

Essendo il patrimonio immobiliare del Comune di Ivrea piuttosto *limitato* come valore economico, si sconsiglia di procedere ad operazioni molto complesse dal punto di vista finanziario come la costituzione di un Fondo immobiliare ad apporto. Si consideri che il valore massimo di tutti i beni patrimoniali disponibili e indisponibili del Comune di Ivrea calcolato a prezzi di mercato non supererebbe i 140 milioni di Euro circa (a prezzi di mercato), mentre, per fare un esempio, il portafoglio immobiliare del Comune di Milano considerato compatibile con l'attivazione di un Fondo immobiliare è stato valutato fra i 240 e i 270 milioni di euro.<sup>5</sup> Questa soluzione consente una valorizzazione in tempi relativamente rapidi degli attivi immobiliari ma richiede anche l'impiego di alte professionalità che costituiscano un gruppo di lavoro ad – hoc e comporta il pagamento di diversi costi riferibili a chi gestisce l'operazione (amministrazione societaria, perizie, oneri di collocamento, spese legali...). Per l'operazione SCIP questi costi sono stati stimati intorno ai 250 milioni.<sup>6</sup> Il Fondo immobiliare ad apporto potrebbe essere conveniente nel caso in cui venisse attuato da un ente di livello superiore, come ad esempio la Regione Piemonte o la provincia di Torino.

Un'altra opzione che mi sentirei di scartare è anche quella della costituzione di una *Società Immobiliare dell'ente*, che non appare una struttura indicata nel caso l'ente voglia monetizzare il proprio patrimonio; il Comune, infatti, intende dismettere i suoi immobili e non mantenerli disponibili migliorandone la gestione, o valorizzandoli.

Preso atto della non alienabilità del Palazzo Comunale a causa della sua importanza come sede di rappresentanza, gli strumenti più convenienti ed efficaci che il Comune di Ivrea potrebbe utilizzare, vista l'entità del suo patrimonio, sono in primis le *procedure ad evidenza pubblica* che andrebbero precedute dalla pubblicazione di avvisi per manifestazioni d'interesse. Questa scelta deve essere ritenuta la più efficace anche in considerazione del periodo che sta attraversando il mercato immobiliare, caratterizzato dalla grande incertezza che grava sui mercati finanziari. Inoltre i vincoli di finanza pubblica impongono, in questa fase, la massimizzazione immediata delle entrate.

La procedura di una manifestazione d'interesse andrebbe attuata in modo da verificare se sul mercato sono presenti soggetti potenzialmente interessati all'acquisto degli immobili pubblici. All'esito della manifestazione d'interesse, l'Ente entro 120 giorni potrebbe attivare una procedura pubblica per la vendita degli immobili.

La scelta della vendita tramite **asta pubblica** riguarda in particolare gli immobili di proprietà comunale siti in Via Piave 2 (Ex Banca d'Italia), Via Cardinal Fietta (Ufficio tecnico) e l'adiacente "ex istituto Jervis", per i quali si può stimare che una vendita a prezzi di mercato per edilizia residenziale potrebbe far incassare al Comune una cifra compresa fra 5.059.995,73 e 6.059.395,73 Mil. Euro. Come operazione propedeutica alla

---

<sup>4</sup> Per quanto riguarda la legislazione sul leasing immobiliare pubblico, si veda la Legge 27 dicembre 2006, n. 296 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2007)" articoli 907 e ss.

<sup>5</sup> Si veda: "Progetto R.E.Mi.": studio delle opzioni strategiche per la valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale" Milano, Luglio 2007 (e integrazioni successive settembre 2007). Cassa Depositi e Prestiti SPA

<sup>6</sup> Si vedano gli atti del convegno "Alienazione del patrimonio immobiliare degli Enti locali", Roma 8 luglio 2009, intervento dell'avvocato Achille Colombo Clerici, Presidente di Assoedilizia.

vendita degli immobili, sarà necessaria la preparazione di un “*Regolamento per l’alienazione dei beni immobili disponibili (ex art. 112 legge 127/1997)*” che sarà a sua volta preceduto da una perizia dettagliata di stima approvata dal dirigente competente (visto il valore dei beni da alienare si consiglia di affidare la perizia ad un esperto esterno). L’alienazione di questi immobili avverrà, appunto, mediante asta pubblica con il sistema delle offerte segrete ai sensi del Regolamento per l’esecuzione della Legge 24 dicembre 1908 n. 783, approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454, con aggiudicazione a favore del concorrente la cui offerta sia la maggiore e raggiunga almeno il prezzo posto a base di gara.

Per quanto riguarda gli spazi che insistono su Piazza Ottinetti e per l’adiacente ex Istituto Cena, considerato l’interessante valore commerciale dell’area situata nel centro pedonale di Ivrea, sembrerebbe interessante per il futuro l’ipotesi di una *concessione di valorizzazione*, disciplinata dall’art. 3 Bis del DL 351/2001 e in seguito dall’art 58 della Legge n. 133/2008 ,che permette di valorizzare beni immobili tramite concessione o locazione a titolo oneroso per un periodo non superiore ai 50 anni; i canoni sono fissati a valore di mercato fondato sul valore del bene e su quello dell’attività svolta. La concessione è assegnata tramite bando a evidenza pubblica predisposto dall’ente proprietario con criteri rivolti alla massimizzazione della valorizzazione e avrebbe l’effetto di riqualificare, anche con l’introduzione di nuove destinazioni d’uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche, un’area sotto – sfruttata, oltre che incrementare le entrate extratributarie<sup>7</sup>.

Per quanto riguarda Palazzo Giusiana, sede attuale del tribunale, la questione sembra essere piuttosto complicata in quanto le idee dell’amministrazione sono ancora poco chiare e i cambiamenti d’orientamento sono stati molto numerosi negli ultimi tempi.

---

<sup>7</sup> Si veda per esempio il “Bando di gara per la concessione di valorizzazione del fabbricato rurale sito in zona Fogliano” pubblicato nel 2009 dal Comune di Vigevano.

## CAPITOLO 3

I beni pubblici dati in concessione e la loro tassazione: il passaggio dalla tariffa al canone per l'occupazione del suolo pubblico.

### 3.1 Introduzione.

Il blocco dei tributi comunali per il triennio 2009-2011 restringe di molto gli spazi di manovra per i bilanci preventivi dell'anno 2010. Il Decreto Legge 78/2008, poi confermato dall'articolo 77-bis, comma 30, del D.L. 112/2008, impone ai comuni lo stop all'aumento della pressione fiscale; questa norma non si limita a vietare gli aumenti delle aliquote, ma blocca in generale l'incremento dei tributi. Da qui deriva l'interpretazione fornita da diverse sezioni regionali della Corte dei conti, secondo cui sarebbe impedita qualunque manovra che direttamente o indirettamente provochi un aggravio d'imposizione. Il "fermo" dell'imposizione opera per tutte le entrate che hanno natura tributaria, con la sola eccezione della tassa smaltimento rifiuti (TARSU). L'unica strada per incrementare il gettito sembrerebbe, dunque, quella di agire sulle entrate non tributarie (dette anche "entrate patrimoniali") e incrementare la lotta all'evasione fiscale. Con riferimento al primo aspetto, uno dei suggerimenti è di trasformare la tariffa Tosap in Cosap (canone per l'occupazione del suolo pubblico) che è stato ritenuto senza dubbio un'entrata patrimoniale dalla sentenza 64/2008 della Consulta.

Altri strumenti che le amministrazioni possono mettere in campo per ovviare a questa rigidità che caratterizza la fiscalità locale sono i seguenti:

1. La possibilità di agire, in aumento, sugli **oneri d'urbanizzazione**, verificando i margini di manovra all'interno delle tariffe regionali e la concreta possibilità di aumento.
2. Seguendo il dettato del Decreto Legge del 31/05/2010, Titolo II articolo 18, la **partecipazione dei Comuni all'accertamento** delle entrate erariali insieme all'Agenzia delle Entrate, INPS e Guardia di Finanza (comma 2). Sembra che in Emilia Romagna questa collaborazione abbia già dato buoni frutti soprattutto nel settore dell'evasione immobiliare (fonte IFEL). *“La partecipazione dei Comuni è incentivata mediante il riconoscimento di una quota pari al 33% delle maggiori somme relative a tributi statali riscosse a titolo definitivo nonché delle sanzioni civili applicate sui maggiori contributi riscossi a titolo definitivo, a seguito dell'intervento del comune che abbia contribuito all'accertamento stesso”*.
3. Incrementi della **TARSU** come già spiegato sopra.

Come detto sopra, i comuni possono istituire, in luogo della Tosap (Tassa per l'occupazione di spazi pubblici), il canone per l'occupazione dei suoli ed aree pubbliche (Cosap), ai sensi dell'articolo 63 del Dlgs 446/1997. Si tratta di un'entrata a carattere patrimoniale che si fonda sul medesimo presupposto della tassa. Sono soggette alla tassa le occupazioni di qualsiasi natura, effettuate, anche senza titolo, nelle strade, nei corsi, nelle piazze e, comunque, sui beni appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile dei comuni e delle province. Le occupazioni di spazi ed aree pubbliche si dividono in permanenti e temporanee. Le tipologie di occupazione soggette a canone/tassa sono: occupazione del suolo, del sottosuolo e soprassuolo e infine distributori di carburante e tabacchi. Il canone non ha limiti prefissati di importo ed è determinato sulla base del valore economico dell'area oggetto di occupazione e del sacrificio imposto alla collettività. Questo consente di approvare tariffe superiori a quelle stabilite dalla legge per la Tosap. Il canone

deve essere adottato con regolamento comunale (atto di consiglio) nel quale deve essere contenuta la disciplina dell'entrata. Occorre tra l'altro prevedere:

- a) le procedure per le autorizzazioni
- b) la classificazione delle strade per categoria d'importanza;
- c) la determinazione del canone;
- d) i termini e le modalità per il pagamento;
- e) le agevolazioni per le attività di pubblico interesse;
- f) le sanzioni amministrative, dal 100% al 200% dell'importo dell'indennità d'occupazione, in caso di occupazione abusiva di suolo pubblico.

I Comuni non possono istituire tributi con iniziativa e strumenti giuridici interni poiché ciò è riservato alla legge dello Stato, secondo quanto sancito dall' Art. 23 della Costituzione il quale stabilisce che *“nessuna prestazione patrimoniale può essere imposta se non in base alla Legge”*. Pur non potendo istituire nuovi tributi, i Comuni possono disciplinare in via regolamentare i tributi locali istituiti con Legge, ossia di adattare il prelievo fiscale alle condizioni socio – economiche del proprio territorio.<sup>1</sup> Nonostante ciò la Legge determina il contenuto del tributo sulla base di criteri oggettivi prestabiliti

Nel corso della seconda metà degli anni 90 la disciplina della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche è stata più volte innovata venendo anche abrogata e poi reintrodotta: alla luce di queste modifiche e innovazioni, si può concludere affermando che è facoltà dell'ente locale se istituire il COSAP o rimanere a TOSAP in quanto la legge lascia ampia discrezionalità in merito.

Con il prospettarsi del passaggio al federalismo fiscale, e la conseguente riduzione dei trasferimenti statali, cresce sempre di più l'interesse per gli enti locali nell'incrementare le proprie entrate derivanti dai beni immobili e dagli spazi pubblici dati in concessione. Gli enti locali non potranno più contare, per i servizi erogati in senso lato (nei settori delle pubbliche affissioni, degli scarichi e depurazioni, della concessione in detenzione di suoli pubblici), sul “paracadute” delle prestazioni imposte e si devono confrontare con i rimedi contrattuali (rimborso e risarcimento del danno, *in primis*) previsti per le prestazioni corrispettive: forse tutto ciò potrebbe portare un forte incentivo al miglioramento dei servizi resi.

### **3.2 Il confronto con enti che hanno esperienze significative in materia.**

Per affrontare questa parte dello studio è stato necessario scendere sul campo e cercare di apprendere dall'esperienza di enti pubblici che avevano già effettuato il passaggio da tariffa a canone, e che gestiscono quasi interamente l'intero processo con i loro uffici interni. Nella preparazione del piano d'interviste per ottenere le informazioni sul campo, la collaborazione con l'amministrazione è stata fondamentale in quanto abbiamo affrontato insieme un problema pratico per l'Ufficio Tributi che vuole gestire “in economia” un servizio che la maggior parte delle amministrazioni locali esternalizzano; pertanto agli enti pubblici (**Comune di Torino, Provincia di Torino e Comune di Rivoli**) è stato ritenuto opportuno affiancare un soggetto di diritto privato abilitato ad effettuare attività di liquidazione, accertamento e riscossione di tributi e altre entrate dei Comuni come **ICA S.r.l.** Questa società attualmente gestisce il canone CIMP (imposta sulla pubblicità) presso il Comune di Ivrea.

---

<sup>1</sup> Cfr. Avv. Maurizio Villani *“Tosap e Cosap”* p. 2

Per quanto il Comune d'Ivrea sia di dimensioni medie (25.000 abitanti circa), è sembrato opportuno iniziare a parlare con due attori importanti a livello regionale come il Comune e la Provincia di Torino, che hanno scelto il passaggio da tariffa a canone negli anni 1998 - 1999. Ai funzionari di Comune e Provincia che hanno accettato di ricevere me e i funzionari di Ivrea che si occupano della materia, ho deciso di sottoporre un questionario con domande aperte, ma piuttosto mirate, riguardante le principali questioni che possono essere d'interesse per l'ufficio Entrate del Comune d'Ivrea che si troverà a gestire il canone a partire dal 2011, anno in cui esso dovrebbe entrare in vigore.

In seguito ad un'analisi della letteratura presente in materia (che sembrerebbe un po' scarsa vista la relativa novità della questione), ad una rassegna stampa effettuata sul Web e dopo confronto con la dott.ssa Marinaci qui ad Ivrea, sono state preparate le domande aperte da sottoporre ai funzionari, incentrandole sulle seguenti tematiche:

- **Le motivazioni** (sia tecniche che politiche) che hanno portato al passaggio da tariffa a canone;
- **Le categorie** dei titolari di concessione più interessate dal provvedimento
- **La suddivisione del territorio** in aree: quali criteri sono stati adottati e cos'è cambiato rispetto al passato?
- Il trattamento che hanno riservato alle **aziende di erogazione dei pubblici servizi** e a quelle esercenti attività strumentali ai servizi medesimi.
- La determinazione dei **coefficienti moltiplicatori** per il calcolo del canone;
- **Le modalità di pagamento**: quali i sistemi più funzionali?
- La **comunicazione** al cittadino del passaggio al canone;
- Il **contenzioso** per la risoluzione delle liti e i suoi costi.

Da subito sono emersi una serie di spunti interessanti che dovrebbero aiutare il Comune d'Ivrea nell'affrontare il passaggio da tariffa a canone, tenendo conto di aspetti su cui non c'eravamo era soffermati più di tanto.

Esaminando in modo sintetico quanto è stato riferito dai funzionari con cui abbiamo parlato, si può notare che il passaggio da tariffa a canone ha generato diverse criticità, alcune delle quali sono piuttosto problematiche da risolvere.

Nell'ambito delle domande preparate per i nostri incontri, le questioni che hanno sollevato il maggiore interesse sono state la motivazione del passaggio, gli aspetti riguardanti la fase di accertamento e riscossione, la determinazione dei coefficienti di calcolo del canone e soprattutto il trattamento riservato alle società che erogano pubblici servizi (telefonia, Internet, luce, acqua e gas) utilizzando i cavi e le condutture del sottosuolo. Le fasi relative alla comunicazione ai cittadini e ai sistemi di pagamento sono passate decisamente in secondo piano. Anche l'aspetto del contenzioso è risultato abbastanza marginale rispetto ai ragionamenti effettuati a monte nella preparazione delle domande: questo potrebbe essere l'effetto dell'esternalizzazione del servizio a soggetti privati (non sono gli enti locali ad andare dal giudice ordinario ma è la società che riscuote il canone) o anche dai casi che ho analizzato che non presentavano criticità rilevanti.

Non c'è dubbio che il COSAP dia una **maggiore flessibilità** all'amministrazione rispetto ad un tributo normato con Legge dello Stato come la TOSAP: a livello teorico, il canone è tarato sulla **rilevanza economica dell'attività** svolta da colui che occupa il suolo pubblico, e sul valore economico della **zona** della città in cui l'attività stessa si trova. Questo sembrerebbe essere garanzia di maggiore equità, poiché la pressione fiscale aumenterebbe in generale, andando però a colpire gli esercenti che hanno un maggiore ritorno economico. Connesso a questo tema c'è anche quello delle categorie di cittadini che subiscono l'imposizione da parte del Comune, e questo presenta un **risvolto politico**

piuttosto importante dato che in quasi tutti i comuni che presentano ampi mercati, gli ambulanti hanno un peso politico molto forte.

**Il controllo e la conoscenza del territorio** sembrano essere argomenti importanti: la Provincia di Torino, infatti, ha ricevuto in gestione dalla Regione Piemonte ben 5000 KM di strade la cui conoscenza non è per nulla agevole. Essendo il costo del controllo troppo elevato e il ritorno economico davvero minimo, la Provincia ha deciso, pertanto, di non tassare i passi carrai (ricordiamo che le Province possono tassare i passi carrai nei comuni che hanno un numero di abitanti inferiore a 10.000 unità). L'aspetto della **mappatura del territorio**, e la sua classificazione in aree di diversa importanza economica, ha costituito un impegno importante per il Comune di Torino che ha dovuto rifare il viario (l'ultimo era aggiornato al 1989) avvalendosi della collaborazione degli uffici della Viabilità per stimare i flussi di percorrenza dei corsi cittadini e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Politecnico di Torino per determinare i valori dei coefficienti da assegnare.

Se il canone COSAP risulta più conveniente a livello politico ed economico per il Comune, la stessa cosa non si può dire a livello gestionale e questo succede per le seguenti ragioni:

- Il coinvolgimento di diversi uffici che si sono ripartiti le competenze ma che spesso fanno fatica a comunicare fra loro; nel caso della Città di Torino, i seguenti uffici sono coinvolti nella gestione del processo:
  - Settore Tempo Libero (si occupa degli spettacoli viaggianti)
  - Settore Commercio (si occupa di tutto ciò che riguarda mercati, dehors etc...)
  - Settore Suolo Pubblico per le occupazioni precarie e temporanee, seguendo anche la fase di riscossione.
  - Le Circoscrizioni che hanno in carico la parte autorizzatoria relativamente ai passi carrai.
- Il sistema operativo usato per la gestione del canone: il Comune di Torino usa un software del Settore Edilizia che si basa sull'opera da tassare ma starebbe per passare ad un datawarehouse, che dovrebbe garantire un controllo più efficace.
- Il Comune ha affidato la riscossione spontanea e coattiva alla SORIS S.p.A., società partecipata al 100% dal Comune di Torino che è l'unico azionista. L'aver affidato il servizio comporta, tuttavia, un'attività di controllo sui soggetti passivi anche da parte del Comune stesso che effettua controlli a campione, anche con l'aiuto delle circoscrizioni, quando c'è scorretta identificazione di chi è tenuto a pagare.

Si passa così ad affrontare uno dei temi più complicati e che ha dato luogo a diverse controversie: è quello della tassazione degli soggetti che utilizzano cavi e condutture del sottosuolo per erogare pubblici servizi nel campo della distribuzione di gas, Internet, acqua, energia e servizi telefonici. Il problema è piuttosto complesso in quanto ha a che vedere con la liberalizzazione del settore delle "Utilities" perseguita dal legislatore comunitario e nazionale: per raggiungere la liberalizzazione e l'accesso al mercato di una pluralità di operatori economici, la semplificazione procedimentale è uno degli obiettivi che le pubbliche amministrazioni devono perseguire.

Nel caso della tassazione degli operatori che utilizzano il sottosuolo, la liberalizzazione del mercato ha avuto effetti sicuramente negativi sugli introiti derivanti da questa fattispecie. Prendendo ad esempio il settore dei servizi telefonici, il Comune di Ivrea ha sottolineato il fatto di non riuscire a tassare i nuovi operatori presenti sul mercato che usufruiscono dei

cavi di Telecom per gestire il servizio. A fronte del fatto che la Telecom perde utenti, aumentano gli utenti che usufruiscono di altri operatori i quali incrementano i loro ricavi ma versano al Comune la quota minima prevista dalla Legge, ovvero 516,46 EUR. Aprendo una finestra sul caso del Comune di Ivrea che analizzerò meglio in seguito, è emerso il fatto che un operatore di telefonia mobile piuttosto importante non risulta essere soggetto passivo.

La normativa dice che in alcuni settori (come per esempio quello del gas) è imposta la separazione fra l'attività di distribuzione e quella di vendita: di conseguenza il pagamento della TOSAP o del COSAP va effettuato dalla società titolare della rete di distribuzione che ha ricevuto la concessione dal Comune, tenendo conto del numero di utenze attivate dalle società che svolgono le attività di vendita come previsto nella Circolare del Ministero delle Finanze n. 1 DF del 20 gennaio 2009.

Il Comune di Torino ha siglato una convenzione con la Guardia di Finanza per poter procedere ad ispezioni nelle aziende che usufruiscono dei cavi e condutture per erogare servizi ed utilizza anche i dati della Camera di Commercio per capire, attraverso le visure camerali, quale attività davvero svolgono questi operatori e che volumi d'affari hanno. Nonostante tutto, queste misure non sembrano aver avuto grande efficacia: le zone d'ombra presenti in questo settore sono ancora molte. Riprendendo il discorso iniziale di questo capoverso, la liberalizzazione imposta in certi settori dell'economia può non andare d'accordo con l'esigenza che hanno gli enti locali di conoscere il loro territorio, controllarlo e valorizzarlo in base a quanto la legge prescrive per stare dentro i limiti imposti dal Patto di Stabilità.

La mappatura delle esperienze di Comuni che hanno già sperimentato da alcuni anni il passaggio dalla tariffa Tosap al canone COSAP, è proseguita con la visita presso gli uffici del Comune di Rivoli, amministrazione che ha introdotto il canone già dall'anno 2005. Si tratta di una realtà di circa 50.000 abitanti, il doppio rispetto ad Ivrea ma che presenta anch'essa un centro storico pedonalizzato che può essere considerata un'area commerciale all'aperto, ideale anche per lo svolgimento di manifestazioni e feste di vario tipo.

Se nel corso delle prime due interviste presso Comune e Provincia di Torino le domande erano state abbastanza generiche e incentrate sul reperimento d'informazioni che ci aiutassero a ricostruire un quadro generale dei principali vantaggi e delle criticità connesse a tale passaggio, in questo caso io e le colleghe interessate ci siamo concentrati su aspetti tecnico/pratici connessi alle attività di tutti i giorni.

In particolare è emersa una volontà politica da certi punti di vista differente rispetto a quella dell'amministrazione di Ivrea e di Torino nell'introduzione del canone. Le informazioni ricevute nel corso del colloquio avuto con la dott.ssa Federica Scavino, responsabile del settore Tributi dell'area Economico – Finanziaria del Comune di Rivoli, può essere sintetizzato nel seguente elenco.

- **Il gettito introitato in seguito al passaggio dal Tosap a Cosap non è cambiato:** le tariffe della Tosap, infatti, erano già state aumentate fino al massimo consentito dalla Legge nel corso del 2004, ultimo anno in cui essa è stata in vigore (in questo senso si può affermare che l'amministrazione aveva già "fatto cassa");
- il Cosap si dimostra essere uno **strumento finanziario più flessibile** rispetto alla Tosap che può essere modificata solo tramite legge dello Stato, come tutti i tributi. Infatti, l'amministrazione di Rivoli ha potuto predisporre **agevolazioni e sgravi per alcune categorie di contribuenti** quali gli operatori dei mercati, gli esercenti che

occupano il suolo pubblico con dehors, i comitati di quartiere e le manifestazioni che non hanno carattere commerciale;

- le tariffe non sono state modificate, come detto sopra, ma sono state **rimodulate** sulle esigenze dei vari operatori economici. Per esempio, sono state ridotte quelle dei proprietari di dehors e differenziate quelle degli operatori di mercato (diverse dal mattino al pomeriggio);
- l'intero processo di autorizzazione, accertamento e riscossione è stato affidato in esterno alla società **ICA SRL**, leader in Italia nella riscossione dei tributi locali. A livello di contenzioso, l'esercente farà ricorso nei confronti del soggetto esterno a cui è stato affidato l'incarico, non contro il Comune: pertanto i costi riguardanti il contenzioso non sono cresciuti.

L'ultimo incontro con la già citata ICA SRL è stato principalmente dedicato ad evidenziare aspetti tecnici che sono riassunti nel seguente elenco:

- le procedure inerenti alla riscossione
- tempi e modi per l'accertamento
- le sanzioni in caso di ritardato pagamento o occupazione abusiva
- le modalità di rilascio della concessione
- trattamenti tariffari per dehors e ambulanti
- strumenti efficaci per avere una riscossione quasi totale: revoca delle licenze e divieto nel posizionare i banchi (solo per gli "spuntisti" che non pagano)

A livello qualitativo quest'ultimo incontro è stato quasi sicuramente il più utile e concreto poiché ha evidenziato gli approcci differenti fra i decisori pubblici, che programmano una nuova regolazione, e chi invece la deve gestire quotidianamente. Diverse raccomandazioni fornite nel capoverso successivo sono state pensate proprio dopo l'intervista con ICA: il confronto con un operatore privato del settore ha fatto sorgere alcune questioni che riguardano, alla fine, anche l'aspetto politico della nuova regolazione che sta per essere introdotta.

### 3.3 Il caso del Comune di Ivrea

Passando ora al caso del mio committente, si può partire da una descrizione della situazione attuale in cui esso si trova: i dati di bilancio pubblicati sul sito web del Comune di Ivrea e il referto del controllo di gestione per l'anno 2009 sono stati un buon punto di partenza.

Dalla lettura di quest'ultimo documento si può notare come nel quadriennio 2006 – 2009 si registri un incremento dei ricavi legato essenzialmente alla crescita delle entrate da trasferimenti e da quelle extratributarie (in particolare sono aumentate le sanzioni amministrative); le entrate tributarie hanno presentato un calo sostanziale soprattutto a partire dal 2008 a causa dell'abolizione dell'ICI sulla prima casa e anche la gestione delle sanzioni amministrative presenta un altro lato della medaglia, poiché la gestione di questo servizio ha fatto impennare i costi di circa mezzo milione di euro (a causa dell'esternalizzazione della gestione del servizio).

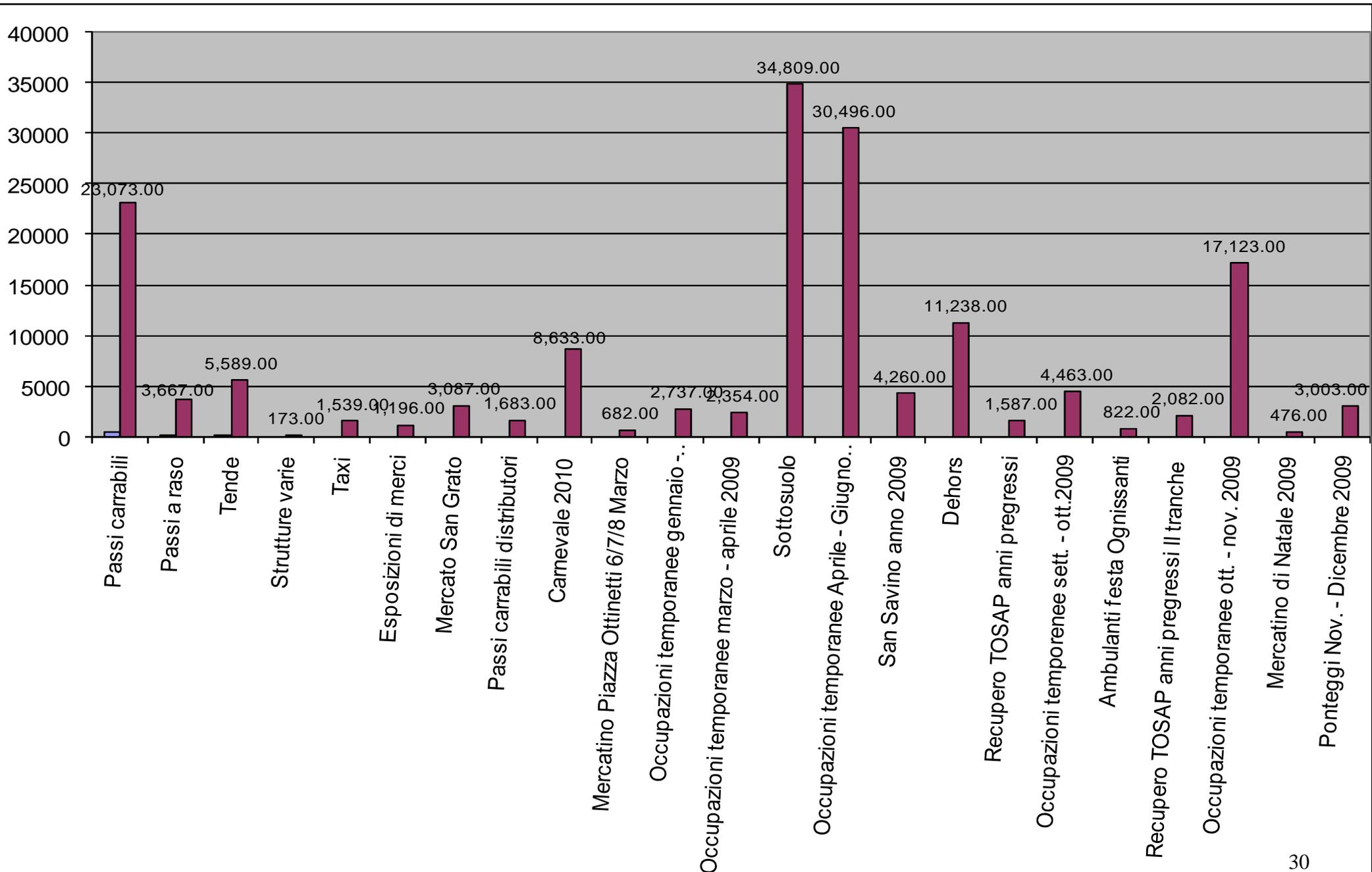
Nella presentazione del bilancio di previsione vengono evidenziate alcune difficoltà future per il Comune di Ivrea, nonostante esso sia virtuoso in quanto al 31/12/2009 non ha debiti arretrati con i fornitori e tutte le spese liquidate sono state regolarmente pagate. Gli investimenti sono sostanzialmente bloccati a causa del mancato trasferimento compensativo dell'ICI, 600.000 Euro di oneri d'urbanizzazione sono totalmente destinati alla copertura degli investimenti già effettuati nel passato (molti dei quali finanziati con mutui della Cassa Depositi e Prestiti) e per questo **non si prevede l'accensione di nuovi mutui**. D'altra parte c'è da assicurare il mantenimento dei servizi nel settore sociale senza aumentare le tariffe a danno degli utenti.

Sempre nel bilancio di previsione 2010, si può notare come sul totale delle entrate, quelle extratributarie sono stimate per **5.099.887,00** Euro ovvero pari al 18,04 % delle entrate totali previste per il 2010. Questa percentuale potrebbe essere incrementata a partire dal 2011 tramite il passaggio da TOSAP (considerata entrata tributaria) al canone COSAP che è invece a tutti gli effetti considerato un canone per un servizio reso, ovvero un'entrata patrimoniale. Questo passaggio da tassa a canone è fra l'altro uno degli obiettivi che sono stati assegnati al Settore Entrate all'interno del PEG 2010 del Comune di Ivrea.

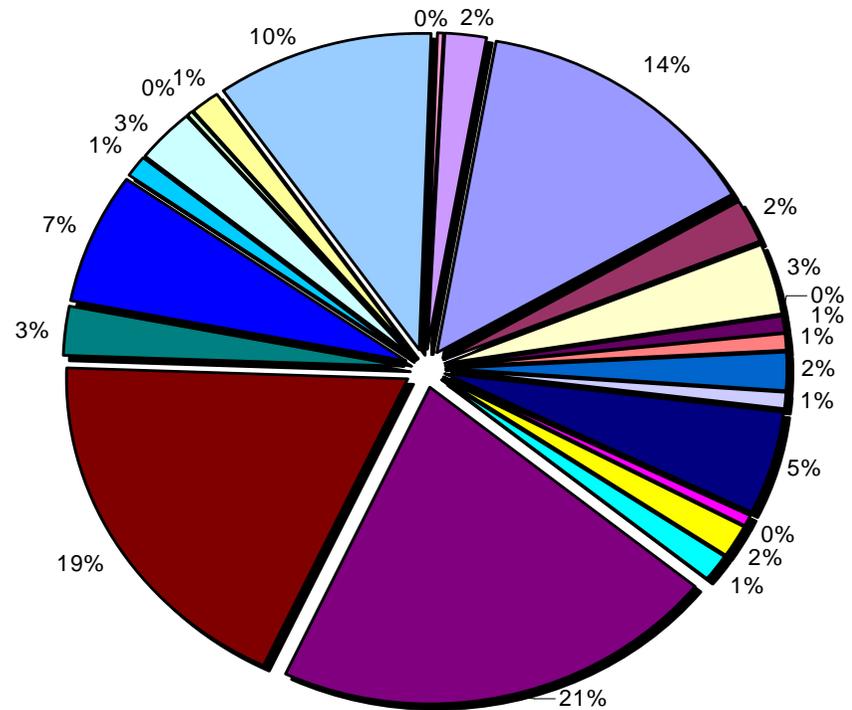
La scelta delle amministrazioni con cui si è deciso di confrontarsi è stata quella di non modificare sostanzialmente le tariffe esistenti ma di agire sui coefficienti moltiplicatori avvalendosi di studi preparati da osservatori composti da specialisti del settore immobiliare (nel caso del Comune di Torino bisogna menzionare l'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Politecnico), e valutando il contesto socio economico che è cambiato notevolmente nell'ultimo periodo. Ad Ivrea le tariffe per le occupazioni di suolo pubblico sono ferme al 1995 e si percepisce una certa esigenza di procedere a qualche adeguamento. Ovviamente, i destinatari del maggior prelievo saranno i commercianti in sede fissa e gli ambulanti, più in generale coloro i quali ritraggono il maggior beneficio economico dall'utilizzo del suolo pubblico.

Nei grafici seguenti viene presentata la distribuzione dell'ammontare accertato di TOSAP per l'anno 2009 ad Ivrea..

A fronte di un totale di **164.772,00** Euro, vediamo che i maggiori importi sono dovuti proprio dalle società che occupano il sottosuolo (21 % del totale), le occupazioni temporanee del trimestre aprile – giugno (19%) e i passi carrai che si assestano al 14% della cifra accertata dagli uffici comunali.



## Distribuzione tosap ivrea 2009



- |  |   |  |
|--|---|--|
| Passi carrabili                        | Passi a raso                                | Tende                                      |
| Strutture varie                        | Taxi  | Esposizioni di merci                       |
| Mercato San Grato                      | Passi carrabili distributori                | Carnevale 2010                             |
| Mercatino Piazza Ottinetti 6/7/8 Marzo | Occupazioni temporanee gennaio - marzo 2009 | Occupazioni temporanee marzo - aprile 2009 |
| Sottosuolo                             | Occupazioni temporanee Aprile - Giugno 2009 | San Savino anno 2009                       |
| Dehors                                 | Recupero TOSAP anni pregressi               | Occupazioni temporenee sett. - ott. 2009   |
| Ambulanti festa Ognissanti             | Recupero TOSAP anni pregressi II tranche    | Occupazioni temporanee ott. - nov. 2009    |
| Mercatino di Natale 2009               | Ponteggi Nov. - Dicembre 2009               |  |

Gli orientamenti dell'amministrazione comunale di Ivrea su questo tema sono "in divenire". Si vorrebbe eliminare il canone sui passi carrai, tassa poco popolare perché non incide sul maggior profitto dell'operatore economico che occupa il suolo pubblico sottraendolo all'uso degli altri cittadini. Infatti, in base alla risoluzione del Ministero delle Finanze b. 195 del 21 Dicembre 2000, *"si ritiene che l'ente, nell'esercizio della propria potestà regolamentare possa validamente escludere dall'ambito di applicazione del COSAP, le occupazioni con passi carrabili laddove ritenga che per tali fattispecie i parametri di riferimento appena menzionati non siano così rilevanti da giustificare l'approvazione di un'apposita tariffa."*

Un altro tipo d'occupazione che il Comune non vorrebbe tassare sono le esposizioni di merce che avvengono durante eventi organizzati "in prima persona" dal Comune.

Viceversa si penserebbe di tassare maggiormente gli operatori che partecipano alle feste cittadine di San Savino e del Carnevale d'Ivrea, essendo due momenti in cui il valore economico dell'area utilizzata è massimo: infatti, per il 2009, il ricavo della TOSAP da questi due eventi ha rappresentato solo l'otto per cento del totale.

Nel corso dell'intervista effettuata il 29/07/2010, la dott.ssa Anna Gaidano del Comune di Torino ha detto invece che un aumento del 50% del coefficiente moltiplicatore dei passi carrai ha aiutato il Comune a centrare l'obiettivo di recuperare ben quattro milioni di Euro in modo "indolore" e senza scatenare contenziosi poiché l'importo è pagato dall'amministratore di condominio che rappresenta i condomini che dividono fra loro l'importo per il passo carraio. In questo caso sembra chiaro che l'applicazione di questa maggiorazione del canone sia dettata dalla volontà di evitare il "costo politico" di un aumento dell'imposizione e della tariffazione locale.

Queste misure di tipo fiscale, che sono decise in autonomia rispetto allo Stato da parte degli enti locali, generano spesso un certo numero di criticità che devono essere tenute in considerazione nella fase di preparazione: infatti, sulla stampa nazionale e locale sembrano fioccare le proteste riguardanti questi aumenti che a Torino hanno portato al raddoppio delle tariffe dei passi carrai nel corso degli ultimi cinque anni (in questo caso, per ora, si tratta di singoli individui); sembra essere chiaro che, per un comune di dimensioni medio – piccole come quello di Ivrea, nel quale la pubblica amministrazione e la cittadinanza sono molto più a contatto diretto, delle misure del genere devono essere attuate usando grande cautela, se lo scopo è quello di aumentare il gettito in entrata.

Talvolta può sorgere un problema di **costo politico** dell'attuazione di certe misure come, per esempio, quando a protestare in modo molto forte sono categorie di operatori economici quali gli ambulanti di Firenze e i ristoratori di Roma che possiedono dehors sulla strada: in questo caso stiamo parlando di operatori commerciali che hanno ritorni economici elevati, in quanto lavorano in città che fanno del turismo uno dei loro principali introiti, e dotati di un peso politico molto rilevante.

Nella stesura di una prima bozza di regolamento COSAP che è stata preparata seguendo gli schemi proposti dall'Anutel (Associazione Nazionale Uffici Tributi Enti Locali) e dopo il confronto con 4 - 5 regolamenti emanati da altri enti locali, abbiamo cercato di evitare di stravolgere le tariffe della TOSAP, almeno in fase di avvio. Tale decisione è stata assunta considerando che a breve l'amministrazione appalterà un servizio di mappatura puntuale del suolo comunale (compresi sottosuolo e soprassuolo) ad una società esterna. Il contratto dovrebbe durare circa sette mesi e terminare nel corso dell'anno 2011: solo allora gli uffici competenti saranno in possesso di tutti i dati riguardanti suolo, sottosuolo e soprassuolo e potranno con maggiore equità attuare una corretta imposizione.

Pertanto, se per il primo anno d'introduzione del canone COSAP, il Comune di Ivrea non pensa di procedere ad aumenti delle tariffe, successivamente è auspicabile che si proceda ad un aggiornamento graduale di queste ultime. Confrontando i tariffari TOSAP forniti dall'amministrazione comunale per l'anno 2010 con quelli di altri comuni italiani che da pochi mesi hanno deliberato un aumento del COSAP come ad esempio Siena, Maratea e soprattutto Piacenza, si può notare come le tariffe del Comune di Ivrea siano veramente "molto competitive": infatti, la tariffa permanente per occupazione ordinaria di Ivrea in zona 1, che attualmente risulta essere di 24,40 Euro/Mq all'anno, è inferiore di 2.972 punti rispetto a quella del Comune di Siena, di 6,59 punti rispetto al Comune di Maratea (PZ) e di ben 30,6 punti rispetto al Comune di Piacenza che fa pagare 55 Euro all'anno per ogni metro quadrato o lineare di suolo pubblico occupato nella zona di 1^ categoria. A questo proposito è stato preparato anche un modello di delibera che può essere adottato nel caso di approvazione di nuove tariffe per l'anno successivo.

### 3.4 Il flusso delle informazioni nella gestione del Cosap

Come spiegato nei paragrafi precedenti la gestione del canone per l'occupazione del suolo pubblico comporta l'interazione fra diversi settori dell'ente locale che intende applicare questo tipo d'imposizione sul proprio territorio. Ad ogni tipologia di occupazione è associata la produzione di atti amministrativi indispensabili per il rilascio della concessione a favore dell'operatore economico interessato a sfruttare il suolo di pubblica proprietà per realizzare la propria attività e i profitti ad essa collegati. Oltre a rilasciare le autorizzazioni, i vari settori coinvolti sono in possesso di informazioni fondamentali per una corretta gestione delle attività di quantificazione e riscossione del canone: il flusso informativo intersettoriale risulta essenziale nel caso si voglia procedere alle verifiche e alle rimodulazioni del canone.

Per procedere a questa breve analisi del flusso delle informazioni è stato necessario analizzare, oltre ai diversi regolamenti presi in considerazione per modellare la bozza di regolamento proposta al committente, anche il Regolamento di Organizzazione degli Uffici e Servizi del Comune di Ivrea che descrive la struttura organizzativa, le aree funzionali, i settori e i servizi in cui l'ente è suddiviso. Dal sito web del Comune e dai colloqui informali con i colleghi/e sono state ricavate altre informazioni utili.

Tipologia d'occupazione	Ufficio comunale o altro soggetto responsabile del rilascio delle concessioni	Informazioni disponibili
<i>Sottosuolo</i>	Ufficio Tecnico	Presso lo stesso ufficio tecnico o la società esterna alla quale è stata affidata la mappatura del territorio.
<i>Mercati</i>	Ufficio promozione e sviluppo attività economiche e produttive	Società partecipata dal Comune "Ivrea Parcheggi"
<i>Dehors</i>	Ufficio tecnico	Gli uffici coinvolti sono: -Ufficio Tecnico: verifica la conformità al nuovo regolamento sui dehors. -Corpo dei Vigili Urbani: verifica la conformità al codice della strada -Servizio Promozione e Sviluppo
<i>Feste</i>		
<i>Carnevale di Ivrea</i>	Fondazione dello Storico Carnevale di Ivrea	Delibera comunale specifica per il Carnevale di Ivrea

Tipologia d'occupazione	Ufficio comunale o altro soggetto responsabile del rilascio delle concessioni	Informazioni disponibili
<i>Festa di San Savino</i>	Ufficio Promozione e sviluppo attività economiche e produttive	Delibera comunale specifica per la festa di San Savino
<i>Spettacoli viaggianti</i>	Società Ivrea Parcheggi	La società partecipata dal Comune "Ivrea Parcheggi" gestisce anche attività quali parchi divertimenti in occasioni delle feste patronali e del Carnevale oltre ad almeno un circo all'anno, oltre agli eventi occasionali che si svolgono sulle aree mercatali della Città di Ivrea.
<i>Passi carrabili</i>	Ufficio Tecnico	
<i>Occupazioni edili (ponteggi, scavi, cantieri)</i>	Ufficio tecnico	
<i>Vendite ambulanti</i>	Ufficio Promozione e sviluppo attività economiche e produttive	

### 3.5 Prospettive future per l'amministrazione

L'istituzione o la modifica di un canone (o di un tributo) deve essere ispirata da una decisione politica basata su delle motivazioni precise. Si può rappresentare il concetto col seguente diagramma:



In seguito alle interviste semi strutturate effettuate nei mesi di stage, il Comune di Torino si colloca nella casella n. 1, il Comune di Rivoli in quelle n. 2 e 3 mentre la Provincia di Torino in quella 4. L'amministrazione di Ivrea sembra collocarsi a metà fra la casella 1 e la 3. La necessità di reperire nuove risorse finanziarie è alta, ma allo stesso modo esiste la consapevolezza che non si può "strozzare" il commercio in un'area che ha subito una grave crisi economica.

Seguendo le indicazioni di massima fornite dall'amministrazione, lavorando sui dati del gettito accertato nel 2009, confrontandomi con un attore privato leader nel campo della riscossione tributi come ICA srl. e tenendo conto delle implicazioni politiche che l'aumento di un tributo/canone può comportare per l'amministrazione comunale, le raccomandazioni che possono essere suggerite al committente sono le seguenti:

- a. **Eliminare in futuro la tassa sui passi carrabili e passi a raso:** nella maggior parte dei Comuni della Provincia di Torino questo balzello è stato eliminato anche se per Ivrea rappresenta il 16% del gettito accertato. Questo obiettivo potrebbe essere realisticamente realizzato dopo i primi due anni di applicazione del COSAP;
- b. passare **dalle attuali quattro zone** in cui è suddiviso il Comune d'Ivrea **a tre:** le quattro zone sono sicuramente troppe per un Comune di 25.000 abitanti circa come Ivrea. Molto utile può essere un confronto con il Piano del Commercio del 2004 dove sono presenti i valori dei locali commerciali e una suddivisione del territorio più attuale. Sembra essere corretto pensare ad una divisione d'Ivrea in centro storico, altre aree centrali comprese le arterie a maggiore scorrimento (Corso Nigra, Corso D'Azeglio, Corso Vercelli, Corso Torino etc.) e tutte le zone periferiche;
- c. nel caso delle occupazioni **temporanee**, è auspicabile **mantenere le tariffe orarie** per le occupazioni commerciali, i traslochi e le potature, lasciando tariffe giornaliere per i lavori edili. E' opportuno preparare un sistema di tariffe progressive, che non penalizzi coloro che occupano il suolo pubblico per periodi più lunghi rispetto a quelli che stanno di meno;
- d. redigere un regolamento che **stabilisca una normativa certa per tutti i tipi d'occupazione**, includendo di conseguenza le agevolazioni e gli sgravi che s'intende concedere. Questo accorgimento agevolerebbe anche il lavoro di coloro che si occupano di ricostruire la situazione complessiva delle somme accertate e riscosse e di chi gestisce aumenti e riduzioni;
- e. pensare anche ad **azioni di comunicazione** che abbiano il fine di avvicinare l'amministrazione al cittadino, ad esempio cartelloni pubblicitari che illustrino chi deve pagare, quando, in che modo, etc, pubblicazione di un opuscolo online con descrizione delle procedure per effettuare il pagamento;
- f. eventualmente rivedere la possibilità di usare il modello proposto dall'Anutel per la redazione del primo regolamento COSAP. Il formato che viene proposto come facsimile risulta poco esaustivo nello spiegare i criteri usati per la determinazione di tariffe e coefficienti moltiplicatori e sulle decisioni prese dall'amministrazione nel passare da tassa a canone extrapatrimoniale. Sarebbe utile un confronto con più

modelli possibili, come per esempio quello adottato dal Comune di Casalecchio di Reno (BO), per redigere un regolamento il più completo possibile.

### Elenco delle interviste effettuate:

Nome	Ruolo	Ente	Argomento
Dott. Enrico Capirone	Assessore allo Sviluppo Economico e Lavoro.	Comune di Ivrea	Valorizzazione del patrimonio pubblico
Dott. Sandro Golzio	Direttore Divisione Patrimonio, Innovazione e Sviluppo, Lavoro e Formazione professionale, Servizi al Cittadino	Comune di Torino	Valorizzazione del patrimonio pubblico
Prof. Veronica Vecchi	Prof. Associato di "Public Management and Policy"	SDA Bocconi	Valorizzazione del patrimonio pubblico
Dott.ssa Anna Gaidano	Dirigente del Settore Gestione Finanziaria e Compartecipazione, Cosap, Controllo Attività Concessionari	Comune di Torino	Passaggio da Tosap a COSAP
Dott. Enrico Miniotti	Dirigente dei Servizi economato e liquidità, finanze, tributi e statistica.	Provincia di Torino	Passaggio da Tosap a COSAP
Dott.ssa Federica Scavino	Responsabile del Servizio Tributi	Comune di Rivoli	Passaggio da Tosap a COSAP
ICA SRL	Società autorizzata all'accertamento e riscossione delle entrate tributarie ed extratributarie per conto degli enti locali.	Concessionario per la riscossione tributi locali.	Passaggio da Tosap a COSAP

### Bibliografia e principali atti amministrativi consultati

- Città di Ivrea, Verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 140, oggetto: *"Patto di Stabilità 2010 - atto di indirizzo"* 15 luglio 2010.
- Comune di Torino, Deliberazione del Consiglio Comunale 1 Dicembre 2008 n. ord. 175, oggetto: *"Alienazione di Immobili di proprietà comunale ad asta pubblica. Approvazione."*
- Decreto Legge del 25/06/2008, n°112, convertito con la **Legge 06/08/2008 n.133, art. 58** *"Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni e altri enti locali"*

- Ministero dell'Economia e Finanze, **Circolare del 09/07/2010**, oggetto *“Valorizzazione immobili pubblici. Linee Guida generali per la costituzione di un fascicolo immobiliare”*.
- Città di Ivrea, referto controllo di gestione anno 2009.
- Giuseppe Moffa, *“La valorizzazione del patrimonio immobiliare degli enti locali. Guida commentata all’art. 58 del decreto legge del 25/06/2008 n.112”*
- Flavio Paglia, *“Gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico”* EPC Libri.
- Edoardo Reviglio, *“La quantificazione del patrimonio immobiliare dello Stato e delle Amministrazioni locali.”*, atti del seminario congiunto Fondazione Magna Carta – Istituto Bruno Leoni, 18 Giugno 2008: *“La dismissione del patrimonio immobiliare pubblico: una grande opportunità per il paese”*
- Avv. Roberto Simonazzi, *“Guida amministrativa per la redazione dell’inventario negli enti locali”*, maggio 2006.
- Vari autori, atti del convegno *“Alienazione del patrimonio immobiliare degli enti locali”*, Roma, 8 luglio 2009.
- *“Manuale di finanza innovativa per le pubbliche amministrazioni”*, Programma Cantieri del Dipartimento della Funzione Pubblica, Edizioni Rubettino SRL, aprile 2003, a cura di Marco Meneguzzo.
- A cura di Marco Marafini e Roberto Mastrofini, documento realizzato per l’Associazione Autonomie Locali **Legautonomie**, *Patto di stabilità 2009 – 2011*.
- A cura di Marco Radice per Anci Veneto, *“Enti Pubblici e finanza immobiliare: fondi, spin off e cartolarizzazioni”*
- Avv. Daniele Spinelli, *“Leasing in costruendo”*
- Avv. Maurizio Villani, *“TOSAP e COSAP”*, [www.studiotributariovillani.it](http://www.studiotributariovillani.it)
- Comune di Ivrea, *“Regolamento di organizzazione degli uffici e servizi”*
- C.I.P.C per il Comune di Ivrea, *“Riorganizzazione degli uffici comunali. Studio di fattibilità”*. Dicembre 2009
- Sono stati confrontati i regolamenti COSAP di: Comune di Torino, Provincia di Torino, Comune di Rivoli, Comune di Casalecchio di Reno e di Cremona.
- Nomisma e IPD, *“Linee Guida per la Valutazione Immobiliare”*, Dicembre 2004.

## **Allegati:**

Tabella riguardante i beni patrimoniali indisponibili con i dati principali da inserire nel “Rapporto ricognitivo sul patrimonio”

Beni immobili indisponibili	Ubicazione	Titolo	Valore a costo storico (valore iniziale o d'acquisto + manutenzioni)	Rendita catastale	Anno di costruzione	Categoria	Foglio	Superficie lorda (comprensiva di muri) in mq.	Valore a prezzi di mercato minimo attribuito dall'agenzia del territorio per abitazioni di tipo civile(Euro/mq)	Valore a prezzi di mercato massimo attribuito dall'agenzia del territorio per abitazioni di tipo civile(Euro/mq)	Vincoli	Documenti relativi alla regolarità urbanistica dell'immobile (si/no)	Destinazione d'uso/annotazioni
Anagrafe "Ex Banca d'Italia	Via Piave 2	Compravendita	1.196.772,66	11.127,48		B4		1558	1.012.700,00	1.448.940,00			Uffici pubblici
Municipio "Palazzo Civico"	Piazza Ferruccio Nazionale 1	Antico Possesso	3.342.146,50	26.089,91		B4		2789	1.812.850,00	2.593.770,00			Uffici pubblici
Uffici tecnici, pluriusi	Via Cardinal Fietta 3	Edificazione diretta	1.770.123,01	15.212,75		B4		2166	1.819.440,00	2.382.600,00			Uffici pubblici
Palazzo Giusiana	Via dei Patrioti 26	Antico Possesso	4.280.492,93	39.304,48				5523	3.589.950,00	5.136.390,00			Uffici giudiziari
Palazzo degli Studi	Corso Re Umberto 37	Antico Possesso	5.824.627,20	55.472,64		B5		5167	3.358.550,00	4.805.310,00			Scuola secondari superiore
Scuola media Arduino	Via San Nazario 26	Edificazione diretta	2.375.036,52	20.183,14		B5	22	2360	1.982.400,00	2.596.000,00			Scuola media inferiore
SCUOLA MEDIA L. DA VINCI - EX FALCONE	VIALE DELLA LIBERAZIONE, 14	EDIFICAZIONE DIRETTA	4.650.707,99	40.309,46		B5	68	4108	3.081.000,00	4.518.800,00			SCUOLA MEDIA INFERIORE
SCUOLA ELEMENTARE NIGRA	CORSO NIGRA, 43-45	EDIFICAZIONE DIRETTA	2.165.422,15	16.655,70		B5	45	2123	1.783.320,00	2.335.300,00			SCUOLA ELEMENTARE
SCUOLA ELEMENTARE DON MILANI	PIAZZA 1. MAGGIO	EDIFICAZIONE DIRETTA	1.325.754,11	9.837,99		B5	124	1303	807.860,00	1.172.700,00			SCUOLA ELEMENTARE
SCUOLA ELEMENTARE LA FIORANA	VIA DE GASPERI, 23	EDIFICAZIONE DIRETTA	1.402.063,04	10.739,70		B5	37	1309	1.439.900,00	1.898.050,00			SCUOLA ELEMENTARE
SCUOLA ELEMENTARE M. D'AZEGLIO	CORSO M. D'AZEGLIO, 59	Antico Possesso	2.573.718,42	18.713,25		B5	22	2256	2.481.600,00	3.609.600,00			SCUOLA ELEMENTARE
SCUOLA ELEMENTARE SAN BERNARDO	VIA CANTON ARBORE	EDIFICAZIONE DIRETTA	559.365,11	2.607,59		B5	102	481	481.000,00	673.400,00			SCUOLA ELEMENTARE
Scuola elementare Canton Vesco	Viale della Liberazione 5, regione Canton Vesco	Compravendita	1.559.840,50	9.210,99		B5	68	1338	1.404.900,00	1.806.300,00			SCUOLA ELEMENTARE
EX SCUOLA ELEMENTARE SANT'ANTONIO	VIA SAN GIOVANNI BOSCO	EDIFICAZIONE DIRETTA	850.745,18	3.724,06		B5	12	533	586.300,00	852.800,00	VINCOLO VENTENNALE DI DESTINAZIONE D'USO A FAVORE DELLA REGIONE PIEMONTE COME CENTRO DIURNO SOCIO-TERAPEUTICO-		Centro Socio - Terapeutico

											EDUCATIVO PER SOGGETTI PORTATORI DI HANDICAP.		
<b>SCUOLA ELEMENTARE TORRE BALFREDO</b>	VIA FRANDINAGIA' VIA CIGLIANO 22	EDIFICAZIONE DIRETTA	588.830,71	4.745,72		B5	85	1065	958.500,00	1.278.000,00			SCUOLA ELEMENTARE
<b>SCUOLA MATERNA DORA BALTEA</b>	VIA DORA BALTEA, 5	CESSIONE GRATUITA	1.247.056,11	9.406,33		B5	46	1221	1.343.100,00	1.953.600,00			Scuola materna
<b>SCUOLA MATERNA SAN MICHELE</b>	VIA LAGO SAN MICHELE	EDIFICAZIONE DIRETTA	691.565,67	5.058,90		B5	37	711	782.100,00	1.030.950,00			SCUOLA MATERNA
<b>SCUOLA MATERNA SACCA</b>	VIA ROSSINI	EDIFICAZIONE DIRETTA	1.368.341,63	8.642,89		B5	69	1215	1.275.750,00	1.640.250,00			SCUOLA MATERNA
<b>SCUOLA MATERNA SAN GIOVANNI</b>	Viale Biella	EDIFICAZIONE DIRETTA	603.555,80	2.336,00		B5	61	642	513.600,00	770.400,00			SCUOLA MATERNA
<b>SCUOLA MATERNA SANT'ANTONIO</b>	VIA SAN GIOVANNI BOSCO, 5	EDIFICAZIONE DIRETTA	860.302,42	4.834,59		B5	20	680	748.000,00	952.000,00			
<b>CAMPO SPORTIVO "HELIOS ROCCO"</b>	VIA CANTON ARBORE	EDIFICAZIONE DIRETTA	39.964,50	297,48		C4	102	128	128.000,00	179.200,00			Campo sportivo, area verde pubblico attrezzato
<b>CAMPO SPORTIVO BRUNOLDI - SAN GRATO</b>	VIA DELL'ABOUT	EDIFICAZIONE DIRETTA	65.005,35	587,99		C4	69	253	265.650,00	341.550,00			Campo sportivo, area verde pubblico attrezzato
<b>CAMPO SPORTIVO PISTONI</b>	VIA DEL GRANDE TORINO	EDIFICAZIONE DIRETTA	1.687.801,37	20.256,63		E9	35	1046	1.150.600,00	1.673.600,00	DIRITTO DI SUP. PER 25 ANNI - ROGITO LOMAGNO N. REP. 7672 DEL 16/1/2004 - USO ANCHE DEI FABBRICATI ESISTENTI SULL'AREA		
<b>CAMPO SPORTIVO SAN GIOVANNI</b>	PIAZZA BOVES	EDIFICAZIONE DIRETTA	915.021,99	625,17		C4	61	269	215.200,00	322.800,00			Campo sportivo, area verde pubblico attrezzato
<b>CANTIERE EDILE COMUNALE</b>	Corso Vercelli 111	EDIFICAZIONE DIRETTA	299.373,35	389,61		C2	40	833	916.300,00	1.207.850,00			Cantiere edile
<b>Chiesa di Santa Marta</b>	PIAZZA SANTA MARTA	COMPRAVENDITA	632.957,11	5.039,59		B4	34	370	240.500,00	344.100,00			TSA2 Tessuti di Sostituzione o Ampliamento
<b>COMPLESSO CARLO ALBERTO</b>	PIAZZA OTTINETTI, 30	ANTICO POSSESSO	8.839.270,34	43.198,52		B4	34	5106	3.318.900,00	4.748.580,00			TSA2 Tessuti di Sostituzione o Ampliamento

<b>CUCINA CENTRALIZZATA</b>	VIA SAN NAZARIO	EDIFICAZIONE DIRETTA	400.201,20	3.811,44		B5	22	6,1	400.201,20	400.201,20			
<b>INFORMAGIOVANI</b>	Piazza Fillak	EDIFICAZIONE DIRETTA	150.957,15	1.406,83		B4	34	0	150.957,15	150.957,15			
<b>ISTITUTO I.P.S.I.A.</b>	Via Dora Baltea 1	COMPRAVENDITA	5.765.201,14	47.100,87		B5	45	0	5.765.201,14	5.765.201,14			
<b>ISTITUTO JERVIS</b>	VIA SAN NAZARIO, 24	COMPRAVENDITA	2.227.855,73	20.808,05		B5	22	0	2.227.855,73	2.227.855,73			Scuola Media Superiore
<b>OFFICINE H - UNIVERSITA'</b>	VIA MONTE NAVALE	COMPRAVENDITA	2.460.956,29	15.390,42		D1	56	2387,26	2.506.623,00	3.222.801,00			Distaccamento Università di Torino, contratto di locazione con AS TO4 REP 8473 d 03/09/2008: decorrenza dal 01/09/2008 al 31/08/2014.
<b>PALESTRA "ANTONICELLI"</b>	VIALE KENNEDY, 45	EDIFICAZIONE DIRETTA	530.000,66	3.532,57		C4	124	15,02	530.000,66	530.000,66			Fabbricato inserito in mappa non accatastato - rendita presunta ex mapp. 189
<b>PALESTRA CANTON VESCO</b>	VIALE DELLA LIBERAZIONE, 5	DONAZIONE	164.774,55	1.347,95		C4	68	580	609.000,00	783.000,00			Palestra
<b>PALESTRA COMUNALE</b>	VIALE DEI CAPPUCCINI, 16	Compravendita	348.468,75	3.318,75		C4	35	0	348.468,75	348.468,75			
<b>PALESTRA FALCONE</b>	VIALE DELLA LIBERAZIONE, 14	EDIFICAZIONE DIRETTA	297.936,94	2.812,11		C4	68	312,92	344.212,00	422.442,00			La superficie è stata ottenuta sommando la sup.immobile, la sup. interrata e quella fuori terra.
<b>PALESTRA JERVIS - ARDUINO</b>	VIA SAN NAZARIO, 26	EDIFICAZIONE DIRETTA	624.746,92	2.561,11		C4	22	923,93	1.016.323,00	1.478.288,00			La superficie è stata ottenuta sommando la sup.immobile, la sup. interrata e quella fuori terra.
<b>PISCINA COMUNALE</b>	VIA CAMPO SPORTIVO, 5	EDIFICAZIONE DIRETTA	1.429.035,08	Non esistono dati		Non esistono dati	Non esistono dati	0	1.429.035,08	1.429.035,08			
<b>SAUDINO</b>	VIA SAUDINO, 4		4.253.743,80	38.610,32		B1	24	17800	19.580.000,00	25.810.000,00			DIRITTO DI SUP. PER 30 ANNI
<b>SPORTIVA DI BELLAVISTA</b>	PIAZZA 1 MAGGIO	CESSIONE GRATUITA	102.176,97	2.862,10		C1	124	113,75	125.125,00	159.250,00			La superficie è stata ottenuta sommando la sup.immobile, la sup. interrata e

EX ISTITUTO TECNICO "G. CENA"	PIAZZA FILLAK, 1	ANTICO POSSESSO	3.266.627,70	Non esistono dati		Non esistono dati	34	0	3.266.627,70	3.266.627,70			quella fuori terra. Accatastamento non conforme
ASILO NIDO "ADRIANO OLIVETTI"	VIA OLIVETTI, 34	COMPRAVENDITA	544.985,48	25.533,15		B5	44	772,51	849.761,00	1.236.016,00			Asilo nido
Condominio "CENTRO LA SERRA"	CORSO BOTTA 30	ACQUISIZIONE	15.014,30			Non esistono dati	34		15.014,30	15.014,30			
CENTRO SPORTIVO TENNIS CLUB IVREA	VIA CASCINETTE 8	CESSIONE GRATUITA	317.307,66	4.670,00		D6	23	5780	6.358.000,00	8.381.000,00	Dato in concessione permanente all'ADS Tennis Club Ivrea		Impianto sportivo
SCUOLA MATERNA DON GIOVANNI GIOVANETTI	VIA CIGLIANO 6	COMODATO D'USO	1.633,00	Non esistono dati		Non esistono dati	85	1204	963.200,00	1.444.800,00	COMODATO NOVANTENNALE DAL 1/7/2008 SCADE IL 30/06/2098		Scuola materna. Classamento catastale in fase attribuzione
<b>Totali</b>			<b>74.617.484,99</b>					<b>76.448,49</b>	<b>83.983.575,71</b>	<b>109.343.798,71</b>			