

PROGETTO DI LEGGE

D'INIZIATIVA DELLA GIUNTA REGIONALE

DISCIPLINA DEI BENI REGIONALI. MODIFICHE ED INTEGRAZIONI ALLA L.R. 25 FEBBRAIO 2000, N. 10

Oggetto consiliare n. 3673
R<BS>ELAZIONE<D>

La L.R. 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 nazionale e regionale. In particolare, tale quadro risulta modificato, oltre che dalla riforma del Titolo V, parte II, della Costituzione, dalla L.R. 43/01 "Testo Unico in materia di organizzazione e di rapporto di lavoro nella Regione Emilia-Romagna", dalla disciplina delle alienazioni dei beni immobili del demanio storico e artistico e dalle disposizioni in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

Nel prosieguo della relazione vengono, quindi, illustrate le più significative modificazioni.

Modifiche conseguenti all'attuazione al principio della separazione delle competenze tra gli organi di governo, cui spettano i poteri di indirizzo e di controllo, e la dirigenza, titolare delle funzioni di gestione. La ridefinizione delle funzioni della direzione politica e della dirigenza, effettuata dalla L.R. 26/11/2001, n. 43, in coerenza con i principi della legislazione statale, consente di articolare con maggiore chiarezza le responsabilità nella attuazione delle politiche regionali e nella gestione, con una distinzione tra i diversi ruoli. Sono improntate a questo principio alcune modifiche, che di seguito si illustrano, che attribuiscono al responsabile del servizio competente in materia di demanio e patrimonio le seguenti funzioni di natura gestionale:

i provvedimenti di classificazione e declassificazione dei beni, precedentemente attribuiti alla Giunta (art. 1 del progetto di legge, modificativo dell'art. 2 della L.R. 10/00), da adottarsi in base alla natura, destinazione ed utilizzo dei beni (in esecuzione degli atti di programmazioni e delle deliberazioni di autorizzazione ad alienare);

il rilascio, "nel rispetto degli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale", di concessioni di uso particolare di beni demaniali o patrimoniali indisponibili (art. 3 del progetto di legge, modificativo dell'art. 6 della L.R. 10/00), fino ad ora di competenza della Giunta;

la stipula di contratti di locazione (art.4 del progetto di legge, che modifica l'art. 7 della L.R.10/00) §nel rispetto degli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale£, in luogo della §previa deliberazione della Giunta regionale di approvazione del programma di gestione£; la modifica risponde ad esigenze di maggiore funzionalità operativa;

l'adozione di tutti gli atti inerenti e conseguenti ai procedimenti di alienazione e di acquisto di immobili (rimane di competenza della Giunta disporre sia le alienazioni che gli acquisti), ivi compresa la sottoscrizione degli atti di compravendita (art. 6, che inserisce l'art. 9 bis). Nel caso di lavori svolti da altri enti in nome e per conto della Regione, la Giunta può affidare l'espletamento delle conseguenti procedure di compravendita al rappresentante dell'ente incaricato. Trattasi di disposizioni che consentono un notevole snellimento delle procedure, venendosi a superare la necessità di procedere di volta in volta con decreti del Presidente di delega delle funzioni;

l'autorizzazione al pagamento del prezzo, in caso di alienazione di beni, in forma rateale (art. 12, modificativo dell'art. 16), la definizione dell'importo dell'anticipo, il numero e la periodicità delle rate.

Modifiche inerenti a forme di gestione indiretta dei beni immobili: la vigente disciplina non prevede espressamente la possibilità di affidare la gestione di beni immobili ad Enti locali e limita l'apporto a fondi immobiliari chiusi solo a quelli §costituiti ai sensi della L.R. 6 aprile 1998, n. 12£ (con esclusione, quindi, di altri fondi). L'art.5 del progetto di legge modifica tale disciplina (art. 8 della L.R. 10/00), introducendo la possibilità di gestione mediante Enti locali (particolarmente utile per talune tipologie di beni, rispondendo ad esigenze di efficienza ed economicità di gestione) e conferma, ampliandola, la possibilità di apportare beni a

fondi immobiliari chiusi costituiti §ai sensi delle norme di legge vigenti. Si tratta quindi di un rinvio anche alla legislazione statale, che e' stata, recentemente, in parte innovata (artt. 4 e seguenti del DL 25/9/2001, n. 351, convertito in Legge 23/11/2001, n. 410).

Modifiche riguardanti l'alienazione e l'acquisto dei beni immobili (articoli 7, 8, 9 e 10 del progetto di legge, modificativi degli artt. 10, 11, 12 e 13 della L.R. 10/00): oltre ad alcune modifiche puramente terminologiche rese necessarie da cambiamenti di denominazione (Agenzia del Territorio, in luogo dell'Ufficio del Territorio del Ministero delle Finanze) o del quadro normativo di riferimento, sono apportate le seguenti variazioni:

viene meglio precisato il riconoscimento del diritto di prelazione (art. 7, comma 4 del progetto di legge) mediante una specifica individuazione degli aventi diritto (conduttori di immobili urbani, ad uso abitativo e commerciale, e di fondi rustici) e non tramite rinvio alla legislazione statale;

viene elevato da 300 milioni di Lire a 250.000 Euro il limite entro il quale e' consentita l'alienazione di beni immobili a trattativa privata (art. 8, comma 2, di progetto di legge). E' altresì introdotta la possibilita' di aggiornamenti di tale limite, con provvedimento della Giunta, in base alle variazioni del costo della vita accertate dall'ISTAT;

la possibilita' di procedere ad alienazioni a trattativa privata, gia' prevista a favore di Enti pubblici (art. 11, comma 3, lettera a della L.R. 10/00) viene estesa anche alle societa' a prevalente capitale pubblico. Infatti, la dicotomia tra Ente pubblico e societa' di diritto privato si e' andata, tanto in sede normativa che giurisprudenziale (vedasi la decisione del Consiglio di Stato, Sezione VI, n. 4082 in data 7/11/2000) sempre piu' stemperando in relazione, da un lato, all'impiego crescente dello strumento della societa' per azioni per il perseguimento di finalita' di interesse pubblico e, dall'altro lato, agli indirizzi emersi in sede di normazione comunitaria, favorevoli all'adozione di una nozione sostanziale di soggetto pubblico. Le societa' a partecipazione pubblica (totale o, comunque, prevalente), in quanto affidatarie della cura di interessi pubblici, hanno una propria connotazione pubblicistica che prescinde dalla veste giuridica formale che assumono;

viene introdotta la possibilita', in un'ottica di complessiva valorizzazione del patrimonio regionale, di procedere, con limiti, ad alienazioni di beni demaniali (art. 8, comma 4, del progetto di legge). La L.R. 10/00 prevede la alienazione di beni immobili §previa declaratoria di disponibilita' dei beni stessi (art. 11, comma 1) e non consente, quindi, la vendita di beni demaniali in quanto tali, se non previa declassificazione degli stessi. E' opportuno evidenziare che la normativa statale (art. 823 del Codice civile) prevede che i beni del demanio pubblico sono alienabili §nei modi e nei limiti delle leggi che li riguardano. Non vi e', quindi, nell'ordinamento giuridico statale, un impedimento assoluto alla vendita dei beni facenti parte del demanio, quanto un orientamento consolidato di effettuare vendite con procedure e cautele che garantissero la salvaguardia del pubblico interesse. Nel frattempo e' stata disciplinata l'alienazione dei beni immobili del demanio storico e artistico di proprieta' dello Stato, delle Regioni, delle Province e dei Comuni (con DPR 7/9/2000, n. 283, che segui' di pochi mesi l'entrata in vigore della L.R. 10/00). In relazione a tale quadro normativo, ed in considerazione della opportunita' che la disciplina regionale in materia recepisca dinamicamente eventuali modifiche ed integrazioni, il nuovo comma 4 bis, aggiunto all'art.11 della L.R. 10/00, prevede la possibilita' di alienare singoli beni immobili del demanio regionale, nei limiti e con le modalita' stabiliti dalla legislazione nel tempo vigente. Trattasi, sostanzialmente, di un rinvio recettizio alla normativa vigente, in applicazione del primo comma dell'art. 823 del Codice civile;

all'art. 11 e' stato aggiunto un ultimo comma, il 4 ter, che prevede la possibilita' di avvalersi delle procedure introdotte dal DL 25/9/2001, n. 351, convertito dalla Legge 23/11/2002, n. 410, per la dismissione del patrimonio immobiliare non strategico. Si tratta, evidentemente, non tanto di una modalita' ordinaria di dismissione, quanto di una ulteriore opportunita' che potra' essere presa in considerazione in presenza di particolari e specifiche circostanze;

l'art. 9 del progetto di legge, che modifica l'art. 12 della L.R.10/2000, introduce una procedura di garanzia nel caso in cui la Regione Emilia-Romagna debba partecipare a procedure concorrenziali per l'acquisizione di un immobile.

PROGETTO DI LEGGE

Art. 1

Sostituzione dell'art. 2
della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10

1. L'art. 2 della L.R. n. 10 del 2000 e' sostituito dal seguente:

§Art. 2

Modifiche di classificazione

1. La classificazione di ogni singolo bene in una delle categorie indicate nel precedente art. 1 e' effettuata, in base alla natura, alla destinazione ed all'utilizzo del bene medesimo, dal responsabile della struttura competente in materia di demanio e patrimonio. La classificazione ha luogo all'atto dell'acquisizione del bene ovvero al momento in cui intervengano variazioni nella destinazione o nell'utilizzo del bene medesimo.f.

Art. 2

Modifiche all'art. 4 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10

1. Al comma 2 dell'art. 4 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 dopo la parola §definisce e' inserita la seguente locuzione: §le categorie dei beni mobili durevoli da inventariare, nonche?f.

Art. 3

Modifiche all'art. 6 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10

1. Alla rubrica dell'art. 6 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 e' aggiunta al termine la parola §indisponibili.

2. Al comma 1 dell'art. 6 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 dopo la parola §concessione e' inserita la seguente locuzione: §nel rispetto degli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale.

3. Al comma 2 dell'art. 6 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 le parole §dalla Giunta regionale sono sostituite dalla seguente locuzione: §dal responsabile della struttura competente in materia di demanio e patrimonio.

4. Al comma 3 dell'art. 6 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 dopo la parola §pubblico e' inserita la seguente locuzione: §, o una societa' a prevalente capitale pubblico,.

5. Al comma 6 dell'art. 6 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 le parole §dalle leggi statali e sono sostituite dalle seguenti: §da altre leggi.

Art. 4

Modifiche all'art. 7 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10

1. Al comma 1 dell'art. 7 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 la locuzione §previa deliberazione della Giunta regionale di approvazione del programma di gestione e' sostituita dalla seguente: §nel rispetto degli indirizzi stabiliti dalla Giunta regionale.

2. Al comma 4 dell'art. 7 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 dopo la parola §regionali sono inserite le parole §e successive modificazioni.

Art. 5

Sostituzione dell'art. 8
della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10

1. L'art. 8 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 e' sostituito dal seguente:

§Art. 8

Forme di gestione indiretta

1. La gestione dei beni immobili della Regione puo' essere affidata, con deliberazione della Giunta regionale, ad una societa' di gestione, da individuarsi mediante apposita gara pubblica in base a criteri di vantaggiosita' dell'offerta e di efficacia e qualita' della gestione, o ad Enti locali.

2. I beni immobili regionali possono, altresì, essere apportati a fondi immobiliari chiusi costituiti ai sensi delle norme di legge vigenti.

Art. 6

Inserimento dell'art. 9 bis
nella L.R. 25 febbraio 2000, n. 10

1. Dopo l'art. 9 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 e' inserito il seguente articolo:

§Art. 9 bis

Alienazione ed acquisto - Competenze

1. Le alienazioni e gli acquisti di beni immobili sono disposte dalla Giunta regionale, con le modalita' di cui ai successivi articoli.

2. Tutti gli ulteriori atti inerenti e conseguenti ai procedimenti di alienazione od acquisto, ivi compresa la sottoscrizione degli atti di compravendita in nome e per conto della Regione, sono adottati dal responsabile della struttura competente in materia di demanio e patrimonio.

3. Qualora l'esigenza di procedere ad acquisti o cessioni di immobili derivi dall'esecuzione di lavori svolti in nome e per conto della Regione da parte di altri enti, la Giunta regionale puo' affidare l'espletamento delle relative procedure, ivi compresa la sottoscrizione degli atti di compravendita in nome e per conto della Regione, al rappresentante dell'ente incaricato di espletare i lavori.

4. Sono comunque fatte salve le competenze del Servizio di Tesoreria regionale, previste da altre norme di legge in materia, per quanto concerne la riscossione od il pagamento del prezzo.£.

Art. 7

Modifiche all'art. 10 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10

1. Il comma 1 dell'art. 10 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 e' abrogato.

2. Al comma 2 dell'art. 10 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 la locuzione §determinati applicando le tariffe d'estimo di cui al DPR 23 marzo 1998, n. 138£ e' sostituita dalla parola §correnti£.

3. Al comma 3 dell'art. 10 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 la locuzione §previa richiesta al competente Ufficio del Territorio del Ministero delle Finanze, ai sensi dell'art. 107 del DPR 24 luglio 1977, n. 616, del parere di congruita' da rendere ai sensi dei commi 1 e 2 dell'art. 16 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni ed integrazioni.£ e' sostituita dalla seguente: §Ai sensi dell'art. 107 del DPR 24 luglio 1977, n. 616, su tale stima puo' essere richiesto il parere di congruita' alla competente Agenzia del Territorio, da rendere entro i termini previsti dai commi 1 e 2 dell'art. 16 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni ed integrazioni.£.

4. Il comma 5 dell'art. 10 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 e' sostituito dal seguente:

§5. E' riconosciuto il diritto di prelazione ai conduttori di immobili urbani, ad uso abitativo o commerciale, e di fondi rustici.£.

Art. 8

Modifiche all'art. 11 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10

1. Il comma 1 dell'art. 11 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 e' sostituito dal seguente:

§1. All'alienazione di beni immobili dev'essere data idonea pubblicizzazione.£.

2. La lettera a) del comma 3 dell'art.11 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 e' sostituita dalla seguente:

§a)

qualora il valore di stima dell'immobile non superi l'importo di 250.000 Euro. Tale limite puo' essere periodicamente aggiornato, con provvedimento della Giunta regionale da pubblicarsi per estratto nel Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna, in base alle variazioni accertate dall'Istituto Centrale di Statistica nei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;£.

3. Alla lettera c) del comma 3 dell'art.11 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 e' aggiunta, alla fine, la seguente locuzione: §A tal fine sono equiparati agli Enti pubblici le societa' a prevalente capitale pubblico.£.

4. Dopo il comma 4 dell'art. 11 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 sono aggiunti i seguenti commi:

§4 bis I beni immobili appartenenti al demanio regionale a norma dell'art. 822 del Codice civile, possono essere alienati nei limiti e con le modalita' stabiliti dalla legislazione vigente in materia;

§4 ter La Giunta regionale puo' procedere alla dismissione di immobili avvalendosi delle disposizioni statali in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.£.

Art. 9

Modifiche all'art. 12 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10

1. L'art. 12 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 e' sostituito dal seguente:

§Art. 12

Acquisto di beni immobili

1. L'acquisto di beni immobili e' disposto nei limiti degli appositi stanziamenti approvati con la legge regionale di bilancio. Sul prezzo di acquisto viene richiesto, ai sensi dell'art. 107 del DPR 24 luglio 1977, n. 616, il parere di congruita' alla competente Agenzia del Territorio, da rendere entro i termini previsti dai commi 1 e 2 dell'art. 16 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni ed integrazioni.

2. Qualora l'acquisto debba aver luogo mediante partecipazione ad una procedura di confronto pubblico concorrenziale, la Giunta regionale ne stabilisce le relative modalita'. Il prezzo massimo da offrire viene individuato dalla Giunta stessa con procedura interna riservata, sulla base di una preventiva valutazione estimativa. In tale caso si prescinde dalla richiesta del parere di congruita' di cui al precedente comma 1.£.

Art. 10

Modifiche all'art. 13 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10

1. Al comma 2 dell'art. 13 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 la locuzione §, previa dichiarazione dei beni dismissibili, secondo una programmazione generale e nella osservanza di quanto disposto dall'art. 2, provvede con propria deliberazione,£ e' sostituita dalla seguente: §provvede con propria deliberazione motivata,£.

2. Al comma 3 dell'art. 13 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 la locuzione §al competente Ufficio del Territorio del Ministero delle Finanze£, e' sostituita dalla seguente: §alla competente Agenzia del Territorio£.

Art. 11

Modifiche all'art. 14 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10

1. Al comma 1 dell'art. 14 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 le parole §art. 91 della L.R. 6 luglio 1977, n. 31£ sono sostituite dalle seguenti: §art. 67 della L.R. 15 novembre 2001, n. 40£.

Art. 12

Modifiche all'art. 16 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10

1. Il comma 1 dell'art. 16 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 e' sostituito dal seguente:

§1. Nei casi di alienazione di beni immobili il prezzo e' di norma corrisposto contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita.£.

2. Il comma 2 dell'art. 16 della L.R. 25 febbraio 2000, n. 10 e' sostituito dal seguente:

§2. Il pagamento del prezzo in forma rateale puo' 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, nonche' il numero e la periodicita' delle rate. La rateizzazione non puo', comunque, avere una durata superiore a dieci anni. Sull'importo rateale si applicano gli interessi, calcolati ad un tasso non inferiore a quello corrisposto dagli istituti tesorerieri sul conto unico di Tesoreria regionale.£.