



Ufficio Legislativo e Legale
della Presidenza della Regione Siciliana

Prot. n. 21643 / 121.2016.11. del 25 OTT. 2016 / Pos. Coll. e Coord. n.2.

Oggetto: Area sdemanializzata sita in località Addaura nel Comune di Palermo –
Determinazione valore di cessione – Quesito

Assessorato Regionale dell'Economia
Dipartimento Regionale delle Finanze e del Credito
Servizio locazioni e patrimonio disponibile
Palermo
(Rif. Prot. 20773 del 22.9.2016)

Con la nota in riferimento vengono posti in rilievo alcuni dubbi interpretativi sulla normativa da applicare ai fini dell'attribuzione del valore di stima di un'area sdemanializzata, già appartenente al Demanio Marittimo, e successivamente inclusa nel patrimonio disponibile della Regione siciliana.

Dovendosi procedere alla relativa alienazione in favore del richiedente, l'Ufficio del Genio Civile di Palermo ha prodotto la perizia di stima determinando due probabili valori di cessione, ponendo a base di calcolo dell'area interessata *“l'operazione tecnica di omogenizzazione, cioè mediante l'applicazione di coefficienti correlati alla specifica destinazione pertinenziale”*.

“La superficie omogenizzata è stata poi valutata sulla base delle quotazioni delle tabelle O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) redatte periodicamente dall'Agenzia delle Entrate per il Comune interessato. Sulla base di tali valori è stata determinata una prima stima ammissibile di euro 2.300,00 mq (...), ed una seconda stima ammissibile di euro 1.550,00 mq (...).”

Avverso le predette valutazioni, l'interessato ha prodotto istanza di riesame contestando nel merito il criterio adottato ed adducendo una errata applicazione da parte del Genio Civile della legge regionale 4/2003, *“nella parte in cui prevede che il prezzo di vendita sia pari al valore di mercato del bene”*, nella considerazione che, non esistendo sull'area interessata opere consolidabili in astratto al pubblico demanio ex art. 49 cod. nav., non può trovare applicazione il criterio di mercato di cui alla citata legge regionale, bensì quello previsto

dall'articolo 5bis della legge 1.08.2003, n. 12, che disciplina i criteri da adottare per la determinazione delle aree appartenenti al patrimonio disponibile.

Viene, pertanto, chiesto allo scrivente di voler esprimere il proprio parere in merito, anche ai fini della individuazione del valore di stima più consono tra quelli indicati.

2. In relazione alla consultazione richiesta si osserva quanto segue.

Preliminarmente, si ritiene opportuno sottolineare che lo scrivente Ufficio, ai sensi del D.P.Reg. n. 70 del 28 febbraio 1979, adempie istituzionalmente compiti di assistenza legale su specifici quesiti di diritto o interpretazioni normative e rappresentanza in giudizio nei confronti degli Organi di amministrazione attiva regionale, con esclusione di qualsivoglia controllo sugli atti e provvedimenti dagli stessi adottati, o valutazioni di merito che, come nel caso di specie, siano espressione di rilievi tecnici prodromici ad attività provvedimentali, la cui competenza rimane incardinata nell'ambito dei poteri di gestione che, com'è noto, la legge regionale 15 maggio 2000, n. 10, ascrive ai singoli Dipartimenti regionali.

Compito dello scrivente è, quindi, quello di fornire elementi interpretativi che consentano all'organo di amministrazione attiva di adottare atti e provvedimenti di competenza, al fine di assicurare un'opportuna uniformità di indirizzo dell'azione amministrativa.

Per altro verso non può sottacersi come, nella eventuale ipotesi di Ricorso Straordinario al Presidente della Regione avverso i provvedimenti conseguenti alla definizione dell'istanza di riesame avanzata dall'interessato, lo scrivente sarebbe tenuto a relazionare al C.G.A. ex art. 11 del D.P.R. 24.11.1971, n.1079 e, pertanto, qualunque ipotesi di consultazione che esprimesse un avviso "di merito" da parte di questo Ufficio, contravverrebbe ai principi di imparzialità e opportunità che ne sovrintendono l'attività.

Ciò premesso, ed al fine di consentire comunque a codesto Dipartimento ogni utile valutazione e determinazione finalizzata all'adozione degli atti di competenza, si segnalano alcune considerazioni di carattere generale, con specifico riferimento alla normativa di settore che regola i procedimenti di sdemanializzazione in ambito regionale e statale, e ciò anche in considerazione dell'assenza di un espresso avviso sui fatti di causa da parte di codesto richiedente.

3. L'articolo 6 della L.R. 16.4.2003, n. 4 (recante disposizioni programmatiche e finanziarie per l'anno 2003), in ordine ai beni sdemanializzati dispone che:

1. *Gli impianti, i manufatti e le opere fisse regolarmente realizzate sul demanio marittimo o che rientrino nelle fattispecie di cui all'articolo 1, comma 6, lettera a), della legge 21 dicembre 2001, n. 443, a qualsiasi uso destinate, o che costituiscono pertinenza di immobili parimenti regolari, che abbiano definitivamente perduto la propria vocazione demaniale marittima e non siano più utilizzabili per la diretta fruizione del mare o per usi istituzionali o per altra finalità di interesse pubblico possono, a discrezione dell'Amministrazione, per iniziativa propria o su documentata richiesta di eventuali concessionari in regola con i pagamenti, essere esclusi dal demanio marittimo, con le modalità previste dall'articolo 35 del Codice della navigazione, unitamente all'area di sedime, previa verifica di compatibilità con gli interessi marittimi.*

2. I beni sdemanializzati vengono a far parte del patrimonio immobiliare disponibile della Regione siciliana.

3. Ai fini del procedimento i pareri richiesti dall'Amministrazione regionale agli uffici competenti ed all'Amministrazione finanziaria si intendono favorevolmente resi decorsi novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. Il provvedimento di sdemanializzazione è adottato dall'Amministrazione regionale entro i successivi centottanta giorni. I predetti termini possono essere interrotti una sola volta, ripetendosi, per l'acquisizione di supplementi istruttori o di integrazioni supplementari.

4. I beni sdemanializzati acquisiti al patrimonio immobiliare disponibile della Regione siciliana possono essere alienati a favore del concessionario richiedente valutatane anche la convenienza economica. Il prezzo di vendita è determinato dai competenti uffici finanziari ed è pari al valore di mercato del bene.

La norma in parola, che invero non solleva dubbi interpretativi in ordine all'inclusione dei beni *de quibus* "al patrimonio immobiliare disponibile della Regione siciliana", indica con sufficiente chiarezza il criterio da utilizzare per la determinazione (in astratto) del prezzo di vendita (il valore di mercato del bene oggetto di alienazione), ma non fornisce in maniera altrettanto esplicita ed esaustiva gli strumenti da impiegare per la quantificazione del valore di mercato del bene.

In altri termini, quindi, la mera previsione di una comparazione con il valore di mercato, non consente all'interprete di stabilire *ex lege* il *quantum* da attribuire, quale corrispettivo, al bene traslato per effetto di alienazione.

Per altro verso, l'articolo 5 bis del D.L. 24.6.2003, alla rubrica "Alienazione di aeree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato", non sembra applicabile alla fattispecie in esame, che tratta di sdemanializzazione di beni demaniali della Regione, e, comunque, qualora lo fosse in linea astratta, in presenza di una *vacatio legis*, non sarebbe applicabile alla fattispecie concreta perché esclude espressamente dalle disposizioni ivi previste le aree appartenenti al demanio marittimo.

Infine, anche dallo stesso tenore letterale della norma non emergono elementi dirimenti per la quantificazione del valore in esame, poiché non fa alcun riferimento al valore di mercato.

Va evidenziato all'attenzione del richiedente che lo strumento analogico impiegato dall'Ufficio del Genio Civile, pur assicurando una valutazione che sembra apparire *prima facie* reale e verosimile (secondo quanto dallo stesso ufficio rilevato con riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare), non dirime l'eventuale disvalore economico atteso che le valutazioni dallo stesso indicate (proprio per l'assenza di strumenti valutativi inequivoci) si muovono entro un range piuttosto ampio e tale da non potere determinare la reale congruità del valore attribuito.

Né, ad oggi, opera, nell'attuale quadro normativo, alcuna (auspicabile) specifica norma interpretativa (o di rinvio) che consenta di individuare (anche per *relationem*) i parametri economici cui fare riferimento per l'attribuzione del "valore di mercato".

In tal senso, potrà valutare codesto Dipartimento l'opportunità dell'eventuale acquisizione di una relazione tecnica di parte, utile al fine di determinare un valore da attribuire in sede di determinazione del parametro finale, anche alla luce del principio del contraddittorio e della necessità di assicurare la piena partecipazione del destinatario del provvedimento alla determinazione conclusiva.

dat

Nei termini che precedono viene resa la consultazione richiesta.

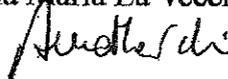
Ai sensi dell'art. 15 del regolamento approvato con D.P. Reg. 16 giugno 1998, n. 12, lo Scrivente acconsente alla diffusione del presente parere in relazione ad eventuali domande di accesso, presso codesto Dipartimento, inerenti al medesimo.

Si ricorda poi che, in conformità alla circolare presidenziale n.16586/66.98.12 dell'8 settembre 1998, trascorsi 90 giorni dalla data di ricevimento del presente parere, senza che codesta Amministrazione ne comunichi la riservatezza, lo stesso potrà essere inserito nella banca dati dello scrivente Ufficio.

Avv. Dario Schelfi



Il dirigente avvocato
Anna Maria La Vecchia



L'AVVOCATO GENERALE
(Cons. Romeo Palma)

