

**COMMISSIONE IV  
DIFESA**

**RESOCONTO STENOGRAFICO**

**AUDIZIONE**

**2.**

**SEDUTA DI GIOVEDÌ 19 FEBBRAIO 2009**

**PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE ETTORE PIROVANO**

**INDICE**

	PAG.		PAG.
<b>Sulla pubblicità dei lavori:</b>		Speciale Roberto (PdL) .....	6, 8, 9, 10
Pirovano Ettore, <i>Presidente</i> .....	3	Villecco Calipari Rosa Maria (PD) ...	5, 7, 8, 10
<b>Audizione del direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE), generale di corpo d'armata Ivan Felice Resce, nell'ambito della discussione congiunta delle risoluzioni n. 7-00049 Villecco Calipari, n. 7-00092 Ascierto e n. 7-00098 Fava, sull'alienazione degli alloggi del Ministero della difesa (ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del Regolamento):</b>		<b>Audizione del direttore dell'Agenzia del demanio, Maurizio Prato, nell'ambito della discussione congiunta delle risoluzioni n. 7-00049 Villecco Calipari, n. 7-00092 Ascierto e n. 7-00098 Fava, sull'alienazione degli alloggi del Ministero della difesa (ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del Regolamento):</b>	
Pirovano Ettore, <i>Presidente</i> .....	3, 5, 6, 9, 11	Pirovano Ettore, <i>Presidente</i> ...	11, 12, 13, 14, 15
Gidoni Franco (LNP) .....	6, 10	Gidoni Franco (LNP) .....	13, 14
Resce Ivan Felice, <i>Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministro della difesa (GENIODIFE)</i> .....	3, 6, 7, 8, 9, 10	Prato Maurizio, <i>Direttore dell'Agenzia del demanio</i> .....	11, 13, 14, 15
		Rossi Luciano (PdL) .....	14
		Villecco Calipari Rosa Maria (PD) .....	12

**N. B. Sigle dei gruppi parlamentari: Popolo della Libertà: PdL; Partito Democratico: PD; Lega Nord Padania: LNP; Unione di Centro: UdC; Italia dei Valori: IdV; Misto: Misto; Misto-Movimento per l'Autonomia: Misto-MpA; Misto-Minoranze linguistiche: Misto-Min.ling.; Misto-Liberal Democratici-Repubblicani: Misto-LD-R.**

PAGINA BIANCA

PRESIDENZA DEL VICEPRESIDENTE  
ETTORE PIROVANO

**La seduta comincia alle 9,55.**

**Sulla pubblicità dei lavori.**

PRESIDENTE. Avverto che la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso l'attivazione di impianti audiovisivi a circuito chiuso e la trasmissione televisiva sul canale satellitare della Camera dei deputati.

**Audizione del direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE), generale di corpo d'armata Ivan Felice Resce, nell'ambito della discussione congiunta delle risoluzioni n. 7-00049 Villecco Calipari, n. 7-00092 Ascierio e n. 7-00098 Fava, sull'alienazione degli alloggi del Ministero della difesa.**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del Regolamento, l'audizione del direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE), generale di corpo d'armata Ivan Felice Resce, nell'ambito della discussione congiunta delle risoluzioni n. 7-00049 Villecco Calipari, n. 7-00092 Ascierio e n. 7-00098 Fava, sull'alienazione degli alloggi del Ministero della difesa.

Do la parola al generale di corpo d'armata Ivan Felice Resce per lo svolgimento della relazione.

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero*

*della difesa (GENIODIFE)*. Ho letto le risoluzioni che stanno per essere dibattute in quest'aula e sono lieto di fornire il mio contributo, augurandomi di rendere un servizio utile. Quale direttore generale dei lavori e del demanio, però, il mio contributo deve limitarsi agli aspetti tecnici e procedurali.

Partirei dalle risoluzioni a prima firma dell'onorevole Villecco Calipari e Ascierio riferite al programma di alienazione del patrimonio abitativo. La legge prevede l'alienazione di almeno 3 mila alloggi. Ritengo tuttavia inevitabile che dopo questo primo programma se ne ripropongano altri. Tale esigenza deriva da un lato dal processo di razionalizzazione dello strumento militare, che vede abbandonare alcune sedi, concentrarsi su altre, per cui, laddove vengano meno delle esigenze, il patrimonio abitativo deve essere alienato, mentre deve essere costruito dove ci si concentra soprattutto con i volontari, dall'altro dalla necessità di adeguare il patrimonio abitativo a condizioni di maggiore efficienza.

Nel tempo, alcune caserme sono state adattate ad alloggi. Abbiamo fatto di necessità virtù, ma gli alloggi ricavati da vecchie camerate non rispondono a requisiti di razionalità e di economicità di gestione, per cui dovremmo abbandonarle e orientarci verso alloggi più funzionali. Con riferimento a questo aspetto, a Trento, dove una vecchia caserma è stata adattata a 53 alloggi, la provincia si è impegnata a costruire per noi 70 alloggi più funzionali e moderni in zona residenziale prendendo in cambio questi 53 alloggi. L'operazione, considerata con favore anche dagli stessi conduttori degli alloggi attuali, presenta però una criticità. Tra i 53 attuali utenti ce ne sono alcuni *sine*

*titolo*, una famiglia in continuo aumento, giacché l'anno scorso erano sette, quest'anno sono già dieci, l'anno prossimo quando sarà finita l'operazione chissà quanti saranno. Questo significa che, mentre sarà facile trasferire gli utenti con titolo nei nuovi alloggi in cui andranno volentieri, non potremo assegnare ai *sine titolo* un nuovo alloggio di servizio, ma dovranno comunque andarsene, in quanto la provincia vorrà gli alloggi liberi. Si tratta di un problema da risolvere.

Partirei da questa criticità per affrontare il problema dei *sine titolo*. Dalla lettura dei resoconti delle due sedute precedenti ho appreso che sono state formulate giuste considerazioni sugli aspetti di ordine morale e sostanziale di questo fenomeno. Desidero però ricordare come il termine *sine titolo* raccolga una famiglia non omogenea di persone, ovvero almeno tre sottoinsiemi di utenti. Il primo, più numeroso e in continua crescita, è costituito dagli utenti che lasciano il servizio attivo ma continuano a mantenere l'alloggio. Il secondo sottoinsieme è costituito da utenti di alloggio di servizio temporaneo, ovvero assegnato per un limite temporale di sette anni, allo scadere dei quali gli utenti dovrebbero lasciare l'alloggio, ma in alcune realtà questo non è facile. Ho prestato servizio in città come Bolzano e adesso Roma, situazioni in cui questi ragazzi non trovano facilmente un alloggio sostitutivo. Parafrasando il nome di un'associazione nata senza molta fortuna qualche anno fa a Napoli, «Abusivi per necessità», questi potrebbero essere definiti dei *sine titolo* per necessità.

Vorrei spiegare con un esempio il terzo sottoinsieme, che ha una dimensione molto più piccola, ma significativa per gli effetti che produce. Il comandante di brigata o di reggimento, che presti servizio a Messina dove abita con la sua famiglia, trasferito a Roma non trova l'alloggio libero per una serie di ragioni di chi avrebbe dovuto lasciarlo, per cui è costretto a lasciare la famiglia a Messina dove diventa *sine titolo* di quell'alloggio, quindi deve pagare di più. Subisce quindi un disagio e un sovrapprezzo, creando a

sua volta disagio al nuovo che deve arrivare. Si tratta di un fenomeno di difficile gestione.

In ogni caso, quindi, un utente *sine titolo* crea disagi a un collega più giovane, che solitamente ha più bisogni e meno possibilità. (*Commenti dell'onorevole Villecco Calipari*). Al di là di queste considerazioni, vorrei sottolineare che la presenza di utenti *sine titolo* in alcune infrastrutture militari oggetto di razionalizzazione costituisce un ostacolo, se non un rallentamento dei processi. Avremmo già dovuto cedere all'Agenzia del demanio alcune caserme, ma siamo bloccati perché vi alloggiano utenti *sine titolo*.

Se dovessimo rinviare le procedure di recupero forzoso al termine del programma di vendita degli alloggi, trascineremo il problema per molto tempo, anche perché, facendo una somma dei tempi che la legge ci concede per la vendita del primo lotto di alloggi, non potremmo terminare prima di 20 mesi. Questo significherebbe trascinare questo problema a lungo, alimentare le fila dei *sine titolo*, le loro speranze e aspettative, giacché chi spera di poter acquistare l'alloggio non lo lascia. Illudendo le persone per troppo tempo, alla fine dovremmo necessariamente sistemarle recuperando un alloggio.

Un'altra considerazione riguarda i criteri di individuazione degli alloggi da inserire nell'elenco dei 3 mila, competenza non mia, ma degli stati maggiori, su cui desidero però esprimere una considerazione. L'onorevole Ascierio aveva previsto di partire dai 4.493 alloggi individuati in base alla legge n. 326 del 2003, che aveva esteso la cartolarizzazione agli alloggi del personale. Tra la legge n. 326 e quella attuale si rilevano profonde differenze sia negli scopi — laddove la prima prevedeva che i fondi servissero a correggere la spesa pubblica, questa invece prevede che il ricavato vada a incrementare il patrimonio alloggiativo della Difesa — sia soprattutto nei criteri con i quali individuare gli alloggi. La legge prevedeva di inserire fra i beni alienabili gli alloggi liberi perché in carenza di manutenzione, oppure condotti

da utenti *sine titulo*. Questa pregiudiziale ha reso difficilissimo avviare la vendita di questi immobili.

Oggi, ci troviamo in un'altra prospettiva: dobbiamo alienare gli immobili non più utili ai fini istituzionali. Possiamo quindi attingere da quell'elenco solo se le due condizioni coincidono, per cui l'alloggio di un utente *sine titulo* in un complesso non più utile ai fini istituzionali sarà sicuramente inserito tra quelli da vendere. Credo quindi che sarà possibile fare riferimento a quell'elenco solo in casi isolati.

L'ultimo contributo che vorrei fornire concerne la risoluzione dell'onorevole Villecco Calipari, che riguarda l'alienazione di immobili della Difesa non più utili a fini istituzionali, il cui ritorno potrà essere utilizzato per ampliare il patrimonio abitativo della Difesa. Dal gennaio 2007, quando ho assunto questo incarico, ad oggi, ci siamo mossi in tre ambiti normativi. Il primo era la legge finanziaria del 2007, che prevedeva la semplice cessione all'Agenzia del demanio di tutti gli immobili liberi per un importo complessivo pari a 4 miliardi di euro. L'operazione doveva essere condotta in quattro fasi, calendarizzate in febbraio 2007 e luglio 2007, febbraio 2008 e luglio 2008. Abbiamo fatto i primi due decreti, con i quali ci siamo accorti che erano stati quasi esauriti gli immobili liberi e non avremmo mai potuto raggiungere l'obiettivo dei 4.000 milioni, che ignoro in base a cosa fosse stato definito.

Abbiamo trovato terreno fertile nel Ministro della difesa e nell'allora sottosegretario, abbiamo invertito la tendenza e nella legge finanziaria 2008 le norme sono state corrette nel senso che, fermi restando i 2 miliardi da cedere all'Agenzia del demanio, tutto andava inserito in un programma di razionalizzazione e accorpamento di funzioni, attraverso il quale venivano liberati alcuni immobili, che si rendevano disponibili per l'Agenzia del demanio ma con i quali si ricavavano anche le risorse per ricollocare altrove le funzioni oggi in essi presenti.

Abbiamo realizzato questo programma d'intesa con gli stati maggiori e l'abbiamo concluso entro il 31 luglio dello scorso anno. Ad agosto, è intervenuta la legge n. 133, che all'articolo 14 è ancor più favorevole alla nostra organizzazione, assegnando in capo alla Difesa la piena responsabilità di valorizzare il parco infrastrutture che si renderà disponibile a vantaggio del recupero di risorse a favore della Difesa e soprattutto dell'ammodernamento e potenziamento del parco delle infrastrutture, fra cui gli alloggi.

Ci troviamo in un momento non facile per il generale contesto economico di crisi, e tuttavia ci sono ottime prospettive di realizzazione di questo programma. Abbiamo in atto attività concrete con la provincia autonoma di Bolzano e la regione Valle d'Aosta. Abbiamo avviato molto bene un dialogo con il comune di Milano, lo stesso sta avvenendo per Venezia e prospettive altrettanto buone si evidenziano a Padova, Verona, Bari e altre aree nelle quali la presenza militare si sta riqualificando, per cui riqualificheremo le infrastrutture e renderemo liberi altri immobili. Dobbiamo naturalmente confrontarci con il clima generale dell'economia nazionale, ma in questo momento sembrano apparire all'orizzonte prospettive positive.

Rimango a disposizione per rispondere a eventuali domande.

**PRESIDENTE.** Grazie, generale. Do ora la parola ai colleghi che intendano intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

**ROSA MARIA VILLECCO CALIPARI.** Ringrazio innanzitutto il generale per averci fornito delucidazioni su aspetti che non avevamo molto chiari, visto che il sottosegretario ci aveva comunicato che era già stato consegnato ai Cocer un regolamento attuativo, di cui però non abbiamo conoscenza.

Nell'illustrarci la problematica, lei ha accennato al fatto che ci sarà una prima vendita e successivamente si dovranno

prevedere ulteriori alienazioni. Questo mi induce a supporre che il piano pluriennale infrastrutturale previsto dalla legge, che implicava la definizione di linee guida per l'alienazione di almeno 3 mila immobili e quindi la scelta di quali alienare e da quali ricavare le risorse per i nuovi piani di alloggio per i militari, non sarà nel regolamento attuativo, ma si fermerà alla prima alienazione. Questa è la prima domanda.

La seconda riguarda i *sine titulo*, questione molto delicata riguardo alla quale possiedo qualche tabella. Questo problema si concentra soprattutto in alcune regioni nelle quali la presenza di alloggi è maggiore, quali il Lazio, una delle regioni più critiche.

I *sine titulo* possono essere suddivisi in varie fasce. Nel momento in cui si realizza un regolamento attuativo previsto dalla legge, che nelle linee e nei principi generali non può essere *contra legem*, la mia risoluzione voleva porre all'attenzione del Governo l'esigenza che un decreto ministeriale annuale preveda fasce di reddito al di sotto delle quali quei soggetti non siano *sine titulo*, ma debbano essere garantiti.

Il problema da lei posto, che riguarda queste tre fasce, mi induce a chiederle se sia possibile conoscere in base a quali tipi di incarico vengano assegnati gli alloggi e se ci si attenga sempre alla formulazione della sede di servizio in caso di trasferimento o si preveda altro.

FRANCO GIDONI. Grazie, generale. Provengo da Belluno, per cui ho amici coinvolti in queste problematiche. Per quanto riguarda i *sine titulo*, la Lega ha assunto una posizione definita, in base alla quale è necessario trovare una soluzione per chi non ha più titolo, che però purtroppo deve liberare gli alloggi anche per riportare la definizione dell'assegnazione alla logica iniziale, per cui ne ha diritto chi lavori per lo Stato e sia obbligato a trasferirsi in altra sede. Per chi non ha più titolo individueremo soluzioni, ma dobbiamo operare affinché tutto questo finisca.

Vorrei sapere se sia stato ipotizzato di siglare accordi di programma con gli ex IACP, con gli ex Istituti per le case popolari, che oggi operano molto con i recuperi, come state facendo a Trento, dove la provincia, essendo autonoma, ha disponibilità economiche altrove inesistenti. Attraverso accordi di programma, potremmo anche trovare la soluzione per i *sine titulo*, perché le fasce con redditi molto bassi potrebbero trovare alloggio in questi nuovi complessi. Parte delle nuove palazzine che gli ATER andranno a costruire potrebbe essere riservata esclusivamente all'esercito con favorevoli economie, laddove per la gestione ci si può appoggiare agli ATER e quindi sollevare l'amministrazione da una serie di incombenze spesso gravose. Spesso, gestire palazzine a chilometri di distanza dal comando comporta infatti un aumento dei costi. Vorrei sapere dunque se sia stata avanzata un'ipotesi del genere.

ROBERTO SPECIALE. Ringrazio il generale Resce per averci dedicato questo tempo prezioso. Mi complimento con me stesso per aver chiesto questa audizione di estrema utilità, perché adesso possediamo altri elementi pertinenti per poter discutere nel merito delle risoluzioni.

Vorrei sapere se si percorra ancora la strada delle permutate, se a Trento questa sia la strada percorsa.

PRESIDENTE. Do la parola al direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della Difesa, generale Resce, per la replica.

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE)*. In effetti, onorevole Vilecco Calipari, anche il regolamento che sta per essere emanato non limita il programma ai 3 mila alloggi e considera la necessità o l'opportunità di procedere ad altre alienazioni, sempre però con lo stesso criterio di individuazione: « non più utile ai fini istituzionali ». Nelle sedi in cui non ci saranno più esigenze, gli alloggi potranno essere alie-

nati. L'altro elemento è quello della necessità di ammodernare gli alloggi di cui oggi disponiamo.

Nel dibattito che si è sviluppato durante l'elaborazione della bozza del regolamento oggi presentata al Cocer, una delle maggiori preoccupazioni soprattutto del presidente che presiedeva il dibattito, l'onorevole Crosetto, era quella di procedere a ulteriori vendite nell'ottica di attagliare geograficamente e qualitativamente gli alloggi alle esigenze delle Forze armate.

Questo programma, il cui ricavato sarà investito nella costruzione di nuovi alloggi, servirà ad attivare un circolo virtuoso, per cui avremo più alloggi meglio ubicati e qualitativamente più elevati. Questo è l'obiettivo complessivo nel rispetto di quanto stabilito dalla legge.

I *sine titolo*, delle cui assegnazioni l'onorevole Speciale conosce il meccanismo, perché è competenza degli stati maggiori dei quali è stato per anni animatore, si basano su circoscrizioni a volte persino troppo vincolanti, per cui la sede è individuabile nell'ambito di una circoscrizione che può comprendere anche più comuni. Questo sistema di circoscrizione si rivela a volte funzionale, altre negativo. Per quanto riguarda ad esempio una delle aree nelle quali ho vissuto di più, Bolzano, tre circoscrizioni hanno Bressanone come punto comune. Un militare che lavora a Bolzano se risiede a Bressanone è *sine titolo*, se invece lavora a Vipiteno, che è più lontano di Bolzano, è *in titolo*. Ho provato a cambiare questa regola e a inserire Bressanone, che è centrale rispetto a San Candido, Vipiteno o Bolzano, in un'intersezione di insiemi, ma le intersezioni nella nostra organizzazione non sono state ancora recepite come un sistema funzionale. Personalmente, però, non mi abbatto e credo che, prima o poi, ci riusciremo.

Gli alloggi vengono assegnati in base alla circoscrizione alla quale un soggetto appartiene, per cui nella circoscrizione di Roma ci sono anche Cesano e Bracciano. Un militare che fa servizio a Roma può

anche avere un alloggio ubicato in una sede diversa da quella di servizio, purché nella stessa circoscrizione.

ROSA MARIA VILLECCO CALIPARI. Mi scusi, vorrei sapere quali incarichi rientrino nell'assegnazione secondo incarico.

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE)*. Gli incarichi sono quelli molteplici che impongono al titolare di essere presente nella sede. Ad esempio, i comandanti devono per forza avere un alloggio.

ROSA MARIA VILLECCO CALIPARI. Ci sono estranei all'amministrazione della Difesa?

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE)*. No. Sono identificati come incarico. Quando sono stato ad Udine come comandante della brigata Julia avevo l'alloggio quale comandante. Non l'ho potuto occupare perché era già occupato, ma mi sono accontentato di una stanza.

Il generale Cervoni mi annunciò che sarei andato a Udine a comandare la brigata e poi sarei diventato il suo capo ufficio generale. Precisò che avrei dovuto lasciare l'alloggio di Roma, sito in via Napoli 42. Ho dovuto comprare un appartamento in un mese e mezzo, firmando il rogito il 7 dicembre 2008 quando mi dovevo presentare ad Udine il giorno seguente. Ho comprato una casa che aveva visto solo mia moglie passando da uno stato di agiatezza a uno stato di semipoverità, ma sono felicissimo perché ho comprato una piccola casa che mi piace. Sono arrivato a Udine e l'alloggio non c'era, ma tutto rientra in questa materia di *sine titolo*. Personalmente, però, ho rispettato i patti di liberare l'alloggio che non mi competeva e questo rappresenta una delle mie poche medaglie al merito.

Gli alloggi sono assegnati alle persone che per l'incarico che assolvono devono essere nella sede in cui il servizio viene svolto. I capi uffici dedicati degli stati maggiori, i capi reparto degli stati maggiori, i consegnatari di alcuni materiali sono legati all'esigenza del titolare di permanere nella sede.

ROSA MARIA VILLECCO CALIPARI. Lei mi conferma quindi che non ci sono estranei all'amministrazione della Difesa e che esistono rigidi criteri per l'assegnazione degli alloggi.

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE)*. Sì.

ROSA MARIA VILLECCO CALIPARI. Questo è importante, perché ci si deve porre il problema di difendere chi abbia un reddito inferiore a quello previsto dalla legge, che è l'unico ad aver titolo. In questo momento, sto chiedendo che nel regolamento attuativo sia previsto...

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE)*. È previsto.

ROSA MARIA VILLECCO CALIPARI. ... non sia previsto che ci siano altri con reddito al di sopra di quella soglia, o chi non ha titolo. Quelli sono *sine titolo*; non stiamo difendendo certo costoro! Ci interessano i redditi bassi o le persone che non possono...

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE)*. Il nuovo regolamento ha anche elevato rispetto alla legge la soglia al di sotto della quale l'inquilino deve essere tutelato. Prevede la tutela per questi soggetti e per coloro che all'interno del nucleo familiare abbiano un portatore di *handicap*; queste fattispecie sono salvaguardate.

ROSA MARIA VILLECCO CALIPARI. A me interessava capire la questione per quanto riguarda questa fascia di persone e quali previsioni ci siano a tale proposito.

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE)*. Devo confessare, onorevole, che non abbiamo mai provato a siglare intese con altri organismi, però mi ha stimolato e proveremo a percorrere anche questa strada. Ribadisco che gli appartenenti alle basse fasce di reddito sono tutelati.

Le spese di condominio rappresentano un altro nervo scoperto della nostra situazione. Oggi, la vendita degli alloggi è un'esigenza molto sentita, perché alcuni alloggi liberi per carenza di manutenzione ci costano molto anche perché dobbiamo pagare le spese di condominio.

Siamo passati da una gestione degli alloggi totalmente a carico dell'amministrazione a una più oculata e rispondente al mercato immobiliare, addebitando all'utente alcune spese tipiche del locatore. Abbiamo anche previsto la possibilità che un locatore possa prendere un alloggio ancora da manutenzionare, si accoli le spese per rimmetterlo in funzione e lo tenga. Altrimenti, non avremmo dato a lui un alloggio e avremmo creato delle diseconomie per noi e dei disagi per gli altri. Anche su questo settore, stiamo andando molto bene.

Le permutate rappresentano una delle prioritarie attività che tentiamo di fare. Voglio essere onesto: non ci fidiamo molto del fatto che vendendo immobili si ricavano risorse per la Difesa, perché i soldi poi spariscono non perché qualcuno se li metta in tasca, spariscono nel Tesoro...

ROBERTO SPECIALE. Non ho posto la domanda, perché ci siamo capiti subito...

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE)*. Se girano meno soldi, è meglio per tutti per tante ragioni. Il baratto con gli enti locali ma anche con

i privati è la formula che vogliamo prediligere, perché gestire soldi diventa complicato. Siamo comunque particolarmente attenti e soprattutto in questo momento l'onorevole Crosetto è molto determinato nel non svendere, bensì valorizzare i nostri immobili.

Siamo molto avanti con Milano, ove dovremmo concludere a breve un protocollo di intesa che ci porterà a immettere sul mercato o dare al comune alcuni immobili in cambio di interventi per rilocalizzare in altre sedi alcune funzioni attualmente a Milano. Sono ottimista anche se tra protocollo di intesa, accordo di programma, valorizzazione e aste i tempi non saranno brevi, ma nel giro di tre o quattro anni si potranno rilevare i primi, concreti risultati.

PRESIDENTE. Grazie, generale. Vorrei porle anch'io due domande. Ironicamente, nell'attesa di poter dotare di camper gli aventi diritto che vanno in una circoscrizione per cui sarebbero sollevati dall'obbligo di cercarsi un alloggio senza ruote, vorrei sapere in quale percentuale la teoria dell'usufrutto potrebbe aiutare a risolvere il problema dei non aventi diritto.

Per vendere agli aventi diritto edifici, la cui mancata vendita crea problemi anche di pagamento delle spese condominiali da parte del proprietario, laddove tre o quattro appartamenti restano occupati da persone che non ne hanno diritto, sarebbe forse opportuno adottare l'*escamotage* di concedere alle fasce al di sotto di un certo reddito di acquistare con condizioni vantaggiose, che renderebbero più veloce e quindi più vantaggiosa tutta l'operazione. Vorrei sapere quindi se l'usufrutto e il tentativo simile a quello prospettato dal collega Gidoni possano servire.

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE)*. Sicuramente, l'usufrutto è una delle fattispecie previste nel regolamento, ma deve essere applicato alle fasce da tutelare. Non dobbiamo prevedere questa fattispecie per i *sine titulo*,

perché altrimenti viene meno il criterio con cui selezionare gli immobili. Se un alloggio non ci serve, viene venduto a prescindere da chi vi abita, laddove un soggetto *in titulo* avrà agevolazioni diverse da quelle di un *sine titulo*, ma è necessario vendere quello che non ci serve. Se un immobile che ci serve è occupato da un *sine titulo* non tutelato, questi deve andarsene. Se invece il *sine titulo* deve essere tutelato per reddito o perché portatore di *handicap*, rimane nell'immobile.

PRESIDENTE. Anche dandogli l'opportunità di comperarlo?

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE)*. Se è inserito in un contesto di immobili che ci servono, non dobbiamo venderlo, perché poi dovremmo recuperarlo, laddove vendere un immobile in un complesso in cui altri venti rimangono di proprietà dell'amministrazione crea infinite complicazioni. È quindi opportuno che tale soggetto rimanga locatore di quell'immobile finché ne ha il diritto.

PRESIDENTE. Se in un edificio con trenta appartamenti viene concesso un usufrutto a un *sine titulo*, la vendita avverrà ad un prezzo inferiore e chi compra l'immobile sa che deve lasciare all'interno il soggetto con l'usufrutto, anche se lo compra ugualmente.

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE)*. È previsto anche l'acquisto della nuda proprietà, per cui, quando quell'inquilino se ne andrà, la proprietà passerà a chi ha acquistato.

ROBERTO SPECIALE. Signor presidente, vorrei fare una domanda di prospettiva anche per sollecitare il nostro direttore generale. Ormai le voci si stanno facendo sempre più insistenti, diventano quasi *boatos*. Prima o dopo dovremo rimettere mano a questo modello di Difesa,

«razionalizzandolo» attraverso un'ulteriore cura dimagrante. Questo imporrà di rinunciare all'antica presenza militare in certe aree, dove con una lente d'ingrandimento si potranno trovare opportunità di alienazioni, di vendite.

Ritengo che questa sia una difficoltà per chi deve adesso pianificare, programmare e dichiarare se gli alloggi siano 3 mila, 4 mila o persino 5 mila. Desideravo solo richiamare l'attenzione dell'amministrazione su questi aspetti.

FRANCO GIDONI. Volevo porre solo una domanda. Poiché parecchi dei vostri alloggi si trovano in edifici considerati storici, vorrei sapere che rapporto abbiate con le sovrintendenze su queste partite.

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE)*. Ci sono anche alloggi «di pregio» per la loro ubicazione. Cercheremo di non venderli, perché l'immobile di pregio è normalmente ubicato in centro e serve sempre un alloggio appartenente a questa fattispecie. Laddove debba però essere venduto, questo deve avvenire d'intesa con tutti gli enti autorizzati a indicarne la destinazione d'uso. Cessata infatti l'esigenza militare, potrebbe essere prevista una destinazione diversa da quella dell'alloggio, per cui potrebbe diventare un museo, piuttosto che una scuola o una università. Laddove dovessimo quindi alienare immobili di pregio, dovremmo necessariamente confrontarci con gli enti locali e con le amministrazioni che hanno titolo a definire la destinazione d'uso dell'immobile stesso.

ROSA MARIA VILLECCO CALIPARI. Mi perdoni, ma non posso evitare di approfittare della sua presenza. Lei ci ha comunicato che oggi c'è stata la riunione con i Cocer, quindi vorrei sapere se si sia discusso oggi del regolamento attuativo.

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero*

*della difesa (GENIODIFE)*. No, non oggi. Ho detto che in questo momento è all'attenzione del Cocer.

ROSA MARIA VILLECCO CALIPARI. Quindi non c'è la riunione.

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE)*. Non so quando, ma credo in settimana...

ROSA MARIA VILLECCO CALIPARI. Altrimenti, le avrei chiesto di conoscere la posizione dei Cocer. Vorrà dire che ascolteremo anche loro.

Per quanto concerne la prospettiva illustrata dal presidente riguardo al diritto di usufrutto, vorrei sapere se sia stata già inserita nel regolamento attuativo.

ROBERTO SPECIALE. L'ha detto poco fa, ti è sfuggito.

ROSA MARIA VILLECCO CALIPARI. Mi è sfuggito. Vorrei sapere se nel caso in cui si scelga di alienare l'immobile nel suo complesso e vi siano utenti impossibilitati a comprare, sia garantito il loro diritto di usufrutto nonostante la vendita al privato e se la tutela sia prevista fino alla fine della sua vita.

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE)*. Certo, non ha limiti temporali ed è prevista fino alla fine della vita del titolare.

ROSA MARIA VILLECCO CALIPARI. Non si era specificato il tempo.

IVAN FELICE RESCE, *Direttore generale dei lavori e del demanio del Ministero della difesa (GENIODIFE)*. Oggi abbiamo situazioni «kafkiane»: i nipoti del titolare che occupano l'alloggio, il coniuge separato che rimane anche se il titolare è andato via, per cui non si sa chi debba pagare l'affitto, perché il titolare, non abitandoci più, rifiuta di pagarlo.

PRESIDENTE. Nel ringraziare il generale, dichiaro conclusa l'audizione.

**Audizione del direttore dell'Agenzia del demanio Maurizio Prato, nell'ambito della discussione congiunta delle risoluzioni n. 7-00049 Villecco Calipari, n. 7-00092 Ascierio e n. 7-00098 Fava, sull'alienazione degli alloggi del Ministero della difesa.**

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, ai sensi dell'articolo 143, comma 2, del Regolamento, l'audizione del direttore dell'Agenzia del demanio, Maurizio Prato, nell'ambito della discussione congiunta delle risoluzioni n. 7-00049 Villecco Calipari, n. 7-00092 Ascierio e n. 7-00098 Fava, sull'alienazione degli alloggi del Ministero della difesa.

Do la parola al direttore dell'Agenzia del demanio, Mauro Prato.

MAURO PRATO, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Signor presidente, la ringrazio. Vi ho inviato un documento molto stringato perché in effetti la competenza dell'Agenzia del demanio su questa particolare tematica è di tipo concorrente e di supporto al Ministero della difesa.

Gli alloggi di servizio, destinati a sopprimere alle esigenze abitative del personale militare, sono soggetti a una disciplina speciale per quanto concerne la realizzazione, l'amministrazione e la dismissione, disciplina che è incardinata nella competenza del Ministero della difesa. Questa categoria di alloggi appartiene infatti, ai sensi dell'articolo 822 del Codice civile, al demanio dello Stato, ramo Difesa, in quanto gli alloggi di servizio sono stati assimilati a tutti gli effetti dalla legge n. 497 del 1978 alle opere destinate alla difesa nazionale.

Le disposizioni fondamentali che disciplinano la gestione e l'assegnazione dei suddetti alloggi sono contenute nella legge n. 497 del 1978 e nei regolamenti attuativi successivamente varati dal Ministero della difesa, da ultimo il decreto ministeriale

n. 88 del 2004. I medesimi regolamenti fissano anche l'ammontare dei canoni e le modalità di riscossione degli stessi.

La possibilità di dismettere questo patrimonio abitativo, stante la sua assimilazione alle opere destinate alla Difesa, si è concretizzata solamente nel 2000, nel quadro ordinamentale di una generale dismissione del patrimonio immobiliare pubblico. L'articolo n. 43 della legge finanziaria del 2001 ha previsto infatti la possibilità per il Ministero della difesa di procedere alla vendita dei suddetti alloggi agli occupanti secondo criteri e modalità da stabilirsi con apposito regolamento da emanarsi a cura dello stesso Dicastero. La norma non ha trovato concreta attuazione in quanto questo regolamento non risulta essere stato ancora emanato.

Successivamente, l'articolo n. 26 del decreto-legge n. 269 del 2003 ha inserito il patrimonio abitativo in esame tra quelli suscettibili di dismissione ai sensi e con le procedure di cartolarizzazione degli immobili dello Stato del decreto-legge n. 351 del 2001.

In base a queste leggi, per gli alloggi di servizio della Difesa sono venute a configurarsi fino a tutto il dicembre 2007 due distinte procedure dismissive: una di tipo ordinario, contemplata dall'articolo n. 43 della legge n. 388 del 2000, che ha autorizzato il Ministero della difesa all'alienazione degli alloggi secondo criteri e modalità da stabilirsi con separato regolamento che, ad oggi, non risulta essere stato emanato, un'altra di carattere eccezionale, contemplata dall'articolo n. 26 del decreto-legge n. 269 del 2003.

Questa richiama le procedure di cartolarizzazione di cui al decreto-legge n. 351 del 2001, rimessa al Ministero dell'economia e delle finanze previa individuazione degli alloggi da parte del Ministero della difesa. Tale procedura è risultata non praticabile, quindi gli alloggi di servizio non sono stati inseriti nel processo di cartolarizzazione più generale relativo agli immobili pubblici.

A partire dal 1° gennaio 2008, il quadro normativo è stato modificato dalla legge

finanziaria 2008, che ha innanzitutto abrogato la possibilità di ricorrere alle procedure di cartolarizzazione previste dalla legge, mentre, nell'ambito di un piano pluriennale di acquisto, costruzione e ristrutturazione di alloggi di servizio della Difesa, ha previsto l'alienazione di alloggi non più funzionali alle esigenze del citato Dicastero per un numero non inferiore a 3 mila unità in favore del medesimo personale, militare e civile, a un prezzo stabilito d'intesa con l'Agenzia del demanio ridotto nella misura massima del 25 per cento. Il *range* infatti va dal 10 al 25 per cento.

L'attuazione di questo piano era peraltro subordinata all'emanazione di un regolamento, che doveva essere emanato entro otto mesi dall'entrata in vigore della legge, con sospensione nel frattempo delle azioni di rilascio nei confronti dei conduttori fino all'adozione del regolamento stesso. In sostanza, si ripercorre la procedura ordinaria precedentemente prevista dalla legge n. 388 del 2000 con la novità relativa alle modalità di vendita, in particolare alla possibilità di prelazione per quanto riguarda i conduttori e alla quantificazione del prezzo. Anche in questo caso peraltro il regolamento non è stato emanato.

Emerge quindi come la gestione di tale tipologia di alloggi non rientri nelle competenze piene dell'Agenzia del demanio, il cui intervento ha esclusivo carattere di supporto ed è richiesto in base al disposto della richiamata legge finanziaria 2008 soltanto per concorrere alla determinazione del prezzo nel caso di vendita degli alloggi, supportare l'amministrazione della Difesa nelle procedure di alienazione degli alloggi, individuare gli immobili non più necessari alla Difesa da cedere ai privati a fronte della costruzione di alloggi. Questa situazione è comune anche a quella del patrimonio alloggiativo delle Forze dell'ordine, che soggiacciono ad analoghe discipline.

L'Agenzia dovrebbe avere conoscenza dell'esatta consistenza di tale patrimonio e in particolare delle eventuali nuove co-

struzioni per intestarle al demanio dello Stato. Questa conoscenza ad oggi non è pienamente consentita per l'assenza di un regolare flusso informativo.

Un contributo alla conoscenza del patrimonio abitativo in questione potrebbe derivare dalle disposizioni contenute nell'articolo n. 2 della legge n. 244 del 2007. Tale norma infatti prevede che con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da adottare sentita l'Agenzia del demanio entro 90 giorni dall'entrata in vigore della legge, ormai abbondantemente trascorsi, siano stabiliti i criteri e le modalità con cui le predette amministrazioni comunicano al Ministero dell'economia e delle finanze i beni immobili ad uso abitativo sui quali vantano a qualsiasi titolo diritti reali. La norma non ha trovato attuazione.

Il problema della conoscenza del patrimonio degli alloggi di servizio è generale, giacché lo Stato non ha ad oggi piena conoscenza del suo patrimonio perché ci sono tanti demani e l'Agenzia del demanio gestisce una parte del demanio, essenzialmente gli usi governativi. Gli altri sono distribuiti tra Ministero della difesa, Ministero dei beni culturali, infrastrutture, autorità portuali, enti aeronautici. Di fatto, ci basiamo ancora sugli immobili iscritti nel conto patrimoniale dello Stato, che sono essenzialmente gli immobili ad uso governativo, cioè occupati dalle amministrazioni centrali e periferiche dello Stato.

**PRESIDENTE.** Do la parola ai colleghi che intendono intervenire per porre quesiti o formulare osservazioni.

**ROSA MARIA VILLECCO CALIPARI.** Il mio intervento sarà molto breve. Desidero innanzitutto ringraziare il direttore dell'Agenzia del demanio, che oggi ho il piacere di conoscere, visto che conoscevo chi, prima di lui, ricopriva questo incarico. La ringraziamo per aver sottolineato con la sua relazione un punto critico di queste risoluzioni, di una delle quali sono presentatrice.

Come lei ha sottolineato, la legge finanziaria del 2007 ha modificato il pre-

cedente quadro normativo e aveva l'obiettivo specifico di recuperare risorse alla Difesa per la costruzione di un patrimonio alloggiativo destinato ai suoi dipendenti. Questo regolamento attuativo ancora non è a conoscenza di questa Commissione, ma sembra che applichi i principi e le linee guida di quella legge. Ritengo che il problema sia costituito da una carenza di sinergia all'interno della stessa amministrazione dello Stato, che lei ha attribuito non solo alla non attuazione normativa, ma anche a una mancanza di flussi informativi.

Come parlamentare, ne prendo atto e credo che dovremmo essere attenti affinché nel creare strutture come queste, che perseguono le logiche efficientiste del privato proprio perché tanto contestate sono le strutture pubbliche, le loro inefficienze e le loro rigidità, lo Stato sappia adeguarsi alla loro capacità di ottimizzare e valorizzare il patrimonio statale. Questo dovrà servirci in futuro, giacché la Commissione difesa si troverà a breve a discutere di strutture simili da creare all'interno della Difesa.

FRANCO GIDONI. Grazie, direttore. Concordo con le considerazioni della collega Calipari, secondo cui la storia legislativa di questa nazione è costellata di buone intenzioni che poi non trovano attuazione, perché mancano i regolamenti o i decreti attuativi.

Ho colto un passaggio in cui il direttore focalizzava come purtroppo oggi in Italia abbiamo più demani, aspetto che meriterebbe attenzione all'interno della razionalizzazione del sistema Paese.

In riferimento alla sua relazione, vorrei chiederle di indicarci i criteri con i quali verranno stabiliti i prezzi. Nella mia esperienza, spesso ho visto porre all'asta immobili con prezzi non congrui al mercato, o troppo alti perché tratti da riviste specializzate del settore o fortemente sotto-stimati rispetto alle tendenze del mercato, probabilmente perché stimati in periodi in cui il valore degli stessi era particolarmente basso. Usciamo infatti da anni in

cui la dinamica dei valori è stata travolgente, laddove un bene che valeva 100 l'anno seguente veniva stimato 120-130, perché il mercato immobiliare aveva subito un sensibile impulso. Vorrei sapere quindi come opererete nel dare un valore a questi alloggi.

PRESIDENTE. Do la parola al direttore dell'Agenzia del demanio, Maurizio Prato, per la replica.

MAURIZIO PRATO, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Sì, onorevole, in effetti questo tema si riscontra sul mercato. La valutazione, per quanto riguarda l'Agenzia, è fatta da una Commissione di congruità prevista per legge, che effettua una valutazione di tipo tecnico-estimativo, tenendo a riferimento, per quanto riguarda i valori di mercato, i dati dell'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio. Queste sono le valutazioni che vengono fatte.

Considerata la lungaggine dei processi dimissori, si può partire in un anno prendendo il periodo di punta del mercato immobiliare o, come adesso, il periodo di recessione. È un tema che stiamo esaminando anche per tener conto di quanto è accaduto in questo ultimo anno adeguando i prezzi posti alla base, giacché queste procedure sono tutte con prezzi a base d'asta.

Stiamo riflettendo su questo aspetto, per valutare se in questa fase il prezzo a base d'asta sia un criterio corretto, perché c'è un precedente che deriva dalle cartolarizzazioni SCIP, in base alle quali, se la prima asta aggregata o singola andava deserta, la legge prevedeva una seconda asta, con una riduzione del 30 per cento. Con la norma « milleproroghe », il discorso SCIP viene riconsiderato, perché non ha ottenuto risultati pieni.

Probabilmente, si è ingenerato nei soggetti potenzialmente interessati il convincimento che lo Stato dovesse comunque dismettere e fosse pertanto inutile presentare offerte alla prima asta, laddove la seconda avrebbe presentato prezzi scontati. Stiamo dunque riconsiderando questo

tema anche con il settore legislativo del Ministero dell'economia e delle finanze, perché probabilmente conviene invertire il processo, ovvero fare bandi senza stabilire la base d'asta, attendendo di vedere cosa esprima il mercato, e facendo la valutazione di congruità *ex post*, in relazione alle offerte pervenute. Questa potrebbe essere una modalità.

FRANCO GIDONI. Si tratta quindi di un meccanismo spesso adottato di offerta libera, per cui poi si richiamano i primi tre o cinque per andare al rilancio.

MAURIZIO PRATO, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Può anche essere. Questo avviene ad esempio da parte di Fintecna, che ha acquistato dallo Stato, nell'ambito di operazioni straordinarie di finanza pubblica negli anni 2003, 2004, 2005, dei consistenti compendi immobiliari. Sono stati rimessi sul mercato dopo aver perfezionato il percorso amministrativo che aveva dato un *upgrading* di valore, quindi con l'accordo di programma per il cambio di destinazione, e siamo andati in *partnership* con i privati.

Non potevamo permettere una base d'asta, per cui abbiamo rilevato l'offerta migliore espressa dal mercato, l'abbiamo confrontata con il valore di carico dell'immobile e con una valutazione interna di congruità, e in base a questo abbiamo scelto il *partner*. Laddove siano formulate offerte molto ravvicinate in termini di prezzo, normalmente si chiede il rilancio ai primi due o tre e si considera l'offerta migliore. Questa è la linea privatistica, cui anche lo Stato dovrebbe forse adeguarsi, perché altrimenti si rischia che pochi rispondano a questi bandi, che hanno procedure lente e farraginose. Rimaniamo sostanzialmente incartati, perché un anno dopo, in mancanza di sconvolgimenti nel mercato, si deve ripartire dalla stessa base d'asta, si determina quindi un processo di avvistamento.

LUCIANO ROSSI. Anch'io ringrazio il direttore per la presenza e per la sua

puntuale relazione. La sostanza è che poco siamo riusciti a fare e che questo immobilismo oggi più inaccettabile possa essere addirittura riproposto. Le preoccupazioni delle molte agenzie, dei tanti sistemi di ribasso di base d'asta, come giustamente rilevato dall'onorevole Villecco Calipari, ci portano avanti nella discussione, ma non nelle dimissioni, per dare risposte di interesse reciproco sia ai futuri fruitori, sia a uno Stato che deve necessariamente procedere in un sistema che sembra invece avvitarci.

L'invito del gruppo del Popolo della libertà è quello di individuare soluzioni, che certamente stiamo cercando di mettere in campo per dare le risposte necessarie. Saremo ben lieti di accogliere suggerimenti e altre azioni risolutive in un percorso che altrimenti serve solo a confrontarsi senza dare sostanza, come invece noi convintamente vogliamo.

MAURIZIO PRATO, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Non mancherà questa volontà da parte dell'Agenzia.

PRESIDENTE. Grazie, anch'io vorrei esprimere una considerazione. Balza agli occhi l'esigenza - non di specifica competenza di questa Commissione, ma dei parlamentari - di evitare il permanere di questo malessere generale, per cui non c'è scambio di informazioni, perché quanto espresso dal direttore alla fine viene vanificato per la mancata circolazione delle informazioni.

D'altronde, anni fa una regione del nord ha mandato le schede catastali in Albania e ne sono tornate circa la metà, mentre le altre erano tutte pasticciate. Questo significa che questa nazione deve imparare a dialogare al suo interno, perché altrimenti ogni norma o regolamento sarà vanificato.

Quando prenderemo visione di questo regolamento attuativo, per quanto di nostra competenza cercheremo di migliorarlo, ma considero ancora più importante un'azione a livello di Parlamento, per creare finalmente una realtà di dialogo

all'interno delle amministrazioni pubbliche.

Ringrazio i nostri ospiti, perché è stato molto utile prendere atto di questo senso di impotenza.

MAURIZIO PRATO, *Direttore dell'Agenzia del demanio*. Noi comunque cerchiamo di fare!

PRESIDENTE. Non volevo mettere in dubbio questo. Intendevo dire che è sem-

pre fruttuoso apprendere come anche gli altri lavorino con difficoltà.

Dichiaro conclusa l'audizione.

**La seduta termina alle 11,10.**

---

IL CONSIGLIERE CAPO DEL SERVIZIO RESOCONTI  
ESTENSORE DEL PROCESSO VERBALE

DOTT. GUGLIELMO ROMANO

---

*Licenziato per la stampa  
il 23 marzo 2009.*

---

STABILIMENTI TIPOGRAFICI CARLO COLOMBO

€ 0,35



\*16STC0003060\*