

# **Ordinanza del DDPS concernente la messa fuori servizio di immobili del DDPS**

**(OMFSI)**

Spiegazioni del...

---

**Art. 1**            Oggetto

**Art. 2**            Criteri per la messa fuori servizio

L'ordinanza disciplina la messa fuori servizio di immobili che non sono più utilizzati per scopi militari (cosiddetto parco immobiliare disponibile) e che per la Confederazione non rivestono più alcun interesse nemmeno dal punto di vista strategico (cosiddette riserve). Nella misura in cui sussiste ancora un interesse strategico non vengono messi fuori servizio. Al riguardo si tratta in particolare di immobili che per motivi economici non devono essere venduti (ad es. per conseguire entrate ricorrenti a favore della Confederazione provenienti principalmente da affitti o diritti di superficie), servono come riserve per il futuro fabbisogno proprio della Confederazione, includono superfici o costruzioni importanti dal punto di vista ecologico o presentano un potenziale quale habitat specifico (sbarramenti anticarro quali elementi di interconnessione, fortini quali habitat per i pipistrelli) o un potenziale per le rivalutazioni ecologiche oppure di immobili idonei per le compensazioni (provvedimenti di sostituzione secondo la legge sulla protezione della natura e del paesaggio) o le sostituzioni reali (permuta di terreni) per progetti della Confederazione o altri progetti di interesse nazionale o regionale. Principi e spiegazioni concernenti le riserve sono oggetto della parte programmatica del Piano settoriale militare 2017 del ... (n. 5.3).

Non è inoltre oggetto dell'ordinanza il cosiddetto nucleo fondamentale del DDPS che comprende gli immobili che devono essere a disposizione per una loro utilizzazione da parte del DDPS o dei quali il DDPS necessita al momento ma anche in futuro o che a causa della loro specificità (ad es. grandi impianti sotterranei), della loro ubicazione (ad es. lungo importanti assi stradali) o di altre considerazioni strategiche continuano ad essere di interesse per la difesa nazionale. Questi ultimi includono anche immobili che si prestano per le compensazioni (provvedimenti di sostituzione secondo la legge sulla protezione della natura e del paesaggio) o per sostituzioni reali (permuta di terreni) per progetti del DDPS.

Infine nemmeno il trasferimento di immobili dal nucleo fondamentale al parco immobiliare disponibile del DDPS è oggetto della presente ordinanza.

**Art. 3**            Messa fuori servizio

Il capoverso 1 disciplina la messa fuori servizio di immobili che non sono di proprietà della Confederazione. Il DDPS è locatario di numerose piazze di tiro, ma

anche delle piazze d'armi cantonali. Al riguardo, di regola sono stati conclusi contratti di locazione che prevedono anche accordi per la restituzione degli immobili nel caso in cui non sono più utilizzati dall'esercito. Naturalmente il DDPS si attiene a questi accordi.

Per gli immobili di proprietà della Confederazione, fatti salvi altri obblighi contrattuali, la messa fuori servizio avviene in base al seguente ordine di priorità: cessione a un altro organo della costruzione e degli immobili (OCI) per il fabbisogno proprio della Confederazione, vendita, chiusura definitiva o smantellamento. L'obiettivo è attuare rapidamente la messa fuori servizio per minimizzare i costi. Se l'esecuzione della messa fuori servizio dovesse richiedere più tempo, in via eccezionale questi immobili possono essere locati ai sensi di un'utilizzazione transitoria.

#### **Art. 4 cpv. 1** Collaborazione (informazione)

Da diversi anni armasuisse Immobili quale OCI del DDPS cura un dialogo istituzionalizzato con i Cantoni. Su richiesta di armasuisse tutti i Cantoni hanno designato interlocutori per questo dialogo. Di regola si tratta dei rispettivi uffici di pianificazione del territorio.

Su richiesta vengono fornite informazioni ad altre autorità in merito al parco immobiliare disponibile di un Cantone, di una regione o di un Comune. Ai privati vengono fornite informazioni su un oggetto specifico.

#### **Art. 4 cpv. 2** Collaborazione (determinazione delle possibilità di utilizzazione)

Circa il 95 per cento degli immobili del parco immobiliare disponibile del DDPS si situano al di fuori di una zona edificabile per cui sono disponibili per un'altra utilizzazione solo in misura molto limitata. Ciò vale soprattutto per gli immobili ubicati in zone forestali, che con una quota del 25 per cento circa costituiscono una parte importante del parco immobiliare disponibile. I fondi situati in una zona edificabile sono per lo più assegnati a una zona destinata all'utilizzazione pubblica che è spesso limitata all'utilizzazione militare.

Secondo l'articolo 75 capoverso 1 della Costituzione federale la sovranità in materia di pianificazione territoriale spetta in linea di principio ai Cantoni e ai Comuni. Gli immobili del parco immobiliare disponibile del DDPS possono quindi essere utilizzati per scopi civili solo se i Cantoni e i Comuni creano le necessarie basi di diritto pianificatorio (azzonamento o cambiamento di destinazione) o se rilasciano una deroga secondo l'articolo 24 della legge sulla pianificazione del territorio. Nel caso in cui la competenza spetti alla Confederazione, è necessaria un'approvazione dei piani di diritto speciale (ad es. per l'utilizzazione quale aerodromo civile).

In collaborazione con i Cantoni e i Comuni vengono identificati gli immobili che presentano un potenziale di utilizzazione e per i quali possono essere create le basi di diritto pianificatorio o esiste una possibilità di deroga. Al riguardo si tiene conto anche di eventuali pericoli naturali esistenti. Il DDPS prende in considerazione le intenzioni dei Cantoni e dei Comuni in relazione al tipo di utilizzazione anche se ciò comportasse una riduzione del prezzo di vendita.

**Art. 5 cpv. 1** Vendita (ordine di priorità)

La vendita di immobili del parco immobiliare disponibile del DDPS si basa sulle normative dell'ordinanza sulla gestione immobiliare e la logistica della Confederazione (OILC). Secondo l'articolo 13 capoverso 2 OILC, per poter vendere un immobile, il DDPS deve dapprima chiedere agli altri OCI se esiste un eventuale fabbisogno proprio della Confederazione. Se ciò fosse il caso, l'immobile viene trasferito nel portafoglio dell'OCI interessato.

Se non vi è alcun fabbisogno da parte di un OCI, secondo l'articolo 13 capoverso 2 OILC possono acquistare l'immobile dapprima i Cantoni e dopo i Comuni di ubicazione. Se non sono interessati, la vendita può essere proposta a privati tenendo conto delle necessarie autorizzazioni di diritto pianificatorio (art. 5 cpv. 4).

Sono fatti salvi i diritti di prelazione e di ricupera che sono stati costituiti occasionalmente al momento dell'acquisto o che risultano dalla legge.

**Art. 5 cpv. 2** Vendita (a Cantoni e Comuni)

Se i Cantoni e i Comuni intendono acquistare immobili per utilizzazioni pubbliche, la vendita è eseguita direttamente senza essere messa a pubblico concorso. Il prezzo di vendita è stabilito sulla base di stime che sono di regola allestite dalla commissione di stima cantonale. È esclusa una cessione gratuita di immobili.

Se un Cantone o un Comune intende acquisire un immobile per progetti futuri, che non sono ancora sufficientemente concretizzati ai fini di una stima, il prezzo verrà fissato sulla base dell'utilizzazione attuale consentita. In vista dell'aumento di valore dell'immobile dovuto ad adeguamenti di diritto pianificatorio necessari per i progetti futuri<sup>1</sup>, occorre prevedere nel contratto di vendita una regolamentazione per la partecipazione agli utili e la compensazione del valore aggiunto a favore della Confederazione. In tal modo si intende evitare che la Confederazione in quanto parte debba partecipare a processi di pianificazione di lunga durata prima di poter eseguire una vendita.

**Art. 5 cpv. 3** Vendita (a privati)

Se i Cantoni e i Comuni di ubicazione rinunciano all'acquisto diretto per scopi pubblici, gli immobili che dal punto di vista del diritto pianificatorio entrano in linea di conto per un'utilizzazione privata vengono messi a pubblico concorso e venduti a privati in base ai prezzi determinati sul mercato. Per poter valutare le offerte pervenute, l'armasuisse fa allestire previamente una stima del prezzo potenziale di mercato. Qualora tali offerte dovessero divergere sensibilmente dalla stima, possono essere indetti ulteriori giri di offerte o un nuovo bando di concorso pubblico. Il migliore offerente ottiene l'appalto. L'iscrizione della compravendita nel registro fondiario avviene quando l'autorizzazione di utilizzazione è entrata in vigore.

<sup>1</sup> Ad es. mediante attribuzione di un immobile di una zona agricola a una zona destinata all'utilizzazione pubblica.

La messa a pubblico concorso non serve soltanto a verificare il prezzo di mercato determinato mediante la stima, ma offre anche la possibilità a tutti gli interessati di venire a conoscenza della vendita prevista dell'immobile e di presentare un'offerta. Nella prassi si sono riscontrati casi in cui, a causa della posizione geografica di un immobile e degli interessi pubblici in questione, la vendita entrava in linea di conto solo per un determinato privato (ad es. vendita di una particella per la costruzione di una stazione ferroviaria). In tal caso vi è la possibilità di rinunciare a un bando di concorso e di determinare il prezzo di vendita analogamente alla vendita a Cantoni e Comuni secondo il capoverso 2.

**Art. 5 cpv. 4** Vendita (presupposti pianificatori)

Gli immobili del parco immobiliare disponibile del DDPS possono essere utilizzati a scopi civili soltanto se in caso di competenza della Confederazione viene rilasciata un'approvazione dei piani oppure se Cantoni e Comuni creano le necessarie basi di diritto pianificatorio (azzonamento o cambiamento di destinazione) o rilasciano una deroga secondo l'articolo 24 della legge sulla pianificazione del territorio. A queste condizioni gli immobili possono essere venduti a privati<sup>2</sup>. In tal modo si intende prevenire utilizzazioni non autorizzate al di fuori della zona edificabile, tenere conto degli obiettivi della pianificazione territoriale e offrire sostegno ai Cantoni in ambito di esecuzione. Per contro, in caso di vendita di immobili del DDPS a Cantoni e Comuni, dato che l'acquirente è anche il titolare della sovranità in materia di pianificazione territoriale, non è necessaria alcuna precedente autorizzazione di diritto pianificatorio.

**Art. 5 cpv. 5** Vendita (limitazioni di utilizzazione)

A causa della specificità della maggior parte degli immobili militari, in linea di principio l'acquirente è vincolato a limitazioni di utilizzazione e deve sostenere oneri per eseguire adeguamenti edili o modifiche relative al collegamento. Molti di questi oggetti non sono più conformi agli standard attuali della legislazione e devono essere parzialmente o addirittura completamente smantellati. Inoltre possono anche aggiungersi esigenze ecologiche o relative alla conservazione dei monumenti storici che comportano altre limitazioni di utilizzazione e che richiedono misure di protezione e di conservazione. Queste circostanze possono essere prese in considerazione nella stima o nella determinazione del prezzo.

**Art. 5 cpv. 6** Vendita (oggetti in zone protette / oggetti protetti)

Gli immobili di particolare valore ecologico o storico devono essere conservati e curati. Gli oggetti di proprietà della Confederazione elencati negli inventari di riferimento del DDPS sottostanno al riguardo alle prescrizioni generali di cui all'articolo 3 della legge sulla protezione della natura e del paesaggio. Gli immobili del parco immobiliare disponibile che non sono utilizzabili devono quindi essere venduti, per quanto possibile vincolati a pertinenti condizioni, a istituzioni cantonali,

<sup>2</sup> Art. 13 cpv. 2 lett. d OILC

comunali, regionali o di diritto privato idonee. Queste alienazioni sono comunicate ai servizi cantonali competenti. In occasione della vendita di oggetti di importanza nazionale occorre garantire la loro protezione durevole per il tramite di una pertinente iscrizione nel registro fondiario o della registrazione in un inventario civile.

**Art. 5 cpv. 7** Vendita (siti contaminati)

Prima di essere messi in vendita, gli immobili inclusi nel catasto dei siti inquinati del DDPS vengono di regola analizzati sotto il profilo del deterioramento del suolo e se necessario risanati. Qualora ciò non fosse possibile o non fosse né necessario né ragionevole, l'assunzione dei costi per eventuali esami tecnici e per misure di sorveglianza e di risanamento ancora necessari deve essere disciplinata contrattualmente. Si tratta di una premessa affinché il DDPS in qualità di autorità competente possa autorizzare l'alienazione secondo l'articolo 32<sup>bis</sup> capoverso 3 della legge sulla protezione dell'ambiente.

**Art. 6 cpv. 1** Chiusura definitiva e smantellamento (principio)

Gli immobili militari che non possono essere venduti in tempo utile sono chiusi definitivamente e sottoposti a manutenzione con il minor dispendio possibile oppure smantellati. Obiettivo del DDPS è che lo stato finale degli immobili invendibili del parco immobiliare disponibile, ottimizzato sotto il profilo dei costi, sia raggiunto il più rapidamente possibile.

La maggior parte degli immobili del parco immobiliare disponibile si compone di vecchie infrastrutture per il combattimento e per il comando. Soprattutto queste infrastrutture non vengono smantellate ma chiuse definitivamente, ossia se necessario sgomberate e chiuse solidamente. In tal modo il dispendio per il DDPS può essere ridotto al minimo.

**Art. 6 cpv. 2** Chiusura definitiva e smantellamento (smantellamento)

Uno smantellamento generale di immobili del DDPS non più utilizzati non è né previsto dalla legge né finanziabile. Inoltre, nella maggior parte dei casi, uno smantellamento avrebbe ripercussioni negative soprattutto a livello ambientale (ad es. suolo, vegetazione) che sarebbero sproporzionate rispetto ai suoi benefici.

Gli immobili del parco immobiliare disponibile vengono quindi smantellati solo a determinate condizioni. Innanzitutto quando sussiste un obbligo di smantellamento, soprattutto in virtù di clausole contrattuali stipulate con il proprietario del fondo. In seguito lo smantellamento è effettuato se, dopo una ponderazione globale degli interessi, risulta essere la variante più economica (analisi costi-benefici). Infine, nel singolo caso può anche essere motivato da interessi superiori, ad esempio quando gli immobili sono situati in paesaggi (in particolare in zone palustri) e biotopi di importanza nazionale.

Anche quando una delle premesse di cui al capoverso 2 è soddisfatta, nel singolo caso è necessaria una ponderazione di tutti gli interessi. Infatti può emergere che, sebbene i criteri dell'economicità siano adempiuti, si debba rinunciare a uno sman-

tellamento, se ad esempio un immobile è di grande importanza sotto il profilo della conservazione dei monumenti storici o se con lo smantellamento si distruggessero sostanziali valori ecologici.

Se lo smantellamento non ha un nesso diretto con un progetto per un'utilizzazione civile, ai fini delle necessarie autorizzazioni si applica l'ordinanza concernente l'approvazione dei piani di costruzioni militari. Per un riciclaggio ecocompatibile del materiale di smantellamento il DDPS elabora di volta in volta un concetto di smaltimento e di gestione del materiale.

**Art. 7.** Assunzione dei costi in relazione alla restituzione di immobili locati o affittati

Anche per gli immobili locati la cui utilizzazione militare ha provocato l'inquinamento del sito, l'assunzione dei costi per eventuali esami tecnici e per misure di sorveglianza e di risanamento ancora necessari deve essere disciplinata contrattualmente.