

*determinerebbe implicitamente una stabilizzazione di rapporti a tempo determinato non inequivocabilmente prevista dalla norma”.*

Con riguardo alla predetta nota della Funzione Pubblica l’Ufficio Legislativo del Ministero della Difesa con nota prot. D GUDC REG 2017 0019925 23-05-2017 ha precisato che “... *Per quanto attiene, invece, la questione dell’applicazione delle procedure previste dall’articolo 6, si rappresenta, preliminarmente che la materia in questione – ovvero la mobilità di personale in regime di diritto pubblico (quale quello militare, ancorché richiamato) – non è di stretta competenza di questo Dicastero. Nondimeno, non si può non evidenziare che il tenore letterale delle disposizioni di cui all’articolo 5 e all’articolo 6 del decreto di riordino (d.lgs. n. 178 del 2012) non escludono la categoria dei richiamati, ammessi previa selezione nel contingente di cui al comma 5, dell’articolo 5 dal proprio ambito applicativo”.*

Il Ministero della Difesa al riguardo ha rappresentato altresì che “... *Nessuna esclusione per il personale di cui al comma 9, dell’articolo 6, è dunque prevista dalle procedure di tutela occupazione previste dal medesimo articolo 6*” pertanto “*Peraltro, giova evidenziare che la soggezione alle disposizioni di cui all’articolo 6 non comporta ipso facto la realizzazione di una stabilizzazione bensì il mero avvio a procedure di mobilità, e dal 1° gennaio di disponibilità che restano comunque dall’esito incerto”.*

In proposito anche il Presidente dell’Ente Strumentale che riveste anche la carica di Presidente dell’Associazione CRI con lettera prot. 20527/2017 ha ritenuto che tutto il personale del contingente *debba essere destinatario delle disposizioni previste dall’art.6 del decreto di riordino*. Al riguardo, comunque, con nota prot. n. 24580 del 4 agosto 2017 l’Amministratore dell’Ente Strumentale ha inviato una richiesta di parere ai Ministeri vigilanti in cui si chiede se il personale ex richiamato alla data del 1° ottobre 2017, debba transitare nei ruoli dell’Ente strumentale e prendere parte alle procedure di mobilità del personale dell’Ente, ai sensi dell’art.6 comma 5. Inoltre, nella stessa nota si è chiesto, nel caso in cui il sopra citato personale non fosse ricollocato in mobilità presso altra P.A. dalla Funzione Pubblica ai sensi dell’art. 8 comma 2 del d.lgs. 178/2012, se debba essere “*collocato in disponibilità ai sensi del comma 7 dell’articolo 33 e dell’articolo 34 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165*”.

**Capitolo 3. Le Risorse patrimoniali****3.1 La consistenza patrimoniale.**

Alla data del 5 giugno 2017 il patrimonio immobiliare dell'ESACRI, come risulta dall'informatica trasmessa al Comitato dell'Ente nella seduta del 14/6/2017 è pari a 1.504 cespiti catastali di cui n. 1.101 relativi a fabbricati e n. 403 relativi a terreni, e sono così ripartiti: 592 cespiti con comodato ed utilizzati per finalità istituzionale e 832 senza contratto di comodato, oltre 80 cespiti con vincolo modale. Tale consistenza è, tuttavia, in costante aggiornamento, soprattutto per quanto riguarda gli immobili pervenuti con vincolo modale, che attualmente risultano essere 80, di cui 38 in locazione, per un valore catastale complessivo di euro 10.719.471,1 ed euro 2.998.385,41, per quelli in locazione.

Inoltre, 139 cespiti (esattamente 42 immobili) per un valore di mercato di euro 65.673.001,50, sono inseriti nel vigente Piano di alienazione, tenuto anche conto degli immobili alienati nel corso dell'anno 2016 “...in quanto non provenienti da negozi giuridici modali e che non siano necessari al perseguimento dei fini statutari e allo svolgimento dei compiti istituzionali e di interesse pubblico dell'Associazione”. Per alcuni dei predetti immobili è in corso l'acquisizione della perizia estimativa. Gli immobili con locazione attiva sono n. 114 per un valore catastale di euro 20.575.949,27. Infine gli immobili non compresi tra quelli posti a garanzia cioè quelli di cui alla lettera b), comma 1 dell'articolo 4 del D.lgs. n. 178/2012 e s.m.i., cioè quegli immobili non utilizzati per lo svolgimento dei fini statutari e dei compiti istituzionali, esclusi quelli con vincoli modali, e non inseriti nel vigente Piano di alienazione, nonché quelli locati, ammontano a complessive 579 unità per un valore catastale complessivo di euro 62.371.081,87.

Tale consistenza patrimoniale è quella indicata nella sottostante tabella.

TABELLA - ART. 4, COMMA 1, D.LGS. 178/2012 E SS.MM.II. (9/6/2017)			
CESPITI IMMOBILIARI	Numero cespiti	Valore mercato/periziato	Valore catastale
1. Dati stato patrimoniale lettera a)	1.504	nd	€ 286.335.050,13
2. Immobili di cui alla lettera b) <i>Garanzia Debiti</i>	579	€ -	€ 62.371.081,187
3. Immobili di cui alla lettera c) <i>Piano di alienazione</i>	139	€ 65.673.001,50	€ 58.150.849,56
4. Immobili di cui alla lettera d) <i>Vincoli modali</i>	80	€ -	€ 7.721.085,69
5. Immobili di cui alla lettera d) <i>Comodato d'uso gratuito</i>	592	€ -	€ 137.516.083,74
6. Immobili di cui alla lettera e) <i>Immobili con locazioni attive</i>	114	€ -	€ 20.575.949,27

Rispetto alla consistenza patrimoniale relativa all'anno 2016 (approvata con la Deliberazione del Comitato dell'Ente n. 68 del 23 settembre 2016), le differenze con quella riferita al 9 giugno 2017, sono determinate oltre che dalle alienazioni immobiliari realizzate nel corso dell'anno 2016, anche da numerose bonifiche catastali effettuate dai vari Comuni d'Italia.

Tale consistenza immobiliare è in fase di graduale aggiornamento tenuto conto delle esigenze provenienti dall'Associazione CRI. In merito, con nota del Segretario Generale dell'Associazione CRI (nota n. prot. 15467 del 13 giugno 2017), è stata effettuata una ricognizione, mediante il diretto coinvolgimento dei Comitati territoriali-APS, dei cespiti immobiliari proveniente dai vicoli modali e quelli concessi mediante contratto di comodato e per fini istituzionali. Le nuove esigenze manifestate dai Comitati Territoriali CRI-APS e dall'Associazione CRI, nonché dal medesimo ESA CRI sono le seguenti:

- 1) eliminare alcuni immobili dal vigente Piano di alienazione e necessità di integrare lo stesso con nuovi cespiti immobiliari;
- 2) avviare alcuni approfondimenti e verifiche concernenti l'esistenza dei vincoli modali riguardanti alcuni cespiti immobiliari, nonché la necessità di individuare nuovi comodati d'uso

gratuito relativi ad ulteriori immobili che richiedono come necessari al perseguitamento dei fini istituzionali alcuni Comitati territoriali, tra cui alcuni rientranti nel vigente Piano di alienazione. In merito, si sottoporrà al Comitato dell'Ente una proposta di delibera ai fini dell'individuazione di criteri di massima per autorizzare o meno nuovo comodati d'uso relativi al patrimonio immobiliare.

Limitatamente alla problematica relativa all'esistenza di vincoli modali riguardanti alcuni cespiti immobiliari, il Dipartimento Patrimonio ha fatto istanza di parere all'Avvocatura Generale dello Stato la quale ha recentemente reso il citato parere con la nota n. CT 6746/17 Sez. V del 13 luglio 2017. Secondo la medesima Avvocatura Generale i beni devoluti ad una specifica unità territoriale della CRI senza impressione di vincoli di destinazione, in cui l'apertura delle successioni sia avvenuta anteriormente alla privatizzazione dell'Ente, non rientrano tra quelli provenienti da vincoli modali, essendo in presenza di un testamento recante la sola disposizione principale, di istituzione di erede o di legatario, senza imposizione di attività accessorie, suscettibile di ridurre o limitare il valore del lascito, a carico del beneficiario da eseguire per conservare il bene acquistato a titolo gratuito. Per propria natura l'adempimento del modus comporta una limitazione dell'attribuzione patrimoniale e non anche una sua eliminazione, che si determinerebbe in caso di successivo trasferimento del bene in favore di altro soggetto.

Nessun problema pare porsi per i beni oggetto di delazioni testamentarie accettate anteriormente al processo di privatizzazione dell'Ente, tenuto conto che in passato la Croce Rossa Italiana si atteggiava come soggetto giuridico con un'unica personalità, anche a fronte di disposizioni testamentarie riferite a strutture territoriali della CRI, la delazione ereditaria non poteva che operare in favore della CRI, l'unica a possedere la capacità di accettare l'eredità e di acquistare in tal modo i beni trasferiti dal *de cuius*, intendendosi per l'effetto la delazione in favore della struttura territoriale come delazione in favore dell'organo della CRI e, quindi della medesima Associazione CRI. Per i beni oggetto, invece di delazioni testamentarie riferite alle strutture territoriali della CRI, già efficaci (per apertura della successione) alla data della privatizzazione dell'Associazione (avviata il 1.1.2014 ex art. 1 bis cit.) e non ancora accettate a tale data, si pone il problema di verificare se il processo di

trasformazione dei Comitati Provinciali e di riordino della CRI abbia influito sull'individuazione del beneficiario della disposizione testamentaria. Difatti ai sensi dell'art. 2 D.Lgs 178/12 la CRI pubblica non si è estinta con successione universale in favore dei Comitati periferici, ma soltanto è stata riordinata, assumendo dal 1° gennaio 2016 fino alla data della sua liquidazione la denominazione di *"Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana"*, mantenendo la personalità giuridica di diritto pubblico. La medesima Avvocatura Generale dello Stato, con il suindicato parere, ha ritenuto che Comitati provinciali e locali non possono ritenersi *"...successori a titolo universale della CRI anche perché trasformati in persone giuridiche private in data 1.1.2014, quando ancora la CRI pubblica non aveva neanche modificato denominazione in ESACRI, a dimostrazione di come non possa ritenersi successore universale un soggetto costituito quando ancora l'ente originario non era neanche riordinato..."*. Non si può, pertanto, ritenere trasferito il diritto di accettazione dell'eredità alle nuove associazioni private facendo leva sul disposto di cui all'art. 1 bis comma 2 D.Lgs n. 178/12 secondo cui *"I comitati locali e provinciali, costituiti in associazione di diritto privato, subentrano in tutti i rapporti attivi e passivi ai comitati locali e provinciali esistenti alla data di entrata in vigore del presente articolo,....."*, tenuto conto che tale previsione si riferisce genericamente alla successione dei rapporti attivi e passivi e non alla successione dei beni mobili o immobili, invece regolata dall'art. 4 D.Lgs n. 178/12 che, imponendo il loro successivo trasferimento all'Associazione ex art. 4 comma 1, lett. d), D. Lgs n.178/12, presuppone la permanenza in capo alla medesima Associazione CRI dei beni acquistati in via testamentaria.

Pertanto, l'Ente strumentale sulla base del citato parere dell'Avvocatura e tenuto conto di una ricognizione effettuata dall'Associazione CRI, sta provvedendo ad aggiornare la consistenza dei cespiti immobiliari provenienti da vincoli modali. In merito ai vincoli modali, nel corso del secondo semestre dell'anno 2017, verrà sottoposta al Comitato dell'Ente una proposta di delibera concernente la modifica e l'aggiornamento della consistenza dei cespiti provenienti da vincolo modale.

IL CAPO DIPARTIMENTO  
ECONOMICO FINANZIARIO e PATRIMONIALE  
Dr. Nicola Niglio

1° semestre 2017-Relazione sullo stato di attuazione D. Lgs. 178/2012

34



Camera dei Deputati ARRIVO 10 Ottobre 2017 Prot: 2017/0001492/TN

In proposito, peraltro, si evidenzia che il legislatore, com'è noto, ha posto i seguenti adempimenti ai fini dell'utilizzo e della destinazione del medesimo patrimonio immobiliare dell'ESACRI:

1. ripianamento dell'indebitamento pregresso della CRI, secondo quanto previsto dall'art. 4 D.lgs. n. 178/2012;
2. obbligazioni verso l'INPS per il pagamento del TFR così come previsto dall'articolo 6, comma 7, del D.lgs. n. 178/2012, stimati in euro 115 milioni;
3. obbligazioni con il MEF derivante dall'ultima anticipazione accordata nell'anno 2016, ai sensi dell'art. 49 quater d). 1. n.69/2013, limitatamente alle somme utilizzate ai fini della gestione separata, ai sensi dell'articolo 4 del D. Lgs. n. 178/2012;
4. necessità di bilancio corrente ex art. 3, comma 3, del d.lgs. n. 178/2012.

Inoltre, come si evince dall'ultimo Rendiconto dell'ESACRI -anno 2016- approvato dai Ministeri vigilanti ed, attualmente, al controllo della Corte dei Conti, dalla relazione relativa al bilancio di liquidazione della gestione separata alla data del 31 dicembre 2016 emerge che le poste attive ammontano ad euro 64.596.927,93 e quelle passive ad euro 80.376.008,47, con un risultato differenziale negativo di euro tra massa attiva e passiva pari ad euro 15.779.080,54.

### ***3.2. I proventi derivanti dall'alienazione degli immobili CRI- anni 2012 e successivi.***

Come illustrato nella precedente relazione, i proventi derivanti dalla dismissione immobiliare del patrimonio della CRI, a seguito dell'espletamento di molteplici aste pubbliche e di alcune procedure di trattativa privata ammontano a tutt'oggi ad € 15.552.840,37, come si evince dalla sottostante tabella:

IL CAPO DIPARTIMENTO  
ECONOMICO FINANZIARIO e PATRIMONIALE  
Dr. Nicola Niglio

Anno	Totale introitato (in euro) a seguito dismissione patrimonio immobiliare
2012	1.219.661,45
2013	1.412.280,00
2014	2.526.940,00
2015	694.139,92
2016	9.699.819,00
<b>TOTALE</b>	<b>15.552.840,37</b>

Nell'ambito degli adempimenti di cui all'articolo 4 del D.lgs. n. 178/2012 l'Ente strumentale alla CRI, ha indetto dal 2012 al 31/12/2016 molteplici Aste pubbliche di vendita, di cui alcune esperite direttamente dall'Ente ed altre gestite tramite il Consiglio Nazionale del Notariato a seguito di un Protocollo stipulato con il medesimo Consiglio nel corso dell'anno 2013, che hanno riguardato tutti gli immobili inseriti nel piano di alienazione e le cui procedure sono state deliberate dal Comitato dell'Ente.

Dei beni inclusi nel Piano di alienazione, aggiornato ed approvato dal Comitato dell'Ente nella seduta del 6/9/2016 e sottoposti ad Asta pubblica ai fini della vendita, 11 delle molteplici Aste risultano essere state aggiudicate, mentre 146 proposte di alienazione hanno dato esito negativo e le relative Aste sono andate deserte. Stante quanto sopra, occorre sottolineare, come peraltro già rappresentato nelle precedenti Relazioni, che il critico andamento delle vendite degli immobili CRI in Italia, che perdura ormai da più di 10 anni, trova la sua ragione nell'attuale crisi che sta attraversando il mercato immobiliare nel nostro Paese. Infatti, da quanto risulta dalle *note trimestrali* e dai *rapporti annuali* pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare complessivamente, rispetto al livello dell'anno 2000, il volume di scambi immobiliari si riduce nel 2014 in media di oltre il 30%.

In particolare, nel corso dell'anno 2016 le procedure di vendita hanno subito rallentamenti imputabili per lo più al rinnovato assetto statutario del nuovo Ente Strumentale alla CRI: stante il ritardo con cui risulta approvato lo Statuto dell'Ente cui era demandato il compito di le competenze dei nuovi Organi dell'Ente si sono appunto verificati ritardi nell'adozione delle

deliberazioni di vendita del patrimonio immobiliare dell'Ente. Solo a seguito del parere reso dal Ministero della Salute nel corso del mese di Aprile ( prot. n. leg 2342-del 5.4.2016), che ha fornito chiarimenti in merito all'organo deputato a deliberare in ordine alla valorizzazione e alle dismissioni dei beni immobili dell'ESACRI, individuato nel Comitato dell'Ente, si è potuto procedere all'approvazione delle prime Delibere di avvio delle nuove Aste per l'alienazione del patrimonio immobiliare dell'Ente.

Nel corso del primo semestre 2017, l'Ente ha approvato un nuovo Regolamento interno finalizzato a semplificare le procedure di alienazione del citato patrimonio immobiliare. Il medesimo regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile di proprietà dell'Ente strumentale alla Croce Rossa Italiana, nel rispetto di quanto previsto dal decreto legislativo 28 settembre 2012, n. 178 e s.m.i. e dalla normativa vigente in materia.

Le finalità che l'Amministrazione dell'Ente intende perseguire con il citato regolamento sono la semplificazione dei procedimenti di alienazione dei beni di proprietà dell'Ente nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, e valorizzazione del patrimonio dell'Ente e il rafforzamento dell'attività di programmazione delle medesime alienazioni.

Nel corrente anno 2017 sono attualmente in corso più di 30 aste pubbliche gestite dal Consiglio Nazionale del Notariato, per l'alienazione di più di 30 cespiti immobiliari inseriti nel vigente Piano di alienazione. L'Ente, anche per il 2017, potrà avvalersi della possibilità di procedere alla trattativa privata per la vendita del patrimonio immobiliare, in deroga alla normativa vigente in materia, in applicazione dei benefici di cui al D.Lgs. 12 settembre 2014, n. 133, coordinato con legge di conversione 11 novembre 2014, n. 164, art. 20, comma 4-quater che integra l'art. 11-quinquies, comma 1, del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203, convertito nella legge 2 dicembre 2005, n. 248, e successive modifiche ed integrazioni, il c.d. "decreto sblocca Italia", con gli interventi nella predetta procedura del Ministero dell'economia e delle finanze (Mef) e dell'Agenzia del Demanio. In merito, si è intensificato il rapporto e il confronto con la medesima Agenzia del Demanio al fine di attuare il Piano di alienazione del patrimonio dell'ESACRI.

Infine, è in atto una ricognizione delle locazioni attive che dovrà verificare, tra l'altro, l'ipotesi di sottoporre a vendita i citati immobili mediante asta pubblica con diritto di prelazione in favore degli attuali locatari.

Ciò posto, dalla fine dell'anno 2012 alla fine dell'anno 2016 gli immobili venduti della CRI e i relativi introiti sono stati quelli indicati nella suindicata tabella.

Inoltre, nella seduta del 14 giugno c.a. il medesimo Comitato ha deliberato l'inserimento nel vigente Piano di alienazione il complesso immobiliare di via Ostiense – Roma, di cui è in corso la procedura di acquisizione della perizia estimativa da parte dell'Agenzia delle Entrate. In merito, l'Agenzia del demanio ha avviato una procedura ricognitiva nell'ambito del mercato immobiliare al fine del ricollocamento di detto immobile tra quei cespiti da inserire nella predetta procedura derogatoria alle procedure di asta pubblica, in applicazione del suindicato D.Lgs. 12 settembre 2014, n. 133, coordinato con legge di conversione 11 novembre 2014, n. 164.

Va infine evidenziato che, come già detto, è stata proposta al competente Ministero della Salute una bozza elaborata ed aggiornata dal Dipartimento PAT e condivisa con gli altri Dipartimenti, dello schema di decreto del Ministero della Salute concernente i rapporti attivi e passivi ai sensi dell'art.3, comma 4 del D.lgs 178/2012 riguardante il trasferimento all'Associazione delle proprietà degli immobili pervenuti alla Croce Rossa Italiana attraverso negozi giuridici modali, in ottemperanza all'art.4, comma 1, lettera d), del medesimo Decreto Legislativo.

Un'ultima problematica riguarda l'utilizzo e la destinazione del patrimonio immobiliare dell'Ente (rispetto al pagamento del trattamento di fine servizio - TFR) in favore degli enti previdenziali. Infatti in base all'art.7 bis: *“I rapporti con gli enti previdenziali derivanti dalle procedure di mobilità del personale della CRI ovvero dell'Ente sono definiti in sede di applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 8, comma 2, con relativo trasferimento della quota corrispondente dell'attivo patrimoniale”* e a seguito di un incontro istituzionale con l'INPS, con determinazione n. 53 del 27 luglio 2016, l'Amministratore ha dato mandato al capo del Dipartimento RU e ICT e al Capo Dipartimento E.F.P., ciascuno per quanto di competenza, di avviare, anche tramite loro delegato, tutte le procedure necessarie con l'INPS

al fine dell'attuazione di quanto disposto dall'art. 6, comma 7 *-bis* del d.lgs. n. 178/2012, nonché di definire tutti gli immobili da inserire nelle procedure per il trasferimento del medesimo TFR per il personale di Croce Rossa Italiana come disciplinato dalla citata normativa. Il Capo Dipartimento E.F.P successivamente ha predisposto un ulteriore atto che è stato poi ritirato per approfondimenti. Vista infatti la complessità della questione si è ritenuto di dover investire l'Avvocatura dello Stato al fine stabilire la destinazione prioritaria del patrimonio immobiliare dell'Ente da porre a garanzia dei debiti complessivi. Si resta in attesa di conoscere il parere riguardo la suddetta problematica.

Come è noto, la questione del patrimonio è centrale nelle procedure del decreto di riordino. In particolare i beni pervenuti attraverso negozi giuridici modali e, quindi, vincolati ad un determinato utilizzo, dovevano già essere trasferiti all'Associazione, ma la mancanza di chiarezza normativa, come rilevato anche dall'Avvocatura Generale dello Stato, ha reso impossibile procedere a detti trasferimenti di proprietà. Ugualmente dicasi per i beni mobili (ad es. i mezzi di soccorso). Infatti dagli approfondimenti effettuati parrebbero emergere procedure onerose e carichi fiscali non considerati in fase di emanazione del decreto legislativo e, pertanto, non corrispondenti alla ratio della norma. In questo contesto, un intervento normativo diretto a chiarire le modalità di trasferimento dei beni mobili ed immobili all'Associazione sarebbe di grande rilevanza, atteso che tutte le funzioni e competenze sono integralmente transitate all'Associazione stessa, già da oltre un anno, mentre i beni mobili ed immobili alle suddette funzioni/attività correlati, risultano ancora di proprietà dell'Ente Strumentale. Ciò consentirebbe di eliminare i costi collegati al trasferimento di proprietà, limitando gli oneri a carico dell'Ente Strumentale. E' innegabile che solo grazie ad una straordinaria assunzione di responsabilità dell'Ente si è potuto garantire fino ad oggi - in questa fase transitoria - il funzionamento del sistema, ma oramai la situazione è divenuta insostenibile: da un lato l'Ente in "*pre-liquidazione*" non ha le risorse economiche per assicurare la cura del patrimonio immobiliare in uso all'Associazione, nonché degli interventi manutentivi necessari, dall'altro lato a causa della mobilità del personale, che ha comportato negli anni la fuoriuscita di circa 4000 persone, l'Ente non ha più le risorse umane per gestire l'attuale complessa fase di riforma. È, infine, da evidenziare la difficile attuazione della

previsione di cui all'art. 6 comma 7 - bis del decreto di riordino, riguardo gli oneri previdenziali derivanti dalle procedure di mobilità da porre a carico della quota corrispondente dell'attivo patrimoniale, anche per questa norma si rende necessario valutare una diversa soluzione, magari nell'ambito dei più ampi rapporti tra l'INPS e lo Stato.

### ***3.3. La valorizzazione del patrimonio immobiliare della CRI.***

Sulla base della normativa vigente in materia, incluso il medesimo decreto di riforma di cui al D.lgs. n. 178/2012, nonché i diversi orientamenti dell'Agenzia del Demanio di questi ultimi anni, la valorizzazione del patrimonio dovrebbe avvenire con l'utilizzo, anche in contemporanea, di diversi strumenti:

- a) la liberazione degli immobili. La messa a reddito del patrimonio può comportare in alcuni casi la necessità che gli immobili siano liberati dagli attuali occupanti, legittimi o senza titolo. Vanno valutati con attenzione i diritti in capo agli attuali occupanti, che potrebbero impedire o ritardare la liberazione degli immobili o dar luogo a contenzioso.
- b) la dismissione di singoli immobili per esigenze di cassa a breve.
- c) i contratti di locazione (per immobili da ristrutturare). Se ne ricorrono i presupposti, possono essere definiti contratti di locazione che prevedano l'onere a carico del privato di accollarsi i costi di ristrutturazione dell'immobile, nonché la clausola di conguaglio a valere sui canoni di locazione dovuti, degli importi anticipati.
- d) i contratti di locazione (per immobili già ristrutturati). Per gli immobili già utilizzabili senza alcun intervento di ristrutturazione, sono definiti dei contratti di locazione per la messa a reddito degli stessi. In tal caso dovranno essere effettuate delle indagini di mercato per verificare che l'entità del canone sia coerente con la tipologia del bene, la sua dislocazione, il suo uso, etc.
- e) la concessione di valorizzazione (per immobili da ristrutturare). È un ulteriore strumento utilizzabile per immobili da ristrutturare che prevede l'affidamento in concessione ad un privato dell'immobile affinché lo stesso provveda agli interventi di riqualificazione necessari per rendere lo stesso suscettibile di utilizzazione economica ed alla successiva gestione.



f) gli altri strumenti finanziari. Nel caso in cui il portafoglio immobiliare lo renda possibile/opportuno, si può ipotizzare il ricorso a strumenti finanziari quali, ad esempio, la costituzione di un fondo immobiliare ad apporto, le operazioni di cartolarizzazione, etc.

È evidente che la situazione di crisi economica e finanziaria ormai in atto da qualche anno ha cambiato i paradigmi per i quali si poteva essere quasi certi di ricevere, a seguito di queste iniziative di sviluppo immobiliare, un premio in termini di plusvalore fondiario consistente.

Oggi non è più così: anche le localizzazioni di pregio hanno ridotto molto il potenziale di crescita e moltissimi immobili CRI risentono di localizzazioni del tutto decentrate (per non citare lo stato di manutenzione), e comunque i dati sui valori di mercato e sui volumi di scambio immobiliari non sono confortanti. Quindi, le potenzialità esprimibili dal patrimonio immobiliare possono essere solo strategiche, cioè comportano tempi notevolmente lunghi.

Tale impostazione determina criticità evidenti, con particolare riguardo: da un lato, alla scarsa disponibilità di risorse finanziarie per sostenere interventi di valorizzazione e sviluppo del patrimonio, accentuata dalla difficile congiuntura economica; dall'altro, alla necessità di disporre di competenze altamente specializzate, in grado di fornire supporto tecnico-specialistico nella strutturazione di organici piani integrati di razionalizzazione e sviluppo immobiliare, finalizzati contestualmente alla riduzione della spesa, alla creazione di valore, alla generazione di entrate; prioritariamente tali tempi non sono compatibili con il termine, ravvicinato, di chiusura dell'Ente.

Unica possibilità di valorizzazione è, quindi, incrementare il numero degli immobili inseriti nel piano di alienazione. Rimane, infine, la possibilità di trasferire gli immobili all'Agenzia del Demanio, con riferimento alle procedure normative che permettono tale trasferimento anche a titolo gratuito. A tal fine sono in corso contatti con l'Agenzia stessa.

### ***3.4. Problematiche concernenti le locazioni attive e gli immobili non necessari alle attività istituzionali e di interesse pubblico (art. 3, comma 6, dello Statuto dell'ESACRI) e quelle relative allo stato manutentivo del patrimonio CRI.***

Un ulteriore problematica riguarda gli adempimenti concernenti le previsioni di cui all'articolo 3, comma 6 del vigente Statuto dell'ESACRI. Tale disciplina riguarda le attività



necessarie per ricavare reddito, attraverso negozi giuridici di godimento, dagli immobili non necessari allo svolgimento dei compiti istituzionali e di interesse pubblico, nonché l'esercizio della rinuncia a donazioni modali di immobili non più proficuamente utilizzabili per il perseguimento dei fini statutari dell'Associazione,

In merito alle locazioni attive è in atto da parte del Servizio Patrimonio e Procurement una ricognizione concernente gli immobili dati in locazione a soggetti privati e pubblici, nonché all'accertamento degli introiti derivanti dalle citate locazioni.

Alla data del 5/6/2017 i cespiti immobiliari locati sono complessivamente 152 di cui 114 senza vincoli e 38 con vincolo modale, per un introito complessivo, in corso di accertamento, di euro 1.218.773,22.

Al riguardo, limitatamente ai cespiti privi di vincolo modale e al fine di ricavarne un reddito, stanno procedendo ad effettuare una ricognizione dei predetti cespiti locati ai fini di un'eventuale vendita successivamente all'acquisizione della relativa perizia estimativa, con diritto di prelazione, in favore dei medesimi locatari. Ciò consentirà di incrementare gli introiti derivanti dalle vendite degli immobili, mediante l'integrazione del vigente piano di alienazione.

Relativamente all'esercizio della rinuncia a donazioni modali di immobili non più proficuamente utilizzabili per il perseguimento dei fini statutari dell'Associazione CRI, è in corso una ricognizione della citata fattispecie, anche con il coinvolgimento dell'Avvocatura dello Stato nonché con i legali degli eredi, per l'eventuale rinuncia alle medesime donazioni. Attualmente, l'unico immobile che rientra nella suindicata fattispecie è quello sito in località Populonia, Piombino (LI), via Detta di Sotto 2/4.

Nulla da segnalare relativamente a quanto previsto dall'articolo 3, comma 6, let. g) del medesimo Statuto, concernente gli immobili demaniali da restituire alle amministrazioni pubbliche.

Si devono, infine, rilevare le problematiche relative allo stato di carente manutenzione di molti immobili, riguardanti soprattutto quelli al momento non utilizzati, presenti in notevole numero sul territorio; dove non esistono più strutture periferiche dell'Ente, che ne possano

monitorare lo stato e provvedere ad esperire i dovuti adempimenti in loco, ovvero a fornire il necessario supporto alla struttura centrale dell’Ente.

Tali adempimenti, pertanto, ricadono totalmente sulla struttura centrale dell’Ente, con evidenti criticità dovute alla difficoltà di gestire procedimenti complessi, di messa in sicurezza e manutenzione straordinaria, con le minime risorse finanziarie e di personale ormai disponibili.

### ***3.5. I beni mobili e i veicoli CRI di cui all’articolo 4, comma 1, lett. b), del D.lgs. 178/2012.***

Come già indicato nella precedente relazione, l’articolo 4, comma 1 lett. h), del medesimo D.lgs. n. 178/2012 prevede che: “il Commissario e successivamente il Presidente nazionale, fino al 31 dicembre 2013, con il parere conforme di un comitato nominato con la stessa composizione e modalità di designazione e nomina di quello di cui all’articolo 2, comma 3, lettera a) nonché, dalla predetta data fino al 31 dicembre 2015, l’Ente “ *trasferiscono all’Associazione, a decorrere dal 1° gennaio 2014 e con le modalità di cui all’articolo 2, comma 3, lettera a), i beni mobili acquistati con i contributi del Ministero della difesa per l’esercizio dei compiti affidati al Corpo militare volontario e al Corpo delle infermieri volontarie, nonché i beni mobili acquisiti con contributi pubblici e finalizzati all’esercizio dei compiti elencati all’articolo 1, comma 4* ”.

In attuazione della predetta disposizione con delibera dell’Ente n. 63 del 9 settembre 2016 è stato approvato l’elenco della consistenza totale dei veicoli CRI per un totale di n. 10.266 automezzi. Successivamente con apposito verbale di passaggio di consegne in data 1/9/2016 sottoscritto dall’ESA CRI e dall’Associazione CRI con il quale è stato ratificato il trasferimento di tutte le competenze di gestione amministrativa e documentale propria dell’Ufficio di motorizzazione Centrale dal medesimo ESA CRI alla medesima Associazione, a cui compete la gestione dei suddetti veicoli.

Il trasferimento delle competenze dell’Ufficio della Motorizzazione all’Associazione CRI, ha fatto emergere la problematica dei veicoli non immatricolati sottoposti a sequestro giudiziario che ha formato oggetto di una verifica ispettiva ancora in corso. Su tale criticità è



stata interessata anche l’Agenzia Nazionale dei beni confiscati e dei veicoli sottoposti a sequestro giudiziario vigilata dal Ministero dell’Interno, nonché l’aggiornamento concernente i relativi comodati d’uso dei veicoli utilizzati dai Comitati.

In merito, gli uffici dell’ESACRI e della medesima Associazione CRI stanno collaborando per la soluzione di diverse criticità concernenti l’assegnazione dei veicoli ai singoli Comitati e l’aggiornamento della consistenza complessiva della flotta CRI.

Detta ricognizione finalizzata all’aggiornamento della suindicata delibera n. 63 del 9 settembre 2016, riguarderà tutti i veicoli in uso alle Unità territoriali che dovranno confermare l’attuale utilizzo. Al riguardo, con la delibera del Comitato dell’Ente n. 40 del 14/6/2017 è stato chiarito che tutti i comodati scaduti di utilizzo dei medesimi veicoli, in attuazione delle norme del codice civile (art. 1809 c.c.), possono ritenersi efficaci fino ad espressa disdetta da parte del comodante. Gli usuari saranno, comunque, ritenuti all’adempimento delle obbligazioni di conservazione, di custodia e di utilizzo dei medesimi veicoli. A seguito di un recente incontro con l’Associazione gli Uffici competenti dell’ESA CRI stanno predisponendo un’apposita direttiva rivolta alle Unità territoriali.

Relativamente agli altri beni mobili si procederà sulla base dell’inventario disponibile al trasferimento dei beni mobili utili e richiesti dall’Associazione per l’espletamento delle proprie attività istituzionali

### **3.6 Gli archivi della Croce Rossa Italiana.**

Con la c.d. “*prima circolare*” recante “*Indicazioni operative per l’avvio dell’Ente Strumentale all’Associazione della Croce Rossa Italiana ai sensi del Dlgs 178/2012 e smi*” (prot. 97800/15 del 31 dicembre 2015) sono state date le prime indicazioni in materia di archivi, in particolare “*Con riferimento alla gestione degli archivi (correnti, di deposito o storici), si evidenzia che è fatto divieto di distruggere, suddividere, sottoporre a scarto o trasferire le risorse d’archivio su supporto cartaceo presenti nelle sedi dei Comitati. Parimenti è fatto divieto di distruggere o asportare dalla sede del Comitato risorse d’archivio in formato elettronico*”.

Particolarmente complesse si sono rilevate le attività connesse con la fase di passaggio dei beni archivistici della CRI, così come previsto dalla riforma di riordinino. L'art. 1bis comma 2 del D.Lgs 178/2012 prevede che i comitati locali e provinciali, ad eccezione dei comitati delle province autonome di Trento e Bolzano costituiti in associazione di diritto privato, subentrano in tutti i rapporti attivi e passivi ai comitati locali e provinciali esistenti alla data di entrata in vigore del presente articolo.

La peculiarità dei complessi archivistici conservati sul territorio nazionale dalla Croce Rossa Italiana, che costituiscono fonte primaria ed indispensabile per la ricostruzione della storia dell'Ente stesso in campo nazionale ed internazionale e della società italiana, ha obbligato a porre in essere ogni possibile attenzione per far sì che a tale fase si ottemperi nel rispetto del d. lgs. 42/2004, "Codice dei beni culturali e del paesaggio", con particolare riguardo agli artt. 13, 20, 21, 30. I beni originariamente pubblici rimangono sottoposti a tutela anche quando i soggetti cui essi appartengono mutino in qualunque modo la loro natura giuridica

In tale contesto continui e costruttivi sono stati i rapporti e gli incontri con la Direzione Generale Archivi del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e con le Soprintendenze archivistiche territoriali in particolare con la Soprintendenza del Lazio incaricata dalla Direzione Generale del MIBACT a collaborare per il censimento degli archivi della Croce Rossa Italiana

Al fine di supportare al meglio le unità territoriali della CRI, varie missioni sono state effettuate dal Responsabile dell'Ufficio Sistemi Archivi del Comitato Centrale, che ha visionato i vari fondi, valutato la qualità del materiale e calcolato la consistenza e i costi per il riordino, selezione e scarto essendo chiaramente emersa la necessità che l'intervento sia affidato, con gara pubblica, a società esterne, in possesso dei necessari requisiti, per la conclamata impossibilità della CRI di procedere in proprio. Sono stati visitati, con le Soprintendenze archivistiche competenti territorialmente gli archivi delle Strutture Decentrate dell'ESACRI nelle sedi di Cagliari, Perugia, Palermo, Bari, Campobasso e Roma. Particolarmente complessa è la situazione degli archivi (di deposito e storico) del Comitato Centrale dell'ESACRI siti a Roma in via Toscana 12, via Ostinese 129 e via Bernardino Ramazzini 31, sia per la quantità e la qualità dei documenti conservati che per l'interesse che