



ATTO N. 1748

DISEGNO DI LEGGE

di iniziativa

della Giunta regionale (deliberazione n. 886 del 02/08/2018)

**“NORME SULL'AMMINISTRAZIONE, GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI
REGIONALI”**

*Depositato alla Sezione Flussi Documentali, Archivi e Privacy
il 03/08/2018*

Trasmesso alla I Commissione Consiliare Permanente il 06/08/2018



Regione Umbria

Giunta Regionale

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

N. 886 SEDUTA DEL 02/08/2018

OGGETTO: “Norme sull’amministrazione, gestione e valorizzazione dei beni immobili regionali”. Adozione.

		PRESENZE
Marini Catuscia	Presidente della Giunta	Presente
Paparelli Fabio	Vice Presidente della Giunta	Presente
Barberini Luca	Componente della Giunta	Presente
Bartolini Antonio	Componente della Giunta	Presente
Cecchini Fernanda	Componente della Giunta	Assente
Chianella Giuseppe	Componente della Giunta	Presente

Presidente: **Catuscia Marini**

Segretario Verbalizzante: Catia Bertinelli

Atto firmato digitalmente ai sensi delle vigenti disposizioni di legge

L'atto si compone di 33 pagine

Fanno parte integrante dell'atto i seguenti allegati:

Relazione finanz_norma_finanziaria_maggio_2018_ALL 1.

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la proposta di disegno di legge presentata dall'Assessore Antonio Bartolini avente ad oggetto: "Norme sull'amministrazione, gestione e valorizzazione dei beni immobili regionali";

Preso atto del parere favorevole del Direttore in merito alla coerenza dell'atto proposto con gli indirizzi e gli obiettivi assegnati alla Direzione stessa;

Preso atto che la Giunta regionale con proprio+ atto n. 580 del 04/06/2018 ha preadottato il disegno di legge avente ad oggetto: "Norme sull'amministrazione, gestione e valorizzazione dei beni immobili regionali. Preadozione" e la relazione che lo accompagnava;

Preso, altresì, atto della relazione tecnico-finanziaria trasmessa a mezzo e-mail dal Servizio Bilancio e Finanza in data 21 maggio 2018 che si allega al presente atto quale parte integrante e sostanziale (All. 1);

Dato atto che il presente disegno di legge non comporta nuove o maggiori spese o diminuzione di entrate;

Vista la nota del Presidente del Comitato legislativo del 27/07/2018 prot. n. 0156125-2018 con la quale il medesimo trasmetteva il disegno di legge in oggetto, nel testo così come modificato dal Comitato legislativo e sul quale il medesimo, nella seduta del 12/07/2018, ha espresso parere favorevole, ai sensi dell'art. 23 comma 4, del Regolamento interno della Giunta regionale;

Considerato che, conseguentemente, la relazione illustrativa del disegno di legge è stata adeguata alle modifiche apportate in sede di Comitato legislativo;

Vista la legge regionale 1 febbraio 2005, n. 2 e la normativa attuativa della stessa;

Visto l'art. 23 del Regolamento interno di questa Giunta;

A voti unanimi espressi nei modi di legge,

DELIBERA

- 1) di approvare l'allegato disegno di legge, avente per oggetto " Norme sull'amministrazione, gestione e valorizzazione dei beni immobili regionali ", e la relazione che lo accompagna, dando mandato al proprio Presidente di presentarlo, per le conseguenti determinazioni, al Consiglio regionale;
- 2) di indicare l'Assessore Antonio Bartolini a rappresentare la Giunta regionale in ogni fase del successivo iter e di assumere tutte le iniziative necessarie;

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

**Oggetto: “Norme sull’amministrazione, gestione e valorizzazione dei beni immobili regionali”.
Adozione.**

RELAZIONE

Il Documento Economico Finanziario Regionale 2018-2020 prevede la stesura di una nuova legge regionale in materia di gestione e valorizzazione del demanio e patrimonio regionale a supporto delle politiche che verranno intraprese con la nuova programmazione in materia di Politica Patrimoniale con il fine di:

- redigere un testo organico, in sostituzione delle molteplici disposizioni legislative regionali intervenute nel corso degli anni, coerente con le disposizioni legislative nazionali entrate in vigore nel corso del tempo;
- rivisitare i poteri in materia di gestione e valorizzazione dei beni immobili, tra l'assemblea legislativa e la Giunta regionale, in un'ottica di semplificazione delle procedure e di trasferimento dei poteri gestionali alla dirigenza;
- riesaminare i rapporti giuridici con le agenzie regionali e altri soggetti incaricati della gestione e della valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale;
- rivisitare, in una logica di semplificazione delle procedure, le modalità e le regole per l'alienazione dei beni immobili di proprietà regionale anche prevedendo l'utilizzo di piattaforme informatiche;
- riformulare le regole per la concessione in uso o locazione a soggetti pubblici e privati del patrimonio immobiliare regionale;
- regolamentare i criteri per la determinazione dei valori di stima dei beni da alienare o da concedere in uso.

Stante quanto sopra, è stato predisposto un disegno di legge avente ad oggetto “Norme sull’amministrazione, gestione e valorizzazione dei beni immobili regionali”- a seguito di una attività di analisi della normativa in materia di amministrazione del patrimonio immobiliare regionale, delle leggi regionali n. 9 marzo 1979, n. 11 “Regolamento dell’amministrazione dei beni regionali e della attività contrattuale” e n. 14 del 18 aprile 1997 “Norme sull’amministrazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale e delle aziende sanitarie locali”- con il quale sono stati attuati interventi sulle leggi regionali in esame, in particolare al fine di:

- predisporre un articolato che integra in sé sia i principi generali afferenti alla normativa nazionale sia alle disposizioni normative afferenti alle due leggi in relazione all'esigenza di semplificazione/delegificazione normativa mediante abrogazione di leggi ad oggi vigenti o parti di esse. In particolare sono stati inseriti nel disegno di legge in argomento alcuni articoli della legge n. 9 marzo 1979, n. 11 “Regolamento dell’amministrazione dei beni regionali e della attività contrattuale”, combinati con modificazioni e/o integrazioni e/o sostituzioni con gli articoli della legge regionale n. 14 del 18 aprile 1997. Si è proceduto, altresì, ad effettuare una puntuale definizione della condizione giuridica e ad una

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

ridefinizione del regime giuridico del patrimonio immobiliare nella sua accezione di demanio regionale, patrimonio indisponibile e disponibile;

- inserire delle nuove formulazioni/integrazioni/ e/o modificazioni di norme nel corpo dell'articolato per rendere la proposta di legge più rispondente alle attuali esigenze dell'Amministrazione regionale in materia di amministrazione gestione e valorizzazione del patrimonio regionale, nonché definire puntualmente l'individuazione dello stesso, la definizione delle procedure gestionali e la puntualizzazione delle competenze in materia di valorizzazione e gestione. In tal senso sono state introdotte, tra l'altro, delle integrazioni al fine di:
 - precisare l'uso della proprietà pubblica dei beni, riproponendo la possibilità nei casi espressamente e puntualmente disciplinati, di concedere l'uso gratuito di beni immobili demaniali o patrimoniali indisponibili, mediante concessione temporanea, a favore di agenzie regionali, aziende del sistema sanitario regionale, enti pubblici economici regionali, società totalmente pubbliche a partecipazione maggioritaria della regione, enti previsti da leggi regionali, fondazioni senza scopo di lucro partecipate dalla regione nonché la possibilità di mettere a disposizione immobili, ai sensi della normativa nazionale di riferimento, mediante contratti di comodato o concessione, anche a favore degli Enti del terzo settore;
 - introdurre la possibilità di valorizzare ed utilizzare i beni immobili di proprietà regionale per fini economici, tramite concessioni o locazioni a titolo oneroso – assegnate con procedure ad evidenza pubblica- a favore di privati ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite l'intervento di recupero, restauro, ristrutturazione finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini;
 - introdurre, coerentemente con la legislazione nazionale, altre misure di valorizzazione di immobili regionali inutilizzati a scopi istituzionali per favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari. A tal fine detti immobili possono essere concessi in uso gratuito, mediante procedure ad evidenza pubblica, ad imprese, cooperative ed associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni, con oneri di manutenzione straordinaria ed ordinaria a carico del concessionario;
 - precisare meglio le disposizioni normative afferenti alle competenze della Giunta regionale e dell'Assemblea Legislativa in materia di amministrazione, valorizzazione, gestione del patrimonio regionale in un'ottica di semplificazione delle procedure e di trasferimento dei poteri gestionali alla dirigenza;
 - prevedere che per l'alienazione e gestione dei beni immobili e dei diritti reali su beni immobili, la Giunta regionale può affidare mandato a società a partecipazione regionale, ovvero a società di servizi specializzate nel settore immobiliare, individuate a seguito di avviso pubblico;
 - snellire le procedure di alienazione, prevedendo che i beni immobili e i diritti reali su beni immobili possono essere alienati mediante aste elettroniche e sistemi di evidenza pubblica equivalenti fino ad un valore non superiore a 100.000,00 euro;
 - procedere alla trattativa diretta principalmente nei seguenti casi: vendita di immobili -il cui valore non supera l'importo di 100.000,00 euro- in favore di enti pubblici che la richiedono per motivi di interesse pubblico; vendita di immobili per i quali sia andata deserta per almeno due volte l'offerta al pubblico; vendita di immobili di modesto valore (valore stimato non superiore a 50.000,00 euro); vendita di fondi interclusi o

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

parzialmente interclusi; vendita di terreni residuati dalla realizzazione di collegamenti viari, nazionali regionali e locali nei casi ivi previsti e in tutti gli altri casi espressamente previsti nella norma di nuova introduzione;

- predisporre un articolato coerente con le disposizioni legislative statali di riferimento, in particolare:
 - con l'art. 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133. A tal fine è stata introdotta una disposizione in cui si precisa che il Piano di politica patrimoniale è redatto, altresì, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 di cui sopra e contiene l'elenco dei beni immobili suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione del periodo di riferimento;
 - con il Decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106), a tal fine come sopra già evidenziato, è stata introdotta la possibilità di mettere a disposizione, anche in via temporanea, immobili ai soggetti del terzo settore di cui al citato decreto con l'osservanza della disciplina ivi prevista;
 - con il 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). E' stata inserita la previsione normativa in cui si precisa che la classificazione e la valutazione dei beni immobili ai fini del conto generale del patrimonio sono effettuate con i criteri e le modalità di cui al piano dei conti ed ai principi contabili contenuti nel citato decreto;
- demandare, in attuazione delle norme regionali, ad un regolamento che disciplini puntualmente le modalità/azioni e/o procedure per l'amministrazione, la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale.

Quanto sopra, fatto salvi i principi contenuti nella legge, permetterà una gestione più dinamica e flessibile del patrimonio, cogliendo le eventuali novità e/o opportunità del mercato immobiliare.

In particolare, dal disegno di legge de quo emerge quanto segue:

All'articolo 1 - inserito nel Titolo I, Capo I afferente alle disposizioni generali- è stato enunciato sia l'oggetto che le finalità del disegno proposto. Nel merito, si disciplina che con la citata legge vengono dettate norme per l'amministrazione, la gestione e la valorizzazione del demanio e del patrimonio immobiliare regionale della Giunta regionale, al fine di ottimizzare le risorse, semplificare le procedure e promuovere progetti di sviluppo economico sociale, mentre per i beni immobili in uso all'Assemblea legislativa provvede quest'ultima nell'ambito della propria autonomia statutaria e nel rispetto dei principi contenuti nell'articolato di cui si propone l'approvazione.

Agli articoli 2 e 3 - inseriti nel Titolo I, Capo I afferente alle disposizioni generali- si è proceduto ad effettuare una puntuale definizione della condizione giuridica dei beni immobili che costituiscono il patrimonio regionale e una conseguente ridefinizione del regime giuridico del patrimonio immobiliare regionale nella sua accezione di demanio regionale, patrimonio indisponibile e disponibile.

All'articolo 4 -inserito nel Titolo II, Capo I afferente alla programmazione in materia di patrimonio immobiliare - è stato individuato quale documento di programmazione di politica patrimoniale triennale, il "programma di politica patrimoniale", approvato annualmente

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

dall'Assemblea Legislativa su proposta della Giunta regionale. Detto programma che deve essere allegato al Documento di Economia e Finanza regionale (DEFR) ed essere coerente con lo stesso, detta gli indirizzi per il Piano annuale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui al successivo articolo 5, relativamente a quanto segue:

- a) agli immobili da destinare a sede degli uffici e servizi regionali;
- b) alla individuazione degli immobili regionali da destinare ad attività produttive, al terzo settore di cui al d.lgs 117 del 3 luglio 2017, a progetti di sviluppo o comunque di pubblico interesse;
- c) alla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili del demanio e del patrimonio indisponibile regionale, del patrimonio agro-forestale e del patrimonio disponibile;
- d) all'acquisizione di beni immobili;
- e) alla dismissione di beni immobili;
- f) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e riqualificazione da realizzare sul patrimonio immobiliare regionale.

All'articolo 5 -inserito nel Titolo II, Capo I afferente alla programmazione in materia di patrimonio immobiliare - viene previsto il Piano annuale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, quale documento con cui la Giunta regionale specifica le azioni da porre in essere nell'anno di riferimento per dare attuazione agli indirizzi del Programma triennale. Si evidenzia che al fine predisporre un articolato coerente con le disposizioni legislative statali di riferimento, come sopra detto, si è disciplinato che il Piano annuale deve essere redatto, altresì, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria) convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008 n. 133 e contenere l'elenco dei beni immobili suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione del periodo di riferimento nonché il dettaglio delle manutenzioni da effettuare.

All'articolo 6 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali -Capo I Norme comuni- al fine di rivisitare i poteri in materia di gestione valorizzazione dei beni immobili, tra l'Assemblea legislativa e la Giunta regionale, in un'ottica di semplificazione delle procedure e di trasferimento dei poteri gestionali alla dirigenza, viene disciplinato che l'amministrazione, valorizzazione, conservazione, gestione e manutenzione dei beni immobili regionali è effettuata dalle strutture organizzative della Giunta regionale e dell'Assemblea legislativa competenti in base all'ordinamento interno.

All'articolo 7 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali -Capo I Norme comuni- viene puntualmente disciplinato che i beni immobili regionali ed i diritti reali costituiti per l'utilità di tali beni sono iscritti nell'inventario generale dell'Ente, compilato e aggiornato in forma digitale conformemente all'osservanza delle prescrizioni ivi previste. Al comma 3 dell'articolo in esame al fine di predisporre norme coerenti con le disposizioni legislative statali di riferimento, è stata inserita la previsione in cui si disciplina che la classificazione e la valutazione dei beni immobili, ai fini del conto generale del patrimonio, sono effettuate con i criteri e le modalità di cui al Piano dei Conti ed ai principi contabili contenuti nel D.lgs 118/2011.

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

All'articolo 8 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali -Capo I Norme comuni- viene disciplinata la previsione normativa afferente all'acquisto di beni immobili. Il principio giuridico che viene introdotto in questo articolo è quello in base al quale deve procedersi all'acquisto di beni immobili o di diritti reali su beni immobili da destinare ad usi e fini pubblici solamente in esecuzione di atti normativi, gli acquisti vengono effettuati conformemente a quanto previsto dall'articolo 12, comma 1 ter del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 (Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria) convertito con modificazioni dalla legge comma 1-ter dell'articolo 12 della legge 15 luglio 2011, n. 111 e s.m.i.. Tale acquisto avviene, di norma, mediante procedura aperta in conformità ai principi europei di contabilità, del codice dei contratti e della contabilità pubblica. Solo nei casi espressamente disciplinati dal regolamento attuativo si può ricorrere alla procedura negoziata e ristretta.

All'Articolo 9 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali -Capo I Norme comuni- viene previsto che qualora vengano attivate delle procedure espropriative i beni acquisiti alla proprietà regionale con dette procedure, andranno a far parte del demanio regionale o del patrimonio indisponibile in relazione alla natura del bene ed alla sua destinazione.

All'articolo 10 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali - Capo I Norme comuni- viene disciplinata la possibilità di trasferire anche a titolo gratuito le opere pubbliche realizzate dalla Regione, ove suscettibili di un utilizzo diretto in ambito locale per finalità di interesse generale agli enti locali interessati per territorio.

All'articolo 11 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali -Capo I Norme comuni- è previsto che i beni del patrimonio regionale stabilmente destinati all'esercizio di funzioni comunque attribuite alle Province ed ai Comuni possono essere concessi in uso gratuito o comodato per il periodo di esercizio delle funzioni suddette, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei suddetti enti.

All'articolo 12 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali -Capo I Norme comuni- si norma la previsione in base alla quale la Giunta regionale, nel rispetto di quanto disposto dalla specifica normativa, come forma di incentivazione per l'esercizio associato delle funzioni comunali, possa concedere l'uso a titolo gratuito ai comuni derivanti da fusione fra comuni, alle unioni di comuni e alle associazioni intercomunali, propri beni patrimoniali, disciplinandone in particolare, la destinazione d'uso dell'immobile, la durata dell'utilizzo e gli oneri a carico degli enti utilizzatori.

All'Articolo 13 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali -Capo I Norme comuni- viene riaffermato il principio giuridico in base al quale è necessario osservare le disposizioni legislative di riferimento all'attivazione delle procedure di evidenza pubblica anche per la permuta di immobili, demandando al regolamento di disciplinare la procedura in deroga all'avviso pubblico qualora i beni da acquisire siano di proprietà degli enti di cui all'articolo 1, comma secondo del D.lgs 30 marzo

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

2001, n. 165 e quando la permuta sia funzionale ad obiettivi di razionalizzazione del patrimonio pubblico.

All'articolo 14 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali -Capo I Norme comuni- viene disposta la competenza della Giunta regionale ad accettare o rinunciare le donazioni, le eredità ed i legati in favore della Regione Umbria concernenti i beni immobili con un proprio atto in cui deve essere espressamente motivato l'interesse pubblico all'accettazione del bene.

All'articolo 15 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali -Capo II Amministrazione dei beni immobili regionali- viene precisato l'uso della proprietà pubblica dei beni, riproponendo la possibilità nei casi espressamente e puntualmente ivi disciplinati, di concedere l'uso gratuito di beni immobili demaniali o patrimoniali indisponibili, mediante concessione temporanea e assegnazione diretta del bene, a favore di agenzie regionali, aziende del sistema sanitario regionale, enti pubblici economici regionali, società totalmente pubbliche a partecipazione maggioritaria della regione, enti previsti da leggi regionali, fondazioni senza scopo di lucro partecipate dalla regione.

In tale articolo è stato disciplinato, altresì, l'uso particolare, comunque compatibile con la natura del bene e la sua destinazione, mediante concessione temporanea a titolo gratuito a favore di amministrazioni pubbliche di cui all' articolo 1, comma 2 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche) e di altri enti, anche di natura privata, costituiti o partecipati dalla Regione per la cura di interessi pubblici. In tali casi, come viene espressamente normato, il bene è assegnato, previa presentazione di un progetto finalizzato a illustrare le attività di interesse pubblico connesse all'uso del bene, nonché il nesso di strumentalità con l'interesse regionale. La concessione temporanea a titolo gratuito può essere disposta anche a favore dei soggetti di cui all' articolo 11, comma 1, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005, n. 296 (Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato), limitatamente ai luoghi di culto e loro pertinenze. Nei casi sopra detti, ad eccezione della concessione temporanea a titolo gratuito di cui all' articolo 11, comma 1, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005, n. 296 (Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato), limitatamente ai luoghi di culto e loro pertinenze per la cui fattispecie vige l'assegnazione diretta, si procede mediante avviso pubblicato sul sito istituzionale, salva l'assegnazione diretta del bene, qualora l'interesse pubblico risulti realizzabile da un unico soggetto, tenuto conto della specificità del bene e del progetto di attività, oppure, qualora sia stata esperita senza esito positivo, la procedura di evidenza pubblica.

I contratti di concessione de quibus, aventi termine certo, non possono avere una durata superiore, di norma, a nove anni, fatti salvi i casi in cui la diversa durata è motivata dalla necessità di conseguire l'obiettivo perseguito in atti di programmazione o da leggi regionali. Scaduto il termine della concessione, eventuali opere costruite sul bene e le relative pertinenze restano acquisite al patrimonio della Regione, previo pagamento di un corrispettivo qualora previsto dalla concessione stessa. Sarà competenza di un regolamento individuare le modalità attuative per la gestione e l'uso dei beni di cui al presente articolo e definire i criteri per la individuazione del canone di concessione qualora trattasi di contratti a titolo oneroso.

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

All'articolo 16 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali - Capo II Amministrazione dei beni immobili regionali- si disciplina l'amministrazione dei beni immobili che afferiscono al patrimonio disponibile. Nella fattispecie ivi disciplinata è previsto che detti beni, soggetti al regime di proprietà privata, sono amministrati direttamente con l'intento di perseguire il miglior risultato di opportunità organizzativa e convenienza economica. Ove tali intenti non risultino realizzabili e non sia concretamente prospettabile la destinazione ad un pubblico servizio o pubblica funzione, si dispone la alienazione del bene con le procedure di cui al titolo IV della presente proposta di legge. La individuazione del contraente avviene, di norma, a seguito di avviso pubblico, secondo le procedure stabilite dal regolamento regionale che dovrà definire, altresì, i criteri per la determinazione del canone nei rapporti di locazione.

All'articolo 17 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali - Capo III Valorizzazione di beni immobili- viene disciplinata la possibilità di valorizzare ed utilizzare i beni immobili di proprietà regionale per fini economici, tramite concessioni o locazioni a titolo oneroso – assegnate con procedure ad evidenza pubblica e per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico -finanziario dell'iniziativa e comunque non superiore a cinquanta anni ai sensi dell'articolo 3 bis del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351 convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410- a favore di privati ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite l'intervento di recupero, restauro, ristrutturazione finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni. Al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni di cui al presente articolo, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, è stato espressamente previsto che la Regione può riconoscere al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali del bene, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato ai sensi dell'articolo 3 bis d.l. n. 351/2001.. Il regolamento avrà il compito di definire i criteri per l'individuazione dei canoni di concessione e di locazione nonché i criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni/locazioni medesime.

All'articolo 18 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali - Capo III Valorizzazione di beni immobili- si stabilisce che la Giunta regionale possa promuovere, con le modalità di cui all'articolo 3-ter della legge 23 novembre 2001, n. 410, di conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, la formazione di programmi unitari di valorizzazione territoriale, per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili della Regione stessa, della Provincia e dei Comuni e di altri soggetti pubblici.

All'articolo 19 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali - Capo III Valorizzazione di beni immobili- vengono introdotte in coerenza con la legislazione nazionale, altre misure di valorizzazione di immobili regionali inutilizzati a

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

scopi istituzionali per favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristic, fluviali e ferroviari. In tale fattispecie, detti immobili possono essere concessi in uso gratuito – con acquisizione delle eventuali migliorie senza corresponsione di alcun corrispettivo- mediante procedure ad evidenza pubblica, ad imprese, cooperative ed associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni, con oneri di manutenzione straordinaria ed ordinaria a carico del concessionario. Si sottolinea che al fine di realizzare dette forme di valorizzazione, nella procedura ad evidenza pubblica che deve essere attivata, come sopra illustrato, viene riconosciuta adeguata rilevanza agli elementi di sostenibilità ambientale e turistica nonché efficienza energetica; il regolamento attuativo disciplinerà l'attuazione dei contenuti del presente articolo.

All'articolo 20 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali - Capo III Valorizzazione di beni immobili- viene disposta la possibilità per l'Amministrazione regionale di prevedere forme e modi per l'utilizzazione non onerosa di beni mobili e immobili per manifestazioni e iniziative temporanee degli enti del Terzo settore, nel rispetto dei principi di trasparenza, pluralismo e uguaglianza. Con il regolamento regionale verranno disciplinate le modalità attuative da osservare.

All'articolo 21 -inserito nel Titolo III afferente alla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali - Capo III Valorizzazione di beni immobili- viene espressamente statuito che la Regione Umbria possa mettere a disposizione beni immobili di proprietà della stessa, agli enti del terzo settore mediante contratti di comodato o di concessione ai sensi dell'articolo 71 del d.lgs 3 luglio 2017, n. 117. I criteri e le modalità per l'attuazione dell'articolo in argomento saranno disciplinati con regolamento regionale previsto dal presente disegno legge.

All'articolo 22 -inserito nel Titolo IV afferente alla dismissione del patrimonio immobiliare- Capo I Norme comuni- vengono statuiti i principi fondamentali da osservare in caso di alienabilità dei beni regionali, in particolare viene disposto quanto segue:

- 1) I beni del demanio regionale sono inalienabili; possono essere trasferiti esclusivamente in favore di altro ente pubblico territoriale, a condizione che sia mantenuto al bene trasferito il requisito di demanialità;
- 2) I beni del patrimonio indisponibile regionale sono alienabili nei soli casi previsti dalle leggi regionali e con le procedure da queste stabilite;
- 3) I beni immobili del patrimonio disponibile regionale sono alienabili ove non più economicamente convenienti all'uso diretto, secondo le disposizioni di cui alla presente proposta di legge.

All'articolo 23 -inserito nel Titolo IV afferente alla dismissione del patrimonio immobiliare- Capo II Dismissioni di beni immobili- viene disposto, tra l'altro, che le alienazioni di beni del patrimonio immobiliare regionale nonché di diritti reali sui beni immobili sono effettuate, di norma, con asta pubblica con l'osservanza delle disposizioni legislative in materia, previa acquisizione di stima e della attestazione di congruità dall'Agenzia del Demanio.

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

Il regolamento regionale previsto dal presente disegno di legge, detterà la disciplina afferente alla procedura di gara, alle modalità di partecipazione e di presentazione delle offerte e stabilirà i casi e le forme in cui i beni, il cui valore non vada a superare i 100.000,00 euro, possano essere alienati con aste elettroniche e sistemi di evidenza pubblica equivalenti. Con il regolamento citato, si disciplinerà anche -il numero delle ulteriori procedure di asta pubblica da espletarsi, nel caso in cui l'asta pubblica sia andata deserta, con l'indicazione della riduzione da applicare al prezzo posto a base dell'asta andata deserta.

Per l'alienazione e gestione dei beni immobili e dei diritti reali su beni immobili viene introdotta con l'articolo in esame, la possibilità per la Giunta regionale di affidare mandato a società a partecipazione regionale, ovvero a società di servizi specializzate nel settore immobiliare, individuate a seguito di avviso pubblico.

All'articolo 24 -inserito nel Titolo IV afferente alla dismissione del patrimonio immobiliare- Capo II Dismissioni di beni immobili- è stato previsto che la stima dei beni immobili viene redatta sulla base di documentate indagini, conformemente ai criteri di cui alla disciplina estimativa. Se il valore del bene da stimare è superiore a 200.000,00 euro, con il citato articolo viene disposto che il soggetto preposto alla stima potrà essere o un libero professionista abilitato all'esercizio della professione o da un esperto indipendente di cui al decreto ministeriale 5 marzo 2015, n. 30 o uffici/agenzie pubbliche abilitate a tale funzione; quando il valore del bene è inferiore a 200.000,00 euro, la stima può essere redatta dagli uffici regionali. Viene altresì specificato che il valore del bene è determinato per gli immobili ad uso abitativo moltiplicando la rendita catastale per cento, invece per tutti gli altri immobili è determinato moltiplicando la rendita catastale per cinquanta.

Al fine di conservare valenza a tale documento di stima, è stato previsto che la medesima, determinata ai sensi dell'articolo in esame, ha validità, qualora non siano intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare, di due anni e può essere prorogata fino ad un massimo di quattro anni, con conseguente aggiornamento in base all'andamento dei prezzi secondo l'indice dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Le disposizioni dell'articolo in esame si applicano anche in caso di acquisto ed alienazione di diritti reali in quanto compatibili.

All'articolo 25 – inserito nel Titolo IV afferente alla dismissione del patrimonio immobiliare - Capo II Dismissioni di beni immobili- viene riaffermato in caso di alienazione di un bene immobile, il principio giuridico della prelazione a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile, quali titolari di contratti di concessione, comodato, locazione, fitto rustico e comunque in tutti i casi previsti dalla legislazione nazionale. Le modalità di esercizio di detto diritto nonché la disciplina afferente alle relative procedure saranno puntualmente disposte nel regolamento regionale. In tale articolo viene espressa, altresì, la regola in base alla quale dal prezzo di stima, sono decurtate le spese sostenute per eventuali migliorie eseguite dal concessionario o dal conduttore, previamente autorizzate dall'amministrazione regionale e debitamente documentate.

All'articolo 26 – inserito nel Titolo IV afferente alla dismissione del patrimonio immobiliare - Capo II Dismissioni di beni immobili- vengono enunciate le fattispecie in cui l'Amministrazione regionale può procedere alla vendita di beni immobili a trattativa diretta. I casi previsti sono i seguenti:

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

- a) -vendita di immobili il cui valore non supera l'importo di 100.000,00 euro in favore di enti pubblici che la richiedono per motivi di interesse pubblico;
- b) -vendita di immobili per i quali sia andata deserta per almeno due volte l'offerta al pubblico;
- c) -vendita di immobili di modesto valore e comunque per un importo stimato non superiore a 50.000,00 euro;
- d) -vendita di fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità ed il cui valore, quali beni a se stanti, siano ridotti a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione e la cui alienazione consente all'acquirente di ampliare, mediante accorpamento, il proprio compendio immobiliare;
- e) terreni residuati dalla realizzazione di collegamenti viari nazionali, regionali e locali, la cui alienazione consente ai soggetti acquirenti l'ampliamento, in accorpamento, della proprietà;
- f) diritti reali su immobili di proprietà della Regione Umbria;
- g) porzioni di aree che alla data di entrata in vigore della presente legge risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite su fondi attigui di proprietà altrui in forza di permesso di costruire o altra autorizzazione legittimante tali opere. Si applicano le procedure e le disposizioni di cui all'articolo 5-bis della legge 1 agosto 2003, n. 212 (Disposizioni urgenti in tema di versamento e riscossione di tributi, di Fondazioni bancarie e di gare indette dalla Consip S.p.a. nonché di alienazione di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato).

Con il citato articolo è stato disposto, altresì, che nei casi di cui alle lettere b) e c) si procede con una trattativa diretta preceduta da gara informale mediante la pubblicazione di idoneo avviso sul sito istituzionale della Regione Umbria e nei casi di cui alle lettere d) ed e) la trattativa diretta è preceduta da gara informale mediante la pubblicazione di idoneo avviso sul sito istituzionale della Regione rivolta a tutti i soggetti confinanti, se esistenti.

Con il regolamento regionale verranno disciplinate le ulteriori modalità attuative da osservare.

All'articolo 27- inserito nel Titolo V afferente alle disposizioni finali- viene prevista l'adozione da parte della Giunta regionale di un regolamento attuativo delle presenti norme regionali, che disciplini puntualmente le modalità/azioni e/o procedure per l'amministrazione, la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale. Ciò, fatti salvi i principi legislativi, permetterà una gestione più dinamica e flessibile del patrimonio, cogliendo le eventuali novità e/o opportunità del mercato immobiliare.

All'articolo 28 - inserito nel Titolo V afferente alle disposizioni finali- si dispone l'abrogazione sia della legge regionale n. 18 aprile 1997, n. 14 "Norme sull'amministrazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale e delle aziende sanitarie locali" che di **alcuni** articoli della legge regionale 9 marzo 1979, n. 11 "Regolamentazione dell'amministrazione dei beni regionali e della attività contrattuale."

All'articolo 29 – inserito nel Titolo V afferente alle disposizioni finali- viene disciplinata la norma finanziaria le cui motivazioni vengono esplicate nella relazione redatta dal Servizio

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

Bilancio e Finanza che si allega alla presente quale parte integrante e sostanziale (All.1) e che, in particolare, prevede quanto segue:

Il finanziamento del Piano attuativo annuale di cui all'articolo 5 trova copertura nei limiti delle risorse stanziare annualmente con legge di bilancio, ai sensi dell'articolo 38 del Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n. 118, iscritte alla Missione 01 "Servizi Istituzionali, Generali e di Gestione", Programmi 05 "Gestione dei beni demaniali e patrimoniali" e 06 "Ufficio tecnico", Titolo I e Titolo II.

Le entrate derivanti dalla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali di cui al Titolo III, Capo II e III, sono iscritte al Titolo 3 "Entrate extratributarie", Tipologia 200 "Vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione dei beni" del bilancio regionale di previsione.

Al finanziamento delle spese di investimento del Piano attuativo annuale di cui all'articolo 5 concorrono le entrate derivanti dalle dismissioni di beni immobili di cui al Titolo IV "Dismissione del Patrimonio Immobiliare" della presente legge, iscritte al Titolo IV "Entrate in conto capitale", Tipologia 400 "Entrate da alienazione di beni materiali e immateriali" del bilancio regionale di previsione.

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

Disegno _____ di _____ legge: “Norme
sull’amministrazione, _____ gestione _____ e
valorizzazione dei beni immobili regionali”.

**TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI**

**CAPO I
Disposizioni generali**

**Art. 1
(Oggetto e finalità)**

1. La Regione, ai sensi dell’articolo 119 della Costituzione e dell’articolo 80 dello Statuto regionale, ha un proprio demanio e un proprio patrimonio.

2. La presente legge detta norme per l’amministrazione, la gestione e la valorizzazione del demanio e del patrimonio immobiliare regionale, al fine di ottimizzare le risorse, semplificare le procedure e promuovere progetti di sviluppo economico e sociale.

3. L’amministrazione e la gestione del demanio e del patrimonio immobiliare regionale di cui alla presente legge, si informano ai principi di efficienza e buona amministrazione.

4. Per i beni immobili in uso all’Assemblea legislativa, provvede l’Assemblea stessa, nell’ambito della propria autonomia statutaria e nel rispetto della presente legge, dandone comunicazione alla Giunta regionale.

**Art. 2
(Demanio regionale)**

1. Costituiscono il demanio regionale e sono soggetti al regime previsto dal codice civile per i beni del demanio pubblico, i beni di cui all’articolo 822, comma 2 dello stesso codice se appartenenti alla Regione per acquisizione a qualsiasi titolo, nonché quelli di cui all’articolo 11, comma 3 della legge 16

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

maggio 1970, n. 281 (Provvedimenti finanziari per l'attuazione delle Regioni a Statuto ordinario).

2. Il regime giuridico dei beni del demanio si applica anche ai diritti reali della Regione su beni appartenenti ad altri soggetti ai sensi dell'articolo 825 del codice civile.

3. Il regolamento di cui all'articolo 27 individua le categorie di beni che fanno parte del demanio regionale.

Art. 3

(Beni del patrimonio della Regione)

1. Costituiscono il patrimonio regionale i beni appartenenti alla Regione che non siano della specie di quelli previsti dall'articolo 2.

2. I beni del patrimonio regionale si distinguono in immobili e mobili, e in indisponibili e disponibili, secondo quanto prevedono il codice civile e le altre leggi che disciplinano la materia.

3. Costituiscono beni del patrimonio indisponibile della Regione, se appartengono alla stessa per acquisizione a qualsiasi titolo, le foreste e gli altri beni agro-forestali, le cave e le torbiere quando la disponibilità è stata sottratta al proprietario del fondo, le acque minerali e termali, nonché tutti gli altri beni classificati tali da leggi o provvedimenti regionali.

4. Fanno, altresì parte del patrimonio indisponibile gli altri beni individuati all'articolo 826, commi secondo e terzo comma del codice civile.

5. I beni appartenenti al patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi stabiliti dalla presente legge.

6. I beni immobili della Regione, non compresi fra quelli rientranti nel patrimonio regionale indisponibile di cui ai commi 3 e 4 fanno parte del patrimonio regionale disponibile.

7. Il regolamento di cui all'articolo 27 individua le categorie di beni immobili che fanno parte del patrimonio disponibile e

indisponibile regionale.

TITOLO II STRUMENTI DELLA PROGRAMMAZIONE

Capo I Programmazione in materia di patrimonio immobiliare

Art. 4 *(Programma di politica patrimoniale)*

1 L'Assemblea legislativa approva, annualmente, su proposta della Giunta regionale, il Programma triennale di politica patrimoniale del demanio e del patrimonio immobiliare.

2 Il Programma di cui al comma 1, in coerenza con gli obiettivi del Documento di Economia e Finanza Regionale (D.E.F.R.), detta gli indirizzi per il Piano annuale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all' articolo 5, relativamente:

a) agli immobili da destinare a sede degli uffici e servizi regionali;

b) alla individuazione degli immobili regionali da destinare ad attività produttive, al terzo settore di cui al decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106), a progetti di sviluppo o comunque di pubblico interesse;

c) alla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili del demanio e del patrimonio indisponibile regionale, del patrimonio agro-forestale e del patrimonio disponibile;

d) all'acquisizione di beni immobili;

e) alla dismissione di beni immobili;

f) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e riqualificazione da realizzare sul patrimonio immobiliare regionale.

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

Art. 5

(Piano annuale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari)

1. La Giunta regionale approva il Piano annuale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, con il quale specifica le azioni da porre in essere nell'anno di riferimento per dare attuazione agli indirizzi del Programma triennale e i connessi mezzi di finanziamento.

2. Il Piano individua altresì, gli interventi di cui all'articolo 4, comma 2, lettera f).

3. Il Piano è redatto altresì ai sensi e per gli effetti dell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 e contiene l'elenco dei beni immobili suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione nel periodo di riferimento.

4. La Giunta regionale trasmette per conoscenza all'Assemblea legislativa il Piano annuale contestualmente al disegno di legge inerente il bilancio annuale di previsione.

TITOLO III

AMMINISTRAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI REGIONALI

Capo I

Norme comuni

Art. 6

(Strutture competenti)

1. L'amministrazione, la valorizzazione, la conservazione, la gestione e la manutenzione dei beni immobili regionali compete alle strutture organizzative della Giunta regionale e dell'Assemblea legislativa, competenti in base all'ordinamento interno.

Art. 7

(Iscrizione dei beni immobili nell'inventario)

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

generale)

1. I beni immobili regionali ed i diritti reali costituiti per l'utilità di tali beni sono iscritti nell'inventario generale dell'Ente di cui all'articolo 6 della legge regionale 9 marzo 1979, n. 11 (Regolamentazione dell'amministrazione dei beni regionali e della attività contrattuale), articolato in:

a) registro dei beni immobili demaniali;

b) registro dei beni del patrimonio immobiliare.

2. Al fine di garantire il corretto aggiornamento dei registri di cui al comma 1, al termine di ogni esercizio le strutture di cui all'articolo 6, nonché gli enti e le agenzie che a vario titolo hanno in gestione beni del patrimonio regionale, inviano alla struttura regionale competente in materia di patrimonio i dati relativi al patrimonio assegnato in uso.

3. La classificazione e la valutazione dei beni immobili regionali, ai fini del conto generale del patrimonio, sono effettuate, nel rispetto 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), con i criteri e le modalità previste nel Piano dei conti di cui al medesimo d.lgs. 118/2011.

4. Almeno ogni dieci anni la Regione provvede alla ricognizione e al conseguente rinnovo degli inventari dei beni immobili.

5. Il regolamento di cui all'articolo 27 disciplina le modalità da osservare per la redazione dei registri dei beni immobili demaniali e dei registri dei beni del patrimonio immobiliare.

Art. 8

(Acquisto di beni immobili)

1. La struttura regionale competente in materia di patrimonio immobiliare procede all'acquisto di beni immobili o di diritti reali su

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

beni immobili da destinare ad usi e fini pubblici in esecuzione di atti normativi.

2. L'acquisto di cui al comma 1 avviene di norma mediante procedura aperta in conformità ai principi europei di contabilità, del codice dei contratti e della contabilità pubblica. Il regolamento di cui all'articolo 27 disciplina i casi in cui si può ricorrere alla procedura negoziata e ristretta.

3. Tra le offerte pervenute viene individuata l'offerta economicamente più vantaggiosa, in base al prezzo, all'ubicazione, alle caratteristiche tecniche e funzionali dell'immobile.

4. L'acquisto di beni immobili e di diritti reali su beni immobili di proprietà di agenzie regionali, consorzi o società a partecipazione regionale enti locali e loro forme associative anche in liquidazione è disposto con legge regionale ed è effettuato a mezzo di trattativa privata al prezzo di stima. L'immobile acquisito deve essere destinato ed utilizzato per finalità pubblica

5. L'acquisto è effettuato, conformemente a quanto previsto dall'articolo 12, comma 1 ter del decreto legge 6 luglio 2011, n. 98 (Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria), convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111.

6. La stima dei beni avviene con le modalità di cui all'articolo 24.

Art. 9

(Acquisizione per espropriazione)

1. I beni acquisiti alla proprietà regionale a seguito di espropriazioni fanno parte del demanio regionale o del patrimonio indisponibile, in relazione alla natura del bene ed alla sua destinazione.

2. L'acquisizione dei beni di cui al comma 1 è comunicata alla struttura regionale competente al fine dell'inserimento nei rispettivi registri di cui al medesimo articolo 7, comma 1.

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

Art. 10
(Opere pubbliche)

1. Le opere pubbliche realizzate dalla Regione, ove suscettibili di un utilizzo diretto in ambito locale per finalità di interesse generale, possono essere trasferite anche a titolo gratuito agli enti locali interessati per territorio.

Art. 11
(Utilizzo dei beni immobili)

1. I beni del patrimonio regionale stabilmente destinati all'esercizio di funzioni comunque attribuite alle Province ed ai Comuni possono essere concessi in uso gratuito o comodato per il periodo di esercizio delle funzioni suddette, con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico dei suddetti enti.

Art. 12
(Altre forme di utilizzo dei beni immobili)

1. La Giunta regionale, nel rispetto di quanto disposto dalla specifica normativa, come forma di incentivazione per l'esercizio associato delle funzioni comunali, può concedere l'uso a titolo gratuito ai comuni derivanti da fusione fra comuni, alle unioni di comuni e alle associazioni intercomunali, propri beni patrimoniali, disciplinandone in particolare, la destinazione d'uso dell'immobile, la durata dell'utilizzo e gli oneri a carico degli enti utilizzatori.

Art. 13
(Permute di beni immobili)

1. Alla permuta di beni immobili si provvede, di norma, mediante avviso pubblico.

2. La stima dei beni avviene con le

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

modalità di cui all'articolo 24. Qualora il valore di stima, dei beni non coincida si procede a conguaglio.

3. Se la permuta comporta esborsi finanziari a carico della Regione, si applica quanto previsto all'articolo 8, comma 5.

4. Il regolamento di cui all'articolo 27 disciplina la procedura da applicare in deroga all'avviso pubblico di cui al comma 1 qualora i beni da acquisire siano di proprietà degli enti di cui all'articolo 1, comma 2 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche) e quando la permuta sia funzionale ad obiettivi di razionalizzazione del patrimonio pubblico.

5. Alla permuta di beni immobili regionali si applica quanto previsto all'articolo 8, comma 4.

Art. 14

(Donazioni ed altre liberalità)

1. Le donazioni, le eredità ed i legati in favore della Regione concernenti beni immobili sono accettate o rinunciate dalla Giunta regionale con atto espressamente motivato in relazione all'interesse pubblico perseguito, anche con riferimento alla natura dei beni oggetto della liberalità.

Capo II

Amministrazione dei beni immobili regionali

Art. 15

(Uso dei beni immobili del demanio e del patrimonio indisponibile)

1. I beni di proprietà pubblica per natura o per destinazione, classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili, possono formare oggetto di:

- a) uso pubblico generale;
- b) uso diretto da parte della Amministrazione regionale o di enti pubblici

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

per l'esercizio dei compiti istituzionali;

c) uso particolare, comunque compatibile con la natura del bene e la sua destinazione, mediante concessione temporanea a titolo oneroso a favore di soggetti privati e pubblici, con fissazione di un canone stabilito attraverso perizia di stima, sulla base di valori di mercato, previo avviso pubblicato sul sito istituzionale della Regione;

d) uso particolare, comunque compatibile con la natura del bene e la sua destinazione, nonché rispondente a un interesse di carattere strumentale alle finalità di interesse regionale, mediante concessione temporanea a titolo gratuito a favore di agenzie regionali, aziende del sistema sanitario regionale, enti pubblici economici regionali, società totalmente pubbliche a partecipazione maggioritaria della Regione, enti ed organismi pubblici previsti da legge regionale, nonché fondazioni senza scopo di lucro partecipate dalla Regione o dai soggetti precedentemente elencati.

e) uso particolare, comunque compatibile con la natura del bene e la sua destinazione, mediante concessione temporanea a titolo gratuito a favore di amministrazioni pubbliche di cui all' articolo 1, comma 2 del d.lgs. 165/2001 e di altri enti, anche di natura privata, costituiti o partecipati dalla Regione per la cura di interessi pubblici. In tali casi, il bene è assegnato, previa presentazione di un progetto finalizzato a illustrare le attività di interesse pubblico connesse all'uso del bene, nonché il nesso di strumentalità con l'interesse regionale. La concessione temporanea a titolo gratuito può essere disposta anche a favore dei soggetti di cui all' articolo 11, comma 1, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005, n. 296 (Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato), limitatamente ai luoghi di culto e loro pertinenze.

2. Si procede all'assegnazione diretta di un bene in uso particolare, nei casi di cui al comma 1, lettera d) e ultimo periodo della lettera e). Negli altri casi, si procede mediante

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

avviso pubblicato sul sito istituzionale salva l'assegnazione diretta del bene, qualora l'interesse pubblico risulti realizzabile da un unico soggetto, tenuto conto della specificità del bene e del progetto di attività, oppure, qualora sia stata esperita senza esito positivo, la procedura di evidenza pubblica.

3. I contratti di concessione di cui al presente articolo devono avere termine certo e durata non superiore, di norma, a nove anni, fatti salvi i casi in cui la diversa durata è motivata dalla necessità di conseguire l'obiettivo perseguito in atti di programmazione regionale, o da leggi regionali.

4. Scaduto il termine della concessione, eventuali opere costruite sul bene e le relative pertinenze restano acquisite al patrimonio della Regione, previo pagamento di un corrispettivo qualora previsto dalla concessione stessa.

5. Il regolamento di cui all'articolo 27 individua modalità attuative per la gestione e l'uso dei beni di cui al presente articolo e definisce i criteri per la individuazione del canone di concessione di cui al comma 1, lettera c).

Art. 16***(Amministrazione dei beni immobili del patrimonio disponibile)***

1. I beni immobili del patrimonio disponibile regionale, soggetti al regime di proprietà privata, sono amministrati direttamente con l'intento di perseguire il miglior risultato di opportunità organizzativa e convenienza economica. Ove tali intenti non risultino realizzabili e non sia concretamente prospettabile la destinazione ad un pubblico servizio o pubblica funzione, si dispone la alienazione del bene con le procedure di cui al Titolo IV.

2. La individuazione del contraente avviene, di norma, a seguito di avviso pubblico, secondo le procedure stabilite dal regolamento di cui all'articolo 27, che definisce altresì i criteri per la determinazione del canone nei rapporti di locazione.

Capo III
Valorizzazione di beni immobili

Art. 17
*(Valorizzazione e utilizzazione a fini
economici dei beni immobili tramite
concessione o locazione)*

1. I beni immobili di proprietà della Regione possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137).

2. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni ai sensi dell'articolo 3 bis 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 immobiliare) convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410.

3. Al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni di cui al presente articolo, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, la Regione può riconoscere al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato ai sensi dell'articolo 3 bis d.l. 351/2001.

4. I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nel

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

regolamento di cui all'articolo 27, prevedendo espressamente:

a) il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto;

b) la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio di cui al comma 1.

5. Il regolamento di cui all'articolo 27 definisce criteri per la individuazione dei canoni di cui al comma 1.

Art. 18

(Programmi unitari di valorizzazione
territoriale)

1. La Giunta regionale promuove, con le modalità di cui all'articolo 3 ter del d.l. 351/2001, la formazione di programmi unitari di valorizzazione territoriale, per il riutilizzo funzionale e la rigenerazione degli immobili della Regione stessa, della Provincia e dei Comuni e di altri soggetti pubblici.

Art. 19

(Altre misure di valorizzazione di immobili
regionali inutilizzati)

1. Per favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, i fabbricati di proprietà regionale non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali e le aree di pertinenza degli stessi, possono essere concessi in uso gratuito, con acquisizione delle eventuali migliorie, senza corresponsione di alcun corrispettivo, al momento della restituzione del bene, mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza agli elementi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

valutazione dell'opportunità turistica, a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni, con oneri di manutenzione straordinaria a carico del concessionario. Il termine di durata della concessione non può essere superiore a nove anni, rinnovabili per altri nove anni, tenendo in considerazione le spese di investimento sostenute.

2. Il regolamento di cui all'articolo 27 disciplina le modalità per l'attuazione di quanto disposto al comma 1.

Art. 20

(Strutture e autorizzazioni temporanee per manifestazioni pubbliche)

1. La Regione, ai sensi dell'articolo 70 del d.lgs. 117/2017, può prevedere forme e modi per l'utilizzazione non onerosa di beni mobili e immobili per manifestazioni e iniziative temporanee degli enti del Terzo settore, nel rispetto dei principi di trasparenza, pluralismo e uguaglianza. Il regolamento di cui all'articolo 27 disciplina le modalità attuative del presente comma.

Art. 21

(Messa a disposizione di immobili per il Terzo settore)

1. La Regione può mettere a disposizione degli enti del Terzo settore, con contratto di comodato o di concessione, beni immobili di proprietà, ai sensi dell'articolo 71 del d.lgs. 117/2017.

2. Il regolamento di cui all'articolo 27 disciplina criteri e modalità per l'attuazione del presente articolo.

**TITOLO IV- DISMISSIONE DEL
PATRIMONIO IMMOBILIARE****Capo I
Norme comuni**

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

Art. 22

(Alienabilità dei beni regionali)

1. I beni del demanio regionale sono inalienabili; possono essere trasferiti esclusivamente in favore di altro ente pubblico territoriale, a condizione che sia mantenuto al bene trasferito il requisito di demanialità.

2. I beni del patrimonio indisponibile regionale sono alienabili nei soli casi previsti dalle leggi regionali e con le procedure da queste stabilite.

3. I beni immobili del patrimonio disponibile regionale sono alienabili ove non più economicamente convenienti all'uso diretto, secondo le disposizioni di cui al presente titolo.

Capo II

Dismissioni di beni immobili

Art. 23

(Modalità per l'alienazione)

1. L'alienazione di beni del patrimonio immobiliare regionale e di diritti reali su beni immobili, avviene, di norma, con asta pubblica nelle modalità previste dalla legislazione vigente, previa acquisizione della stima di cui all'articolo 24 e dell'attestazione di congruità dall'Agenzia del Demanio.

2. Il regolamento di cui all'articolo 27 disciplina la procedura di gara, le modalità di partecipazione e di presentazione delle offerte e stabilisce i casi e le forme in cui i beni, il cui valore non supera i 100.000,00 euro, possono essere alienati con aste elettroniche e sistemi di evidenza pubblica equivalenti. Il predetto regolamento deve rispettare i principi di economicità, trasparenza, efficacia, parità di trattamento, proporzionalità, imparzialità, concorrenzialità e pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

3. Il regolamento di cui all'articolo 27 disciplina altresì, nel caso in cui l'asta pubblica sia andata deserta, il numero delle

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

ulteriori procedure di asta pubblica da espletarsi, con l'indicazione della riduzione da applicare al prezzo posto a base dell'asta andata deserta.

4. Per l'alienazione e la gestione dei beni immobili e dei diritti reali su beni immobili la Giunta regionale può affidare apposito mandato a società a partecipazione regionale, ovvero a società di servizi specializzate nel settore immobiliare, individuate a seguito di avviso pubblico.

5. La Giunta regionale può sottoscrivere quote di fondi immobiliari chiusi, ai sensi dell'articolo 14 bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86 (Istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi), mediante apporto di beni immobili e di diritti reali su immobili suscettibili di valorizzazione e di proficua gestione economica, dandone comunicazione all'Assemblea legislativa.

Art. 24
(*Stima dei beni*)

1. La stima dei beni immobili è redatta sulla base di documentate indagini, secondo i criteri di cui alla disciplina estimativa. La stima è redatta da libero professionista abilitato all'esercizio della professione, da esperto indipendente di cui al decreto ministeriale 5 marzo 2015, n. 30 (Regolamento attuativo dell'articolo 39 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 (TUF), concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR italiani) da uffici o agenzie pubbliche abilitate a tale funzione, quando il valore del bene è superiore a 200.000,00 euro. Per i beni di valore non superiore a 200.000,00 euro, la stima può essere redatta dalle strutture regionali competenti.

2. Il valore di cui al comma 1 è determinato per gli immobili ad uso abitativo moltiplicando la rendita catastale per cento, per tutti gli altri immobili è determinato moltiplicando la rendita catastale per cinquanta.

3. Le stime determinate ai sensi dei

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

commi 1 e 2 hanno validità, qualora non siano intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare, di due anni e possono essere prorogate fino ad un massimo di quattro anni, con conseguente aggiornamento in base all'andamento dei prezzi secondo l'indice dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT),

4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche in caso di acquisto ed alienazione di diritti reali in quanto compatibili.

Art. 25***(Diritti di prelazione)***

1. Nelle alienazioni di beni regionali si applicano i diritti di prelazione previsti dalla legislazione vigente.

2. Sono in ogni caso esclusi dal diritto di prelazione gli occupanti abusivi e chiunque occupa il bene in assenza di titolo giuridico.

3. L'esercizio della prelazione è tassativamente condizionato, a pena di decadenza, al contestuale versamento, a titolo di caparra, di una somma pari al venti per cento del valore del prezzo a base d'asta.

4. Il regolamento di cui all'articolo 27 disciplina le procedure e le modalità di esercizio del diritto di prelazione.

5. In caso di alienazione di un bene immobile, dal prezzo di stima, sono decurtate le spese sostenute per eventuali migliorie eseguite dal concessionario o dal conduttore, previamente autorizzate dall'amministrazione regionale e debitamente documentate.

Art. 26***(Trattativa diretta)***

1. Nelle alienazioni di beni regionali si può procedere alla vendita a trattativa diretta, con un singolo potenziale contraente, nei seguenti casi:

- a) vendita in favore di enti pubblici che richiedono il bene immobile per motivi di interesse

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

pubblico, per immobili il cui valore stimato non supera l'importo di euro 100.000,00 ;

b) vendita di immobili per i quali sia andata deserta per almeno due volte l'offerta al pubblico;

c) vendita in favore di soggetti diversi da quelli di cui al precedente punto a) di immobili di modesto valore e comunque per un importo stimato non superiore a euro 50.000,00;

d) vendita di fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità ed il cui valore, quali beni a se stanti, siano ridotti a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione e la cui alienazione consente all'acquirente di ampliare, mediante accorpamento, il proprio compendio immobiliare;

e) terreni residuati dalla realizzazione di collegamenti viari nazionali, regionali e locali, la cui alienazione consente ai soggetti acquirenti l'ampliamento, in accorpamento, della proprietà;

f) diritti reali su immobili di proprietà della Regione;

g) porzioni di aree che alla data di entrata in vigore della presente legge risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite su fondi attigui di proprietà altrui in forza di permesso di costruire o altra autorizzazione legittimante tali opere. In questi casi si applicano le procedure e le disposizioni di cui all'articolo 5 bis del decreto legge 24 giugno 2003, n. 143 (Disposizioni urgenti in tema di versamento e riscossione di tributi, di Fondazioni bancarie e di gare indette dalla Consip S.p.a. nonché di alienazione di aree appartenenti al patrimonio e al

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

demanio dello Stato), convertito, con modificazioni, dalla legge 1 agosto 2003, n. 212.

2. Nei casi di quote indivise di beni immobili si procede preliminarmente alla vendita a trattativa diretta con il comproprietario.

3. Nei casi previsti al comma 1, lettere b) e c) la trattativa diretta è preceduta da gara informale mediante la pubblicazione di idoneo avviso sul sito istituzionale della Regione.

4. Nei casi previsti al comma 1, lettere d) ed e) la trattativa diretta è preceduta da gara informale mediante la pubblicazione di idoneo avviso sul sito istituzionale della Regione rivolta a tutti i soggetti confinanti, se esistenti.

5. Il regolamento di cui all'articolo 27 disciplina ulteriori modalità per l'attuazione del presente articolo.

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

Art. 27 (Norme regolamentari)

1. La Giunta regionale adotta norme regolamentari per l'attuazione della presente legge entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della stessa.

Art. 28 (Norme di abrogazioni)

1. La legge regionale 18 aprile 1997, n. 14 (Norme sull'amministrazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale e delle aziende sanitarie locali) è abrogata.

2. Gli articoli 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, comma 2, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 e 24 della legge regionale 9 marzo 1979, n. 11 (Regolamentazione dell'amministrazione dei

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

beni regionali e della attività contrattuale)
sono abrogati.

Art. 29
(Norma finanziaria)

1. Il finanziamento del Piano annuale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'articolo 5 trova copertura nei limiti delle risorse stanziare annualmente con legge di bilancio, ai sensi dell'articolo 38 del Decreto Legislativo 23 giugno 2011, n. 118, iscritte alla Missione 01 "Servizi Istituzionali, Generali e di Gestione", Programmi 05 "Gestione dei beni demaniali e patrimoniali" e 06 "Ufficio tecnico", Titolo I e Titolo II.

2. Le entrate derivanti dalla amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali di cui al Titolo III, Capo II e III, sono iscritte al Titolo 3 "Entrate extratributarie", Tipologia 200 "Vendita di beni e servizi e proventi derivanti dalla gestione dei beni" del bilancio regionale di previsione.

3. Al finanziamento delle spese di investimento del Piano attuativo annuale di cui all'articolo 5 concorrono le entrate derivanti dalle dismissioni di beni immobili di cui al Titolo IV "Dismissione del Patrimonio Immobiliare" della presente legge, iscritte al Titolo IV "Entrate in conto capitale", Tipologia 400 "Entrate da alienazione di beni materiali e immateriali" del bilancio regionale di previsione.

PARERE DEL DIRETTORE

Il Direttore, ai sensi e per gli effetti degli artt. 6, l.r. n. 2/2005 e 13 del Regolamento approvato con Deliberazione di G.R., 25 gennaio 2006, n. 108, verificata la coerenza dell'atto proposto con gli indirizzi e gli obiettivi assegnati alla Direzione, esprime parere favorevole alla sua approvazione.

Perugia, lì 31/07/2018

IL DIRETTORE
DIREZIONE REGIONALE RISORSE FINANZIARIE
E STRUMENTALI. AFFARI GENERALI E
RAPPORTI CON I LIVELLI DI GOVERNO

REGIONE UMBRIA - GIUNTA REGIONALE - DISEGNI DI LEGGE E RELAZIONI

Lucio Caporizzi
Titolare

FIRMATO

Firma apposta digitalmente ai sensi
delle vigenti disposizioni di legge

PROPOSTA ASSESSORE

L'Assessore Antonio Bartolini ai sensi del vigente Regolamento della Giunta regionale,

propone

alla Giunta regionale l'adozione del presente atto

Perugia, lì 31/07/2018

Assessore Antonio Bartolini
Titolare

FIRMATO

Firma apposta digitalmente ai sensi
delle vigenti disposizioni di legge
