

PROGETTO DI LEGGE REGIONALE
"DISCIPLINA DEI BENI REGIONALI - MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA LEGGE
REGIONALE 25 FEBBRAIO 2000, N. 10"

RELAZIONE

La legge regionale n. 10 del 25/2/2000 ha definito la disciplina dei beni regionali, nella struttura e nei contenuti essenziali mantiene attuale la sua validità.

Con il progetto di legge in esame non si intende proporre una nuova disciplina organica della materia, quanto introdurre nella disciplina vigente quegli adeguamenti che sono suggeriti dalle modificazioni e innovazioni sopravvenute negli scenari normativi nazionali. In particolare, tale quadro risulta modificato in maniera molto marcata per ciò che riguarda dalla disciplina delle alienazioni e acquisizioni di dei beni immobili nonché di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Si è ritenuto inoltre opportuno prevedere la possibilità di disciplinare alcuni istituti che è necessario normare in quanto attualmente non contemplati nella disciplina regionale vigente in materia.

Nel prosieguo della relazione vengono, quindi, illustrate le più significative modificazioni. Modifiche riguardanti l'approvazione del Piano di valorizzazione e alienazione immobiliare – (Articolo 1 del Progetto di Legge, modificativo dell'articolo 1 della L.R. 10/2000): tale modifica è necessaria per rendere coerente il dettato normativo regionale a quello nazionale di cui all'art.58 comma 1 del D.L.25 giugno 2008 n.112 convertito con modificazioni dalla L.6 agosto 2008 n.113 e che in tema di Piano di alienazione dell'Ente dal 2008 è stato seguito dagli uffici regionali competenti in materia.

Modifiche riguardanti la tenuta degli inventari dei beni immobili e la redazione del Conto Generale del Patrimonio (articoli 2 e 8 del Progetto di Legge modificativi rispettivamente dell'articolo 3 e abrogativo dell'art 14 della L.R. 10/2000): tale modifica recepisce il disposto di cui all'art.64 del D.L. 23 giugno 2011 n.118 recante disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili degli schemi di bilancio delle regioni, degli enti locali e dei loro organismi.

Precisazioni in ordine alle modalità di affidamento in gestione a enti locali di immobili regionali di cui all'art.8 della legge regionale medesima,(Art. 3 del Progetto di legge modificativo dell'art.8 della L.R. 10/2000).

Modifiche riguardanti la Determinazione del prezzo di vendita dei beni immobili (Art. 4 del Progetto di legge modificativo dell'art.10 della L.R. 10/2000): tale modifica si rende necessaria in considerazione che, nel corso di questi ultimi anni la negativa congiuntura del mercato immobiliare ha causato una diminuzione generalizzata dei prezzi di mercato degli immobili, confermata anche dalla mancata partecipazione a gran parte dei bandi di vendita pubblicati. Gli edifici che sono stati maggiormente interessati da questa svalutazione sono quelli posti nei *"comuni non capoluogo"* il cui prezzo era stato individuato in base al loro valore catastale applicando quanto previsto dal 4° comma dell'art.52 del D.P.R.131/1986 e successive modifiche ai moltiplicatori coefficienti di

rivalutazione previsti dall'art.3 L.23/12/1996 n°662 ed art. 2 comma 63 L.350 del 23/12/2003. Pertanto si ritiene opportuno uniformare, per renderli più coerenti con l'attuale situazione di mercato, i criteri di stima degli edifici ad uso abitativo ubicati nei "comuni non capoluogo" a quelli già stabiliti dall'attuale normativa sia per gli immobili ad uso abitativo nei "Comuni Capoluogo e/o ad alta vocazione turistica" che per quelli ad uso " non abitativo" che, nello specifico ,prevedono la redazione di un'apposita perizia estimativa da sottoporre all'eventuale verifica della congruità al competente Ufficio Provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate salvo i casi in cui l'acquirente sia un soggetto pubblico sottoposto ai vincoli imposti dal comma 1 ter dell'art.12 del D.L. 06/07/2011 come introdotto dall'art.1 comma 138 della L.24 Dicembre 2012 che prevedono l'obbligo del preliminare parere di congruità dell'Agenzia del Demanio sul prezzo di acquisto.

Modifiche riguardanti l'alienazione dei beni immobili (articolo 5 del Progetto di legge, modificativo dell'art.11 della L.R. 10/2000): tale modifica ricalca in buona sostanza la norma nazionale che consente la possibilità di procedere ad alienazioni a trattativa privata diretta nell'ipotesi in cui ci si trovi di fronte a sconfinamenti nelle costruzioni degli edifici o nelle recinzioni degli stessi da parte di terzi su aree regionali. Tali situazioni ,risalenti ,si sono riscontrate con grande frequenza nell'ambito del patrimonio pervenuto alla Regione a seguito dello scioglimento dell'ex E.R.S.A. (Ente Regionale di Sviluppo Agricolo) laddove si valuta opportuno semplificare le procedure di dismissione vista l'esiguità dei valori dei beni interessati. Si tratta evidentemente non tanto di una modalità ordinaria di dismissione, quanto di una ulteriore opportunità che potrà essere presa in considerazione in presenza di particolari e specifiche circostanze. Analoga finalità di semplificazione delle procedure è svolta dall'inserimento della possibilità di cedere a trattativa privata diretta i fondi interclusi e le porzioni di beni in comproprietà, nonché la possibilità di avvalersi delle disposizioni statali inerenti la vendita di beni pubblici che presentino difformità rispetto ai titoli edilizi.

Modifiche riguardanti l'alienazione, l'acquisto e la permuta dei beni immobili (articoli 6 e 7 del Progetto di legge, modificativo degli articoli 12 e 13 della L.R. 10/2000): tale modifica è resa necessaria per rendere coerente il dettato normativo regionale a quello nazionale ed in particolare al D.L.98/2011 convertito in legge con modificazioni dall'art.1 comma 1 della Legge 15 luglio 2011 con particolare riferimento al comma 1 ter inserito dall'art.1 comma 138,legge 24 dicembre 2012 n.228.

Modifiche riguardanti la possibilità per la Giunta Regionale di dettare norme di trasparenza per fattispecie particolari (articolo 9 del Progetto di Legge modificativo dell'articolo 14 della L.R. 10/2000):tale modifica si rende necessaria per introdurre nell'ordinamento regionale norme di trasparenza e di gestione inerenti procedure particolari che negli ultimi periodi si sono presentate con maggiore frequenza e che necessitano di una disciplina puntuale data la particolarità delle fattispecie, con particolare riferimento alla individuazione dei criteri di determinazione di canoni e indennità.

Modifiche riguardanti la rateizzazione del prezzo di vendita di beni immobili (articolo 10 del Progetto di Legge modificativo dell'articolo 16 della L.R. 10/2000):tale modifica si è resa opportuna da un lato per modificare l'attuale modalità di calcolo degli interessi sul

residuo prezzo nel caso di pagamento in forma rateale superando la formulazione attuale non più adeguata ,e dall'altro ,visto il periodo di crisi economica e finanziaria in atto ,per consentire sia una possibilità di determinare una durata del periodo di rateizzazione maggiore aumentandolo da 10 a 20 anni;e sia per consentire agli Enti pubblici che acquistano un bene di proprietà regionale al fine di destinarlo a finalità di pubblico interesse di poter convenire una possibilità di rateizzare il prezzo di acquisto per un periodo più lungo e compreso tra i 20 e i 30 anni ,la Giunta Regionale definirà i criteri per autorizzare tale rateizzazione. Tale possibilità è volta a favorire e incentivare la valorizzazione dei beni regionali nell'ambito del circuito di dismissione.

Articolo 1

Modifiche all'articolo 1 della legge regionale 25 febbraio 2000, n.10

1. Il comma 5-bis dell'articolo 1 della legge regionale 25 febbraio 2000, n. 10 (Disciplina dei beni regionali) è sostituito dal seguente:

"5-bis La Giunta Regionale stabilisce, sentita la competente Commissione Consiliare, gli indirizzi e il programma di acquisto dei beni mobili e immobili".

2. Dopo il comma 5-bis dell'articolo 1 della legge regionale n. 10 del 2000 sono aggiunti i seguenti commi:

"5-ter La Giunta Regionale approva il Piano di alienazione e valorizzazione dei beni immobiliari.

5-quater Dell'avvenuta approvazione del Piano di valorizzazione e alienazione dei beni immobiliari viene data comunicazione sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna."

Articolo 2

Modifiche all'articolo 3 della legge regionale 25 febbraio 2000, n.10

1. Il comma 4 dell'articolo 3 della legge regionale n. 10 del 2000 è sostituito dal seguente:

"4. Al fine della iscrizione delle variazioni negli inventari, tutti gli atti di acquisto o di alienazione di beni mobili ed immobili od ogni altro atto che comporta modificazioni dello stato patrimoniale della Regione sono comunicati alla struttura organizzativa competente in materia di demanio e patrimonio, la quale provvede, a sua volta, a trasmettere alla competente struttura in materia di risorse finanziarie e bilancio i dati necessari per la redazione dello stato patrimoniale."

2. Il testo della lettera f) del comma 6 dell'articolo 3 della legge regionale n. 10 del 2000 è sostituito dal seguente:

"f) il valore calcolato in base al disposto di cui all'articolo 64 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n.118 (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42.)"

3. Il comma 8 dell'articolo 3 della legge regionale n. 10 del 2000 è abrogato.

Articolo 3

Modifiche all'articolo 8 della legge regionale 25 febbraio 2000, N. 10

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 8 della legge regionale n. 10 del 2000 è aggiunto il seguente:

"1-bis. La gestione dei beni immobili della Regione può essere affidata a enti locali per finalità pubbliche generali a seguito della manifestazione di interesse e della redazione di un Piano di Utilizzo in cui sono evidenziate anche le risorse economiche per gli eventuali investimenti."

Articolo 4

Modifiche all'articolo 10 della legge regionale 25 febbraio 2000, N. 10

1. Il comma 2 dell'articolo 10 della legge regionale n. 10 del 2000 è sostituito dal seguente:

“2. Il prezzo di vendita di ogni singolo bene è determinato con perizia di stima che fa riferimento prioritariamente:

per i terreni non suscettibili di edificabilità, ai valori agricoli di mercato;

per gli edifici ed i terreni edificabili, alle quotazioni semestralmente pubblicate dall'Osservatorio Immobiliare (O.M.I.) edito dall'Agenzia delle Entrate”.

2. Dopo il comma 2 dell'articolo 10 della legge regionale n. 10 del 2000 è aggiunto il seguente:

“2-bis Sugli importi determinati in base ai parametri di cui alle lettere a) e b) del comma 2 si applicano gli eventuali aumenti o riduzioni in funzione delle caratteristiche proprie di ogni singolo cespite, previa verifica di congruità da parte del competente Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate”.

3. Il comma 3 dell'articolo 10 della legge regionale n. 10 del 2000 è sostituito dal seguente:

“3. Non si richiede la verifica di congruità di cui al comma 2-bis nell'ipotesi in cui l'acquirente sia un ente pubblico ed i beni oggetto del contratto di alienazione siano acquistati con vincolo di destinazione alla realizzazione di impianti, attrezzature, servizi pubblici rilevanti per il perseguimento di finalità di pubblico interesse, in attuazione del comma 1 ter dell'articolo 12 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98(Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria), convertito con modificazioni dall'articolo 1, comma 1, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111”.

Articolo 5

Modifiche all'articolo 11 della legge regionale 25 febbraio 2000, N. 10

1. Dopo il comma 3 dell'articolo 11 della legge regionale n. 10 del 2000 sono aggiunti i seguenti commi:

“3-bis Le porzioni di aree appartenenti al patrimonio della Regione Emilia-Romagna, che risultino essere interessate dallo sconfinamento di opere eseguite su fondi attigui di proprietà altrui e quelle divenute aree di pertinenza possono essere alienate ricorrendo direttamente alla trattativa privata con il soggetto che legittimamente ne faccia richiesta. L'estensione dell'area di cui si chiede l'alienazione, oltre alla superficie oggetto di sconfinamento per l'esecuzione dei manufatti, potrà comprendere, alle medesime condizioni, una superficie di pertinenza entro e non oltre i tre metri dai confini dell'opera. Saranno a carico dell'acquirente le spese di frazionamento, nonché gli oneri inerenti l'occupazione pregressa delle aree regionali. La Giunta Regionale provvede a definire i criteri e parametri inerenti la quantificazione del prezzo di cessione e della determinazione inerente l'indennità di occupazione pregressa.

3-ter Possono essere ceduti a trattativa privata diretta i fondi interclusi e le porzioni di beni in comproprietà"

Il comma 4-ter dell'articolo 11 della legge regionale n. 10 del 2000 è sostituito dal seguente comma:

"4-ter La Giunta Regionale può provvedere alla dismissione di immobili avvalendosi delle disposizioni statali in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, comprese le disposizioni inerenti l'esonero dall'obbligo della consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistica-edilizia e fiscale, l'esonero dall'obbligo di rendere le dichiarazioni urbanistiche e di conformità catastale richieste dalla legge per la validità degli atti nonché dall'obbligo di allegazione del certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti le aree interessate al trasferimento di cui ai commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 (Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento) convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410, come interpretato dal comma 6 dell'articolo 11-quinquies del decreto legge 30 settembre 2005, n. 203 (Misure di contrasto all'evasione fiscale e disposizioni urgenti in materia tributaria e finanziaria) convertito con modificazioni dalla legge 2 dicembre 2005, n. 248."

Articolo 6

Modifiche all'articolo 12 della legge regionale 25 febbraio 2000, n. 10

1. Il comma 1 dell'articolo 12 della legge regionale n. 10 del 2000 è sostituito dal seguente:

"1. L'acquisto di beni immobili è disposto, nei limiti degli appositi stanziamenti approvati con la Legge Regionale di bilancio. L'indispensabilità e l'indilazionabilità dell'acquisto è attestata dal Responsabile della struttura organizzativa competente in materia di demanio e patrimonio e comprovata dalla documentazione istruttoria, la congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del Demanio ai sensi del comma 1 ter dell'articolo 12 del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98(Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria), convertito con modificazioni dall'articolo 1, comma 1, dalla legge 15 luglio 2011, n. 111. Dell'acquisto viene data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, sul sito internet istituzionale della Regione".

Articolo 7

Modifiche all'articolo 13 della legge regionale 25 febbraio 2000, n. 10

1. Il comma 3 dell'articolo 13 della legge regionale n. 10 del 2000 è sostituito dal seguente:

"3. Il valore degli immobili acquisiti in permuta va determinato in base a perizia di stima con richiesta del parere di congruità all' Agenzia del Demanio ai sensi del comma 1 ter

dell'articolo 12 del decreto legge n. 98 del 2011, convertito con modificazioni dall'articolo 1, comma 1, della legge n. 111 del 2011".

Articolo 8

Abrogazione dell'articolo 14 della legge regionale 25 febbraio 2000, n. 10

1. L'articolo 14 della legge regionale n. 10 del 2000 è abrogato.

Articolo 9

Modifiche all'articolo 15 della legge regionale 25 febbraio 2000, n. 10

1. L'articolo 15 della legge regionale n. 10 del 2000 è sostituito dal seguente:

"Art.15

Forme di pubblicità

1. *La Giunta provvede a definire criteri di trasparenza cui attenersi:*

a) nella gestione dei beni immobili;

b) nell'autorizzazione a costruire a distanza inferiore a quella legale prevista dagli strumenti urbanistici vigenti con un area di proprietà regionale;

c) nella concessione di aree o beni per l'installazione di impianti di telefonia mobile ed altre nuove tecnologie.

2. *La Giunta provvede altresì a definire le modalità della pubblicizzazione prevista agli articoli 7 e 11."*

Articolo 10

Modifiche all'articolo 16 della legge regionale 25 febbraio 2000, n. 10

1. Il comma 2 dell'articolo 16 della legge regionale n. 10 del 2000 è sostituito dal seguente:

"2. Il pagamento del prezzo in forma rateale può essere autorizzato con atto del responsabile della struttura competente in materia di demanio e patrimonio. In tale caso, con lo stesso atto, sono definiti l'importo dell'anticipo da corrispondere alla stipula dell'atto, nonché il numero e la periodicità delle rate. La rateizzazione non può, comunque, avere una durata superiore a venti anni. Sull'importo rateale si applicano gli interessi, calcolati ad un tasso non inferiore a quello dell'interesse legale."

2. Dopo il comma 2 dell'articolo 16 della legge regionale n. 10 del 2000, è aggiunto il seguente comma:

"2-bis La Giunta Regionale definisce i criteri per autorizzare una rateizzazione con durata superiore ai 20 anni, sino ad un massimo di 30, nell'ipotesi in cui l'acquirente sia un soggetto pubblico e i beni siano acquistati con vincolo di destinazione alla realizzazione di scopi istituzionali, impianti, attrezzature, servizi pubblici, rilevanti per il perseguimento di finalità di pubblico interesse".

3. Nei procedimenti di dismissione già avviati o conclusi al momento di entrata in vigore della presente legge, la rateizzazione del prezzo di vendita è oggetto di definizione o revisione, su richiesta ed a spese dell'interessato, nel rispetto delle condizioni e dei termini di durata stabiliti nei commi 2 e 2-bis dell'articolo 16 della legge regionale n. 10 del 2000.

Scheda tecnico finanziaria

Il progetto di legge non propone una nuova disciplina organica della materia, ma introduce nella disciplina vigente gli adeguamenti che sono suggeriti dalle modificazioni e innovazioni sopravvenute negli scenari normativi nazionali. Tale quadro risulta modificato in maniera molto marcata per ciò che riguarda dalla disciplina delle alienazioni e acquisizioni di dei beni immobili nonché di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico. Vengono disciplinati alcuni istituti che è necessario normare in quanto attualmente non contemplati nella disciplina regionale.

Il progetto di legge consta di 10 articoli:

L'articolo 1. Introduce modifiche riguardanti l'approvazione del Piano di valorizzazione e alienazione immobiliare – (Articolo 1 del Progetto di Legge ,modificativo dell'articolo 1 della L.R. 10/2000 per rendere coerente il dettato normativo regionale a quello nazionale di cui all'art.58 comma 1 del D.L.25 giugno 2008 n.112 convertito con modificazioni dalla L.6 agosto 2008 n.113. L'articolo 2. Adegua la legge al disposto del D.lgs.118/2011.

L'articolo 3. Precisa le modalità di affidamento in gestione di beni regionali ad enti locali.

L'articolo 4. Introduce modifiche riguardanti la determinazione del prezzo di vendita dei beni immobili regionali.

L'articolo 5. Introduce modifiche riguardanti la integrazione delle attuali procedure di alienazione dei beni immobili con nuove fattispecie, nonché la possibilità di avvalersi delle disposizioni statali inerenti la vendita di beni pubblici che presentino difformità rispetto ai titoli edilizi.

L'articolo 6. Introduce modifiche riguardanti le procedure di acquisto di beni immobili .

L'articolo 7. Introduce modifiche riguardanti le procedure di permuta di beni immobili.

L'articolo 8. Adegua la legge al disposto del D.lgs.118/2011.

L'articolo 9. Amplia i casi in cui la Giunta Regionale provvede a definire criteri di trasparenza cui attenersi nella gestione dei beni.

L'articolo 10. Integra e modifica le modalità di pagamento del prezzo di vendita degli immobili.

Le disposizioni di cui sopra non comportano nuovi e maggiori oneri a carico del Bilancio regionale.