

Il Dl n. 95/2012 pone il problema del coordinamento con l'attuazione del federalismo demaniale

# Il federalismo demaniale alla luce del decreto sulla spending review

Tra gli Stati europei e non solo, l'Italia vanta il più grande patrimonio immobiliare pubblico, formatosi nei secoli a causa del policentrismo politico, quanto ai palazzi "del potere" e delle amministrazioni, civili e militari.

di PAOLA MARIA ZERMAN

Avvocato dello Stato

Una fitta normazione, legislativa e regolamentare, disciplina la tenuta delle contabilità patrimoniali anche ai fini del conto generale del patrimonio. L'azione del legislatore in tale settore nell'ultimo decennio, riflette, non di rado in modo frammentato e caotico, le differenti strategie politiche perseguite. Per quanto riguarda gli immobili dello Stato, infatti, divergenti sono le dinamiche in atto. Da una parte quella di recupero degli spazi degli immobili non utilizzati, per porre fine alle inutili locazioni passive, dall'altra, la devoluzione degli immobili statali agli enti territoriali in attuazione del federalismo demaniale, e, ancora, quella di valorizzazione e di dismissione dei beni per ridurre il debito pubblico.

Sul tema della "razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per le locazioni passive" torna oggi la recentissima normativa finalizzata alla riduzione della spesa pubblica (c.d. *spending review*) ispirata a principi di migliore utilizzazione dei beni anche per ridurre i rilevanti oneri che lo Stato e gli enti pubblici sostengono per la locazione di immobili destinati a finalità istituzionali (art. 3, Dl n. 95 del 6 luglio 2012 convertito dalla legge n. 135 del 7 agosto scorso).

Esigenze logico-sistematiche, nonché il dato letterale fanno sì che, nella ricostruzione dell'andamento delle

dinamiche sopra descritte, la necessità di ridurre (e, in linea di tendenza, azzerare) il costo delle locazioni passive si ponga come "assoluta priorità rispetto alla devoluzione degli immobili statali in attuazione del federalismo demaniale", nonché alla dismissione dei medesimi, come sarà illustrato dopo aver analizzato la disciplina da ultimo emanata.

Sebbene presente - in controluce - da anni nella normativa di settore, l'intento del legislatore di frenare i costi per le locazioni passive, diventa, nel decreto da ultimo stilato, una ferma decisione di non più permettere il perpetuarsi di situazioni che, oltre a generare danno, indignano i cittadini impotenti di fronte allo spreco.

Lo strumento principale a tal fine utilizzato, oltre alla riduzione dei canoni di locazione dei contratti in essere (slittata al 2015 in sede di conversione), è la previsione della risoluzione dei contratti di locazione passiva alla scadenza e il divieto di rinnovo.

## La risoluzione dei contratti di locazione passiva alla scadenza e il divieto di rinnovo

Regola generale posta dal Dl è che tutte le locazioni passive in essere "si risolvono alla data di scadenza senza possibilità di rinnovo". Destinatarie ne sono le amministrazioni centrali, come individuate dall'Istat (ai sensi

dell'art. 1, comma 3, legge n. 196/2009) nell'elenco pubblicato annualmente in Gu (e comprensivo innanzitutto della Presidenza del Consiglio e dei ministeri), nonché le Autorità indipendenti.

Il rinnovo del contratto sarà possibile solo se ricorreranno le seguenti, concomitanti, condizioni:

- a) la permanenza dell'esigenza allocativa in seguito alla ricognizione degli immobili a disposizione (art. 3, comma 4, lett. a);
- b) la disponibilità delle risorse finanziarie (art. 3, comma 4, lett. b);
- c) la positiva verifica, da parte dell'agenzia del Demanio, circa la convenienza tecnica ed economica (art. 3, comma 5);
- d) l'autorizzazione del ministro dell'Economia (per le amministrazioni statali) o dell'organo di vertice (art. 3, comma 5).

## La ricognizione degli immobili...

L'operazione di ricognizione degli immobili e di razionalizzazione degli spazi diventa un fattore fondamentale alla base del rinnovo dei contratti di locazione passiva, perché "solo ove non vi siano gli spazi sufficienti sarà possibile stipulare un contratto di locazione".

L'art. 3, comma 4, del Dl n. 95/2012 condiziona, infatti, il rinnovo dei contratti di locazione alla "perma-

## L'ANALISI

nenza per le amministrazioni dello Stato delle esigenze allocative in relazione ai fabbisogni espressi agli esiti dei piani di razionalizzazione di cui all'art. 2, comma 222, della legge n. 191 del 23 dicembre 2009 ove già definiti, nonché di quelli di riorganizzazione e accorpamento delle strutture previste dalle norme vigenti" (lett. b). Stabilisce, al riguardo, il richiamato comma 222 che a decorrere dal 1° gennaio del 2010, le amministrazioni dello Stato (compresa la Presidenza del Consiglio dei ministri e le Agenzie, anche fiscali; si ricorda, poi che l'art. 58 del DI n. 112/2008, mod. dal DI n. 98/2011 disciplina la "ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali") devono comunicare annualmente all'agenzia del Demanio entro il 31 gennaio la previsione triennale:

- a) del proprio fabbisogno di spazio allocativo;
- b) delle superfici occupate non più necessarie.

Sulla base di tali comunicazioni l'agenzia del Demanio, oltre a individuare immobili dello Stato da assegnare alle amministrazioni che sono alla ricerca di spazi allocativi rilasciando eventuale nulla osta alla locazione se necessaria, elabora un "piano di razionalizzazione degli spazi", trasmettendolo alle amministrazioni interessate e al ministero dell'Economia e delle finanze - Dipartimento del Tesoro.

Considerata l'importanza delle operazioni di ricognizione demandata alle singole amministrazioni, quale necessario presupposto per la razionalizzazione degli spazi e quindi l'allocatione degli uffici con riduzione delle locazioni passive, l'agenzia del Demanio e il ministero dell'Economia e delle finanze - Dipartimento del Tesoro, in casi di inadempimento, "ne effettuano la segnalazione alla Corte dei conti per gli atti di rispettiva competenza" (comma 222, legge n. 191/2009).

**...e la responsabilità erariale**

L'ipotesi di responsabilità amministrativo-contabile è stata ribadita anche successivamente (art. 12, comma 13, del DI n. 98/2011 e successive modifiche). "La violazione degli obblighi di comunicazione stabiliti dall'articolo 2, comma 222, della legge n. 191 del 23 dicembre 2009 e successive modificazioni, e dai decreti di cui al medesimo comma, quindicesimo periodo, è causa di responsabilità amministrativa. Le amministrazioni soggette ai suddetti obblighi individuano, secondo le rispettive strutture organizzative e i relativi profili di competenza, i responsabili della comunicazione stessa, trasmettendoli al ministero dell'Economia e delle finanze - Dipartimento del Tesoro, tramite registrazione sul portale".

Il controllo da parte della Magistratura contabile rappresenta, nella mens del legislatore, un momento essenziale per garantire che la procedura volta a diminuire lo spreco di risorse pubbliche per le locazioni passive diventi effettiva riduzione dei costi.

La Procura regionale della Corte dei conti avrà l'ulteriore compito di controllare se vi sia un comportamento idoneo a determinare la responsabilità amministrativo-contabile nell'ipotesi indicata dal comma 5 dell'art. 3 DI n. 95 in relazione alla "verifica negativa" circa la convenienza tecnica ed economica della locazione passiva, effettuata dall'agenzia del Demanio, in seguito all'autorizzazione della stessa da parte dell'organo di vertice.

C'è da chiedersi se la configurazione della responsabilità erariale in caso di omissione di comunicazione dei dati richiesti dalla legge, sia sufficientemente specifica da poter fornire all'organo contabile tutti i necessari elementi per la verifica non solo dell'avvenuta trasmissione degli stessi (adempimento formale), ma anche della loro completezza e rispondenza alla complessità e vastità

del patrimonio delle singole amministrazioni, sì che gli stessi possano realmente dare conto della effettiva situazione patrimoniale dell'ente.

In caso contrario, tutto lo strumento di ricognizione, o censimento degli spazi, predisposto dalla legge per impedire l'attivazione di contratti di locazione in realtà non necessari, sarebbe posto nel nulla dalla atavica resistenza delle PA a privarsi di propri spazi benché inutilizzati.

**L'obbligo di comunicazione da parte degli enti pubblici non territoriali**

Il DI n. 95 in commento estende l'obbligo di comunicazione anche agli "Enti pubblici non territoriali" ricompresi nel conto economico consolidato della pubblica amministrazione. Essi, infatti, dovranno comunicare all'agenzia del Demanio, entro il 31 dicembre di ogni anno, gli immobili di loro proprietà, per consentire la verifica della idoneità e funzionalità dei beni a essere utilizzati in locazione passiva dalle amministrazioni statali per le proprie finalità istituzionali (art. 3, comma 10). L'agenzia del Demanio, dopo aver verificato la rispondenza alle esigenze allocative delle amministrazioni dello Stato, ne dà comunicazione agli enti medesimi. La formalizzazione del rapporto contrattuale avviene con le amministrazioni interessate, alle quali gli enti devono riconoscere canoni e oneri agevolati. Anche in tale caso incombe la scure della responsabilità contabile: infatti, in caso di un inadempimento rispetto ai predetti obblighi di comunicazione, l'agenzia del Demanio effettua la segnalazione alla competente Procura regionale della Corte dei conti.

**Il piano di razionalizzazione degli spazi e l'obbligo di procedere agli scarti d'archivio**  
Per rendere più efficace l'azione ricognitiva dello spazio non utilizzato,

il legislatore, con il comma 9 dell'art. 3 Dl n. 95 (che introduce l'art. 222-bis dopo il comma 222 della legge n. 191/2009) rende obbligatoria per le amministrazioni la predisposizione di un piano di razionalizzazione degli spazi da comunicare entro 90 giorni dalla data di pubblicazione della legge. Destinatari ne sono non solo le amministrazioni statali, ma anche le regioni e gli enti locali, che devono adeguare i propri ordinamenti alle disposizioni di principio indicate dalla norma.

Il piano deve essere redatto tenendo conto che il parametro di riferimento di spazio per ogni addetto è di 20-25 metri quadrati; tuttavia occorre tenere presente che la norma impone che il piano di razionalizzazione degli spazi non deve comportare nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica. Come incentivo all'operazione, il legislatore promette che una quota parte dei risparmi conseguiti (15%) per la riduzione dei locali, sarà utilizzata per il miglioramento della "qualità dell'ambiente di lavoro" e del "benessere organizzativo". Nello stesso tempo dispone altresì che i rispar-

mi di spesa non verranno attribuiti se le amministrazioni non provvederanno annualmente (entro il 31 dicembre di ogni anno) allo scarto degli atti di archivio. Altro *punctum dolens* per le amministrazioni pubbliche, spesso assorbite da quotidiani adempimenti e assai restie a mettere mani alla polverosa memoria cartacea risalente a decenni addietro.

### **Il reciproco utilizzo gratuito di beni immobili da parte di Stato ed enti locali**

Il comma 2-bis dell'art. 3 prevede la possibilità che le regioni e gli enti locali concedano alle "amministrazioni dello Stato, per le finalità istituzionali di queste ultime, l'uso gratuito di immobili di loro proprietà".

L'attuale formulazione è frutto di un ripensamento del legislatore in sede di conversione del decreto legge. Infatti, l'urgenza di ridurre i costi delle locazioni passive stante la gravità della situazione economica, aveva indotto il Governo nel provvedimento d'urgenza a prevedere addirittura l'obbligo di concedere in uso gratuito gli immobili allo Stato.

In sede di conversione, a fugare possibili profili di incostituzionalità della norma, il legislatore ha trasformato l'obbligo in facoltà, prevedendo, in modo reciproco, l'utilizzo gratuito da parte di beni immobili statali da parte delle regioni ed enti locali "per le proprie finalità istituzionali" (art. 3, comma 2, lett. b)

Venuta meno la previsione dell'obbligo, la ragion d'essere delle norme del Dl che prevedono la possibilità di utilizzo gratuito dei beni, da parte di Stato, regioni ed altri enti territoriali, può essere letto nell'ottica della legittimazione che ne escluda il danno erariale, nonché di una prospettiva collaborativa tra enti in relazione a esigenze proprie del territorio, diretta al comune scopo del risparmio del pubblico denaro.

L'utilizzo dei beni immobili degli enti territoriali da parte dello Stato, per finalità istituzionali, si pone in controtendenza rispetto alla attuazione del federalismo demaniale, mediante il quale, al contrario, i beni dello Stato devono essere trasferiti agli stessi enti.

## Il punto sul federalismo demaniale

La complessa operazione di razionalizzazione posta in essere dal legislatore con il recente decreto, pone il problema di coordinamento con l'attuazione del federalismo demaniale, già previsto e disciplinato dal Dlgs n. 85/2010, che, in linea astratta, dovrebbe essere già concluso secondo la tempistica prevista dalla stessa legge, ma che, considerato che i termini non erano previsti (per lo più) come perentori, si trova ancora in fase attuativa e ben lungi dall'essere concluso.

Come è noto, il decreto legislativo n. 85 del 28 maggio 2010 costituisce il primo decreto di attuazione della legge n. 42 del 5 maggio 2009, recante "Delega al Governo in materia di federalismo fiscale, in attuazione dell'articolo 119 della Costituzione", norma che prevede: "I comuni, le province, le città metropolitane e le Regioni hanno un proprio patrimonio, attribuito

secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato". Il procedimento di trasferimento prevede un doppio binario, il primo relativo al passaggio dei beni del demanio dallo Stato alle regioni, alle province e ai comuni che doveva avvenire attraverso uno o più Dpcm da emanarsi entro 180 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto (ma i termini non sono perentori).

Esso, per la natura dei beni da trasferire, che mantengono il carattere demaniale, non è influenzato dalla attuale spinta impressa del legislatore diretta al contenimento della spesa per le locazioni.

Si ricorda per inciso che la disciplina di tale devoluzione si trova negli artt. 3 e 4, che indicano in modo specifico quali sono i beni da trasferire (ad esempio il demanio marittimo, a esclusione dei porti di interesse nazionale o internazionale; i beni del demanio

## L'ANALISI

idrico (necessario), a esclusione dei fiumi e dei laghi di ambito sovraregionale (art. 5, comma 1, lett. b); il demanio aeroportuale rappresentato dagli aeroporti di interesse regionale; gli aeroporti di interesse nazionale sono esclusi dal trasferimento (art. 5, comma 1, lett. c) ecc.

Analogamente, una disciplina specifica si applica al c.d. "federalismo demaniale culturale", oggetto di specifici accordi di valorizzazione e trasferimento di alcuni beni (ad esempio trasferimento del teatro "La Pergola di Firenze" dallo Stato al comune), ai sensi dell'art. 5, comma 5 (v. sul punto il protocollo di intesa tra il ministero per i Beni e le attività culturali e l'agenzia del Demanio, stipulato il 9 febbraio 2011, nonché la circolare del 18 maggio 2011, pubblicate entrambe sul sito dell'agenzia del Demanio; per il resto l'art. 5, comma 2, esclude i beni culturali dal trasferimento).

### Il trasferimento gratuito dei beni immobili dello Stato agli enti territoriali

Il secondo binario di trasferimento dei beni, è quello relativo alla lett. e) dell'art. 5, comma 1, concernente gli "altri beni immobili dello Stato, a eccezione di quelli esclusi dal trasferimento".

Tra i beni esclusi dal trasferimento vi sono, innanzitutto, e per quanto in questa sede interessa, "gli immobili in uso per comprovate ed effettive finalità istituzionali alle amministrazioni dello Stato, anche a ordinamento autonomo, agli enti pubblici destinatari di beni immobili dello Stato in uso governativo e alle agenzie di cui Dlgs n. 300 del 30 luglio 1999".

I beni sono trasferiti "gratuitamente" e secondo un criterio di "sussidiarietà verticale": essi vengono attribuiti primariamente ai comuni, in quanto enti più vicini ai cittadini, a meno che l'entità o la tipologia dei beni richiedano l'attribuzione agli enti superiori (province, regioni) (art. 2, lett. a).

Successivamente al trasferimento a titolo gratuito agli enti territoriali, i beni, entrano a far parte del patrimonio disponibile degli stessi (art. 4: status dei beni), e possono essere alienati per destinare le risorse ricavate alla riduzione del debito dell'ente per la quota del 75% (la quota del 25% è destinata, invece, al Fondo per l'ammortamento dei titoli di Stato).

### Le tappe del procedimento di devoluzione e la tempistica

Le tappe in cui si articola il procedimento di devoluzione dei beni è, sotto il profilo logico, assai semplice: a) la prima è segnata dall'indicazione, da parte delle

single amministrazioni statali, dei beni utilizzati per finalità istituzionali, e che quindi devono rimanere esclusi dal trasferimento;

b) la seconda, riguarda la redazione dell'elenco dei beni da trasferire;

c) la terza, la richiesta da parte dei singoli enti interessati;

d) la quarta, infine, che concerne l'attribuzione del bene.

Se, sotto il profilo puramente astratto, il percorso è piano, le difficoltà sorgono in ragione della attuazione pratica e della tempistica da seguire.

Al riguardo, il decreto legislativo (art. 3) prevede i seguenti tempi di attuazione:

1) entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo le amministrazioni trasmettono gli elenchi degli immobili di cui richiedono (motivatamente) l'esclusione.

Entro il medesimo termine l'Agenzia compila l'elenco (previa eventuale richiesta di chiarimenti anche in relazione alla riduzione dei costi per le locazioni passive).

Entro i successivi quarantacinque giorni (previo parere della conferenza unificata che deve essere espresso nel termine di 30 giorni) il direttore dell'agenzia del Demanio pubblica sul sito internet dell'Agenzia, l'elenco ufficiale dei beni esclusi dal conferimento. (Il procedimento si differenzia per i beni del ministero della Difesa per il quale il Dlgs prevede il termine di un anno per l'emanazione di un Dpcm su proposta del Ministro della Difesa.) "Il predetto elenco può essere integrato o modificato" con il medesimo procedimento (art. 5, comma 3);

2) entro i centottanta giorni successivi vengono pubblicati gli elenchi dei beni da trasferire con uno o più decreti del Presidente del Consiglio dei ministri e l'indicazione del valore, consistenza, stato giuridico (art. 3, comma 3). Essi acquistano efficacia dalla data di pubblicazione sulla *Gazzetta Ufficiale*;

3) entro il termine perentorio di 60 giorni dalla data di pubblicazione sulla *Gu* le regioni e gli enti locali che intendono acquisire i beni contenuti negli elenchi presentano un'apposita domanda di attribuzione del bene (art. 3, comma 4);

4) entro i successivi 60 giorni è pubblicato un ulteriore Dpcm di attribuzione dei beni (art. 3, comma 4).

Come si può leggere e constatare dallo stato dell'attuazione pratica, l'unico termine perentorio previsto dal Dlgs è quello di richiesta del bene da parte degli enti interessati all'attribuzione, "successivamente alla pubblicazione sulla *Gu dei Dpcm*" degli elenchi dei beni da trasferire.



### Lo stato di attuazione del federalismo

Attualmente, come si può anche rilevare dall'analisi del sito dell'agenzia del Demanio ([www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)), l'attuazione del federalismo è ancora alla prima fase, visto che nella sezione dei beni "non trasferibili" si legge che "L'elenco complessivo dei beni presenti in tale sezione è attualmente all'esame della conferenza unificata e, solo a seguito del rilascio da parte di quest'ultima del parere prescritto dall'art. 5, comma 3, del richiamo Dlgs, formerà oggetto del provvedimento direttoriale dell'agenzia del Demanio, che sarà pubblicato sul sito internet dell'Agenzia. Non sono al momento ricompresi in detta sezione gli immobili che, nonostante risultino assegnati in uso per finalità istituzionali, non hanno ancora formato oggetto di comunicazione da parte delle amministrazioni interessate". Pertanto è ancora in fase di completamento anche l'elenco (informale) redatto dall'Agenzia, aggiornato al 13 maggio 2011, dei beni patrimoniali dello Stato di possibile attribuzione agli enti locali "prodromico all'adozione di uno o più Dpcm, previsti dall'articolo 3, comma 3, del Dlgs n. 85/2010, contenenti gli elenchi ufficiali dei beni trasferibili".

In questo contesto non definito, dove ancora non è stata completata la fase di chiusura dell'elenco dei beni esclusi dal trasferimento perché utilizzati per finalità istituzionali, prodromica alla pubblicazione degli elenchi ufficiali dei beni da trasferire, ben si inserisce la strategia indicata dal DI n. 95/2012. Il che significa che le singole amministrazioni, nell'indicare i beni esclusi dal trasferimento, dovranno tenere conto della "necessità di riassorbire tutte le locazioni passive dalle stesse poste in essere" (sempre che l'ubicazione o le condizioni dell'immobile non ne precludano l'utilizzo). Fattore, peraltro, già presente nel Dlgs n. 85/2010, ma ora imperativamente sancito dal DI n. 95 attraverso la previsione della impossibilità di rinnovo delle locazioni in presenza di spazi statali a disposizione, con la conseguente responsabilità per danno erariale in caso di locazioni passive non necessarie. L'utilizzazione dei beni immobili a seguito dell'operazione di censimento e razionalizzazione, con destinazione di tali beni all'utilizzo per finalità istituzionali, li esclude dal trasferimento ai sensi dell'art. 5, comma 2, Dlgs n. 85/2010.

Ben venga, in tal caso, il prolungarsi dei tempi per l'attuazione del federalismo demaniale, laddove, sia pure a tappe successive, il legislatore - nel doveroso intento di frenare lo sperpero di denaro pubblico per spese inutili -, imponga alle amministrazioni pubbliche di utilizzare risorse proprie, prima di accedere onerosamente a quelle altrui. Il che, per lo Stato, significa individuare con esattezza i beni di cui ha bisogno prima di devolverli ad altre amministrazioni.

### Verso una maggiore cooperazione nella gestione

#### del patrimonio immobiliare pubblico

In realtà la peculiare complessità della materia della gestione degli immobili pubblici sta inducendo il legislatore alla ricerca di nuove forme collaborative tra enti territoriali, che possano interagire con più efficacia per la migliore valorizzazione del patrimonio. Così lo stesso Dlgs n. 85/2010 prevede (art. 2, comma 5, lett. b) una conferenza di servizi tra i vari enti interessati alla valorizzazione e alienazione dei beni.

Di particolare interesse, a tale riguardo, è l'ideazione di "programmi unitari di valorizzazione territoriale" (Puv) disciplinata dal DI n. 201/2011 conv. dalla legge n. 214/2011 (che introduce l'art. 3-ter nel DI n. 351/2001) per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione di immobili di proprietà della regione, provincia, comune e di ogni "soggetto pubblico, anche statale, proprietario, detentore o gestore di immobili pubblici, nonché degli immobili oggetto delle procedure di valorizzazione di cui al decreto legislativo n. 85 del 28 maggio 2010". Egualmente è incoraggiata la promozione o partecipazione ai fondi comuni di investimento promossi o partecipati da regioni, provincie, comuni anche in forma consorziata o associata, regolata dall'art. 33 del DI n. 98/2011.

Quest'ultimo, peraltro, oggetto di una recente modifica che prevede (comma 8-ter, DI n. 98/2011 mod. dal DI n. 87/2012) la possibilità di far confluire nei fondi di investimento immobiliare costituiti dal ministero dell'Economia attraverso la società di gestione del risparmio (Sgr) al fine di dismettere gli immobili e ridurre il debito pubblico, anche "i beni valorizzabili suscettibili di trasferimento ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. e), del Dlgs 28 maggio 2010, n. 85 individuati dall'agenzia del Demanio e a seguito di apposita manifestazione, da parte dei competenti organi degli enti interessati, della volontà di valorizzazione" secondo le procedure ivi regolate (art. 33, comma 8-ter, DI n. 98/2011 conv. in legge n. 111/2011 come mod. dal DI n. 87/2012). In tal caso verrà attribuita agli enti territoriali quota dei fondi nel rispetto della ripartizione prevista dal Dlgs n. 85/2010.

La cooperazione istituzionale nella gestione del patrimonio pubblico è incoraggiata dallo stesso DI n. 95, attraverso la previsione, sopra evidenziata, della reciproca possibilità, per Stato ed enti territoriali, di uso gratuito degli immobili necessari agli usi istituzionali.

Tutto questo nel segno di una leale collaborazione tra istituzioni (art. 120, comma 2, Cost.) nell'interesse pubblico della migliore gestione del patrimonio della comunità.