

-----  
LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Premesso che la Legge Regionale 25 febbraio 2000 n. 10, concernente la disciplina dei beni regionali, come modificata con L.R. 12/3/2003 n. 3, prevede che la Giunta regionale, oltre ad adottare gli atti alla stessa espressamente riservati, provveda a:

- stabilire, sentita la competente commissione consiliare, gli indirizzi ed il programma d'acquisto, valorizzazione, gestione e vendita dei beni mobili ed immobili (art. 1, comma 5 bis);
- definire le categorie dei beni mobili durevoli da inventariare, nonché le procedure e le modalità per l'utilizzazione, conservazione ed alienazione dei beni mobili disciplinando la nomina dei consegnatari, le relative attribuzioni nonché le modalità di controllo e di ispezione e della dichiarazione di fuori uso (art. 4, comma 2);
- stabilire l'effettuazione delle ricognizioni periodiche dei beni immobili (art. 5, comma 2);
- stabilire gli indirizzi per la concessione di beni demaniali o patrimoniali indisponibili (art. 6, comma 1);
- stabilire gli indirizzi per l'affitto, locazione od uso a titolo oneroso di beni appartenenti al patrimonio disponibile (art. 7, comma 1);
- predeterminare criteri per la procedura di confronto pubblico concorrenziale per l'alienazione di beni immobili (art. 11, comma 2);
- definire criteri di trasparenza cui attenersi nella gestione dei beni immobili e le modalità della pubblicizzazione prevista dalla legge per la stipula di contratti di locazione e per l'alienazione (art. 15);

Visti gli elaborati predisposti dal competente Servizio Patrimonio e Provveditorato, allegati alla presente deliberazione;

Dato atto:

- che nel programma di valorizzazione del patrimonio non strategico, anche in attuazione dei principi di sussidiarietà e collaborazione istituzionale previsti dal Titolo V Parte II della Costituzione, viene posta in rilievo l'importanza del rapporto istituzionale, già in atto, con Comuni e Province, per quanto attiene sia la gestione che la valorizzazione dei beni;
- che il Comitato di Direzione ha espresso parere favorevole alla adozione dei criteri, degli indirizzi e dei programmi predisposti in attuazione delle citate norme, che perseguono obiettivi di trasparenza della gestione, anche mediante l'adozione di adeguate forme di pubblicità, nonché di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse;

Vista la L.R. 25/2/2000, n.10, come modificata ed integrata con L.R. 12/3/2003, n.3, sulla disciplina dei beni;

Dato atto del parere di regolarità amministrativa espresso ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione di Giunta n. 447/2003 dal Direttore Generale Risorse Finanziarie e Strumentali Dott. Luciano Pasquini;

Dato atto inoltre del parere espresso dalla competente 1° Commissione Consiliare "Bilancio, Programmazione, Affari Generali" nella seduta del 20/07/2004;

Su proposta dell'Assessore competente per materia;

A voti unanimi e palesi

d e l i b e r a

- di procedere all'approvazione del documento di cui all'Allegato 1, suddiviso in tre parti intitolate rispettivamente "Indirizzi per la gestione dei beni mobili ed immobili", "Programma di acquisto" e "Programma di valorizzazione del patrimonio non strategico".

ALLEGATO 1

- 1. Indirizzi per la gestione dei beni mobili e immobili**
- 2. Programma di acquisto**
- 3. Programma di valorizzazione del patrimonio non strategico**

*Direzione Generale Risorse Finanziarie e Strumentali  
Servizio Patrimonio e Provveditorato*

# **INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEI BENI MOBILI ED IMMOBILI**

**1**

## **INDIRIZZI PER LA GESTIONE DEI BENI**

### **A) - Premesse**

La legge regionale 25 febbraio 2000n. 10, concernente la disciplina dei beni regionali, come modificata con L.R. 12/3/2003 n. 3, prevede che la Giunta regionale, oltre ad adottare gli atti alla stessa espressamente riservati, provveda a:

- stabilire, sentita la competente commissione consiliare, gli indirizzi ed il programma d'acquisto, valorizzazione, gestione e vendita dei beni mobili ed immobili (art. 1, comma 5 bis);
- definire le categorie dei beni mobili durevoli da inventariare, nonché le procedure e le modalità per l'utilizzazione, conservazione ed alienazione dei beni mobili disciplinando la nomina dei consegnatari, le relative attribuzioni nonché le modalità di controllo e di ispezione e della dichiarazione di fuori uso (art. 4, comma 2);
- stabilire l'effettuazione delle ricognizioni periodiche dei beni immobili (art. 5, comma 2);

- stabilire gli indirizzi per la concessione di beni demaniali o patrimoniali indisponibili (art. 6, comma 1);
- stabilire gli indirizzi per l'affitto, locazione od uso a titolo oneroso di beni appartenenti al patrimonio disponibile (art. 7, comma 1);
- predeterminare criteri per la procedura di confronto pubblico concorrenziale per l'alienazione di beni immobili (art. 11, comma 2);
- definire criteri di trasparenza cui attenersi nella gestione dei beni immobili e le modalità della pubblicizzazione prevista dalla legge per la stipula di contratti di locazione e per l'alienazione (art. 15).

Con il presente atto sono adottati i criteri e gli indirizzi previsti da ciascuna delle citate norme, con l'obiettivo di assicurare principi di trasparenza della gestione, anche mediante l'adozione di adeguate forme di pubblicità, nonché di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.

**B) – Disposizioni inerenti il programma di acquisto, valorizzazione, gestione e vendita dei beni mobili ed immobili (art. 1, comma 5 bis L.R. 10/2000).**

Il programma di acquisto, valorizzazione, gestione e vendita previsto dall'art. 1 comma 5 bis della legge è di norma riferito all'esercizio finanziario successivo, con possibilità di previsioni anche pluriennali; viene quindi predisposto, aggiornato ed approvato annualmente, di norma contestualmente all'approvazione del bilancio. E' un atto di indirizzo e di programmazione - comprendente sia le principali scelte ed orientamenti da seguire nella gestione del patrimonio immobiliare, sia eventuali specifiche disposizioni necessarie per l'attuazione delle scelte operate - avente i seguenti contenuti:

- piano di acquisti: individua le esigenze della Regione per le quali si renda opportuno l'acquisto di immobili, nei limiti degli apposti stanziamenti approvati con la legge regionale di bilancio. E' approvato dalla Giunta, sentita la competente Commissione consiliare. Se il bene ed il prezzo sono già individuati nella deliberazione, con tale atto si considera assolto l'obbligo posto dall'art. 9 bis comma 1 della L.R. 10/2000 in ordine alla competenza della Giunta a deliberare gli acquisti di beni immobili;
- piano di dismissione: contiene il programma annuale di alienazioni; possono essere definite le modalità di determinazione del prezzo (in base alla rendita catastale del bene o, alternativamente, in base a perizia di stima corredata di parere di congruità – art. 10, commi 2 e 3, della L.R. 10/2000). E' approvato dalla Giunta, sentita la Commissione consiliare competente. Con la previsione di alienazione di un bene nel programma si considera assolto l'obbligo posto dall'art. 9 bis comma 1 della L.R. 10/2000 in ordine alla competenza della Giunta a deliberare le alienazioni di beni immobili.
- piano di valorizzazione e gestione: è adottato dalla Giunta, con propria autonoma deliberazione, e stabilisce i principali obiettivi del programma; individua i beni disponibili da dare (o rinnovare) in locazione, affitto od in uso, con eventuali criteri od indicazioni in ordine ai canoni da applicare; può disporre in ordine alla destinazione ed utilizzo di beni di particolare rilevanza,

agli effetti della applicazione delle norme di cui all'art. 2 della L.R. 10/2000 (modifica di classificazione dei beni); può disporre la ricognizione periodica dei beni, prevista dall'art. 5 della L.R. 10/2000 al fine della loro migliore utilizzazione e per l'aggiornamento dei valori iscritti negli inventari; può disporre l'affidamento di beni ad enti locali od a società di gestione, o il ricorso a fondi immobiliari chiusi (art. 8 della L.R. 10/2000).

Il programma può essere corredato di ulteriori indirizzi, ad integrazione, specificazione o modifica dei presenti.

Gli interventi manutentivi sugli immobili e gli acquisti di beni mobili sono approvati a parte, su proposta del Responsabile del Servizio competente in materia di patrimonio e provveditorato, con apposito atto di Giunta.

L'inserimento di un bene demaniale, o patrimoniale indisponibile, nel programma di alienazione comporta, ai soli fini del riconoscimento del diritto di prelazione di cui all'art. 10, comma 5, della legge, la qualificazione dell'eventuale concessionario come conduttore dell'immobile.

Con l'approvazione da parte della Giunta Regionale del piano di alienazione tutti i beni ivi inseriti si considerano disponibili ai soli fini della vendita.

L'effettiva declassificazione degli stessi ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 10/2000 e successive modificazioni, verrà effettuata contestualmente all'atto monocratico che conclude la procedura di vendita.

Sino a che non sia definita la suddetta procedura gli immobili occupati continuano ad essere gestiti in base alle disposizioni contenute nel rapporto contrattuale sottoscritto dall'occupante. Nel caso in cui il suddetto rapporto scada nel lasso di tempo intercorrente tra l'approvazione del piano di alienazione e la conclusione delle procedure, si considera prorogato alle medesime condizioni sino alla data di stipula dell'atto di vendita.



Ulteriori alienazioni non previste in programma devono essere deliberate dalla Giunta, con apposito atto adeguatamente motivato.

A norma dell'art. 1, comma 5 bis, della L.R. 10/2000 la Giunta Regionale è tenuta, prima dell'adozione del programma, a sentire la competente commissione consiliare.

I pareri dell'IBACN, richiesti dalla medesima norma per i beni culturali ed ambientali, devono essere acquisiti anteriormente alla adozione degli atti di attuazione del programma riguardanti i beni medesimi. A tal fine, contestualmente all'invio alla commissione consiliare, il programma viene inoltrato all'IBACN. L'Istituto esprime il proprio parere (obbligatorio ma non vincolante), limitatamente ai beni che a giudizio dell'Istituto stesso abbiano interesse culturale o ambientale.

Per i beni culturali si applicano le disposizioni di cui all'art. 16, commi 1° e 2°, della Legge 7/8/1990 n. 241 e successive modificazioni.

Per i beni ritenuti aventi un interesse ambientale, L'Istituto provvede a comunicare al Servizio Patrimonio e Provveditorato, entro trenta giorni dal ricevimento del programma, l'elenco dei beni relativamente ai quali intende esprimere il proprio parere ed il termine – comunque non oltre sessanta giorni dall'invio di tale elenco – entro il quale tale parere verrà espresso e comunicato.

La deliberazione di approvazione del programma è pubblicata per estratto – comprendendo comunque la indicazione dei beni immobili per i quali è prevista l'alienazione – nel Bollettino Ufficiale e nel sito Internet della Regione Emilia-Romagna.

**C) – Disposizioni inerenti la inventariazione e contabilizzazione dei beni mobili durevoli e dei beni di consumo(art. 1, comma 5 bis, ed art. 4, comma 2, L.R. 10/2000)**

In attuazione di quanto previsto dall'art. 1, comma 5 bis, e dall'art. 4, comma 2, della L.R. 10/2000, in ordine alla gestione dei beni mobili si adottano le norme di indirizzo di cui al presente paragrafo.

Punto 1- Inventario

L'inventario dei beni mobili evidenzia per ogni bene:

- a) la denominazione e la descrizione in base alla categoria di appartenenza ;
- b) il numero di inventario;
- c) il valore;
- d) l'anno di acquisizione in proprietà;
- e) il consegnatario.

L'inventario dei beni è costituito da:

- a) libro mastro di inventario distinto per categoria determinante la situazione del patrimonio mobiliare alla data della sua compilazione;
- b) giornale di entrata e di uscita per i nuovi acquisti e scarichi susseguenti alla data di cui sopra.

La consistenza del patrimonio mobiliare è data dagli inventari relativi ai beni iscritti nel libro mastro.

Dalle scritture inventariali deve risultare di norma la esatta denominazione e la qualità del bene, il numero progressivo di inventario, la categoria, il consegnatario, la data d'acquisto, la ditta fornitrice, l'importo d'acquisto comprensivo degli oneri fiscali con gli estremi della fattura.

Il libro mastro di inventario ed il giornale di entrata e di uscita sono tenuti dal Servizio competente in materia di provveditorato. I consegnatari devono a loro volta tenere i registri di entrata e di uscita dei beni a loro affidati.

I beni, ai fini dell'iscrizione in inventario, sono classificati nelle seguenti categorie:

- a) arredi
- b) strumenti
- c) hardware
- d) veicoli
- e) opere d'arte
- g) i beni non riconducibili alle categorie indicate.

Il materiale bibliografico, documentario e iconografico, è soggetto alle regole di catalogazione in uso nelle biblioteche, a cura dei consegnatari cui tale materiale è affidato.

I beni singoli e le collezioni di interesse storico, archeologico, artistico e scientifico possono essere descritti in separati elenchi.

Fermo restando il disposto dell'art. 3 comma 7 della legge , la tenuta della gestione ordinaria dei beni mobili assegnati ad aziende dipendenti o concessionarie può essere delegata alle stesse.

#### Punto 2 - Beni mobili non inventariabili

Non sono indicativamente inventariabili i beni di consumo ed, in genere, tutti i beni mobili di valore inferiore a 250 euro. Per quest'ultimi il Responsabile del Servizio competente in materia di provveditorato può comunque disporre l'Inventariazione. Il medesimo Responsabile può procedere periodicamente all'adeguamento di tale valore, in relazione al tasso inflattivo accertato.

I beni mobili non inventariati sono rilevati in apposito registro di carico e scarico, a cura del servizio competente in materia di provveditorato, con la specifica menzione dei soggetti consegnatari.

Per le divise e gli altri oggetti di vestiario deve essere tenuta una scheda con le date di consegna e le scadenze delle stesse, con la firma di ricevuta del personale interessato.

### Punto 3 - Targhettatura e contrassegno del materiale mobile

Su ogni oggetto inventariato dovrà essere apposta una targhetta adesiva riportante il numero progressivo di inventario.

Sui volumi e le pubblicazioni varie verrà apposto dal parte dello stesso consegnatario un timbro riportante un numero progressivo di ingresso ed annotato in apposito registro.

Sulla copia della fattura di acquisto dovrà essere riportato il numero o i numeri di inventario con i quali i beni sono stati presi in carico gli oggetti in essa descritti.

I beni devono essere rinvenibili presso gli uffici che fanno capo al consegnatario, indipendentemente dalla loro effettiva ubicazione.

I beni non più utilizzati dalla struttura a cui sono stati assegnati devono essere consegnati al Servizio competente in materia di provveditorato, mediante annotazione nei rispettivi registri di entrata e di uscita e rilascio di verbale di consegna con una sommaria descrizione dello stato d'uso del bene.

### Punto 4- Rendiconto annuale

Entro il mese di febbraio di ogni anno il Servizio competente in materia di provveditorato trasmette al Servizio competente in materia di ragioneria un prospetto in due copie dal quale risultino tutte le variazioni, avvenute durante l'anno, nella consistenza dei beni inventariati;

#### Punto 5- Verifica degli inventari

Ogni dieci anni, o comunque quando la Giunta regionale lo determini, si provvederà alla verifica dell'inventario.

#### Punto 6- Schedario e catalogo di magazzino

Per gli oggetti costituenti le dotazioni di magazzino il servizio competente tiene un apposito schedario nel quale per ogni bene devono essere annotati, per singole voci ed in ordine cronologico:

- a) il carico iniziale di magazzino;
- b) le successive introduzioni;
- c) i prelevamenti;
- d) il consegnatario destinatario dei prelevamenti;
- e) le rimanenze risultanti da ciascuna operazione.

#### Punto 7- Tenuta e movimenti di magazzino

Il Servizio competente è responsabile della conservazione e della distribuzione degli oggetti esistenti nei magazzini.

Allo stesso compete curare che tutto il materiale sia ordinatamente disposto in modo che in qualunque momento si possa agevolmente eseguire il movimento ed il conteggio.

Le introduzioni di materiali nei magazzini si effettuano in base alla documentazione di entrata da portare a carico sullo schedario previsto dal precedente articolo;

Nessun prelevamento dai magazzini stessi può essere fatto se non in base a regolare richiesta e dietro rilascio di regolare ricevuta da portare a scarico sullo schedario.

### Punto 8- Informatizzazione delle registrazioni dell'inventario e di magazzino

Il libro mastro di inventario ed il giornale di entrata e di uscita e le altre forme di registrazione devono essere informatizzati con sistemi unitari.

### Punto 9- Consegnatari

Tutti i beni mobili, inventariati o meno, sono dati in consegna ai Direttori Generali dei vari settori amministrativi regionali, i quali possono delegare tale competenza a dirigenti o funzionari del proprio settore, con proprio atto di determinazione.

### Punto 10- Compiti dei consegnatari

Ai consegnatari è affidata la conservazione, la distribuzione dei beni mobili, l'eventuale loro manutenzione da eseguire in collaborazione con i servizi competenti.

Essi provvedono, altresì:

- alla conservazione e distribuzione del materiale di consumo;
- alla vigilanza, verifica e controllo dell'esecuzione dei servizi e forniture disposte dal Servizio competente in materia di provveditorato;
- alla presa in carico e allo scarico dei beni;
- all'invio di comunicazioni al Servizio competente in materia di provveditorato di eventuali furti e smarrimenti di beni;
- alla cessione di beni, in uso temporaneo, per periodi brevi e prestabiliti, a terzi o in sedi diverse.
- 

### Punto 11- Responsabilità dei consegnatari

Il consegnatario deve vigilare sulla permanenza dei beni, sulla buona conservazione e sul loro regolare uso.

Egli è integralmente e personalmente responsabile sotto il profilo patrimoniale dei beni regionali assegnati alla direzione e quindi risponde in piena autonomia decisionale della presa in carico dei beni, di ogni loro spostamento interno, sia sotto il profilo organizzativo, che per quanto concerne la registrazione formale di tali operazioni sui modelli prescritti.

I consegnatari che nel disimpegno delle loro mansioni si avvalgono della collaborazione di uno o più sub-consegnatari restano personalmente responsabili dell'operato di questi ultimi.

Il consegnatario è personalmente responsabile dei beni ricevuti in custodia fino a che non abbia ottenuto formale scarico, salvo che per la custodia dei beni dati regolarmente in uso ai singoli dipendenti.

La suddetta gestione è altresì soggetta a verifica, vigilanza ed accertamenti da parte del Servizio competente in materia di provveditorato per l'inventario.

#### *Punto 12- Controlli sulle gestioni dei consegnatari*

Sulle gestioni affidate ai consegnatari possono essere effettuati controlli e verifiche in sede di cambiamento di consegnatario ed alla fine di ciascun esercizio finanziario, per accertare la regolarità di tutte le scritture, nonché in qualunque momento si ritenga necessario. Alle verifiche ed ai controlli devono sempre assistere i consegnatari.

I verbali che si redigono a conclusione delle verifiche e dei controlli devono porre in evidenza, ove del caso, indicazioni o proposte per possibili miglioramenti dell'andamento delle gestioni verificate e controllate.

#### *Punto 13- Operazioni inventariali di fine esercizio*

Alla fine di ciascun esercizio finanziario, terminate le registrazioni di movimenti in entrata ed in uscita relative all'anno appena concluso, il consegnatario deve procedere alla determinazione della

situazione inventariale finale e trasmetterla, entro il mese di gennaio, al Servizio competente in materia di provveditorato.

Punto 14- Fuori uso

La dichiarazione di fuori uso dei beni mobili è pronunciata dal Responsabile del Servizio competente in materia di provveditorato, su proposta di una commissione composta dal funzionario addetto all'inventario e da altri due funzionari, individuati di volta in volta in ragione della tipologia dei beni; il verbale di accertamento approvato dal Responsabile del Servizio in materia di provveditorato vale come documento di scarico dall'inventario.

I beni mobili dichiarati fuori uso possono essere alienati o dati in permuta mediante procedure di confronto pubblico concorrenziale determinate di volta in volta, in relazione alla natura e stato dei beni, fissate nell'atto di determinazione con cui è autorizzata la spesa per l'acquisto.

I beni mobili dichiarati fuori uso possono essere altresì donati ad istituzioni, enti pubblici, persone giuridiche o associazioni operanti nel territorio regionale senza finalità di lucro, sulla base delle richieste pervenute alla Regione, ai sensi di quanto disposto dalla L.R. n.10/2000.



**D) – Disposizioni inerenti la concessione di beni demaniali o patrimoniali indisponibili (art. 6, comma 1)**

*Punto 1 – Tutela dei diritti demaniali e patrimoniali*

I beni oggetto di concessione sono quelli classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili nell'inventario, nonché quelli, nella disponibilità della Regione Emilia-Romagna, classificabili come tali ai sensi dell'art. 1 della L.R. 10/2000 e successive modificazioni anche se non risultanti nell'inventario.

La concessione in uso a terzi non comporta la cessione o rinuncia da parte della Regione Emilia-Romagna dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

Il provvedimento con cui viene concesso a terzi l'uso particolare di un bene è un atto amministrativo potestativo unilaterale, revocabile per esigenze di interesse pubblico in ogni momento, senza diritto ad indennizzo alcuno – salvo quanto diversamente previsto nel disciplinare di concessione – e senza necessità di congruo preavviso.

Il disciplinare di concessione, adottato dal Responsabile del Servizio competente in materia di demanio e patrimonio, o da suo delegato, deve essere controfirmato dal concessionario per espressa accettazione delle clausole, condizioni, modalità ivi contenute.

Il rilascio della concessione può essere delegato, dal Responsabile del Servizio competente in materia di demanio e patrimonio, anche ad altri servizi o enti che abbiano in gestione il bene oggetto della concessione.

*Punto 2 – Contenuti necessari dell'atto di concessione*

La concessione dell'uso particolare del bene non può in alcun caso confliggere con il perseguimento dell'interesse pubblico primario a cui il bene è destinato.

L'atto di concessione prevede:

1. la durata;
2. l'ammontare del canone concessorio;
3. l'uso per il quale il bene viene concesso, i relativi limiti, obblighi del concessionario e condizioni;
4. L'ammontare della cauzione (salvo i casi di esclusione previsti dalla legge).

Il disciplinare di concessione deve altresì prevedere clausola di decadenza, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e da cose, in caso di:

1. mancato pagamento del canone oltre tre mesi dalla scadenza;
2. riscontro di inerzia grave, cui non si è ottemperato entro tre mesi dalla data di comunicazione di diffida;
3. mancato rilascio della cauzione o reintegro della stessa;
4. mancato rispetto del divieto di subconcessione;
5. mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo del bene;
6. mancata produzione della polizza globale fabbricati e/o della polizza R.C. verso terzi, se richieste dal disciplinare.

### Punto 3 – Modalità di rilascio delle concessioni

La concessione di beni avviene di norma mediante una procedura confronto pubblico concorrenziale, a seguito di apposito avviso approvato dal Responsabile del Servizio competente in materia di demanio. L'avviso deve indicare, oltre ai dati identificativi del bene da dare in concessione, il canone a base d'asta, l'importo della cauzione, il termine per le presentazioni delle offerte, le modalità di compilazione e di presentazione delle domande di partecipazione, il metodo di aggiudicazione, nonché ogni altra disposizione inerente l'effettuazione della gara.

La procedura di confronto pubblico concorrenziale si svolge di norma con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il canone annuo della concessione determinato dal Servizio Patrimonio e Provveditorato in base ai criteri di cui all'allegato A al presente atto.

Qualora per il rilascio della concessione sia richiesto l'esecuzione di lavori di migliorie o di manutenzione straordinaria, l'apposito avviso può prevedere che il confronto tra le offerte abbia luogo mediante la somma dei punti, predeterminati nell'avviso stesso, da attribuire ai singoli offerenti in base ai progetti dei lavori presentati ed al canone offerto.

Si può prescindere da tali procedure:

1. nei casi previsti dall'art. 6, commi 3, 5 e 6 della L.R. 10/2000 e successive modificazioni;
2. qualora il canone annuo sia non superiore a 30.000,00 euro;
3. qualora si tratti di rinnovo di concessione già in essere.

#### Punto 4 – Disposizioni particolari

Qualora sia previsto che il concessionario ha l'onere di eseguire, a sue spese, opere migliorative del bene e le abbia effettivamente eseguite, in caso di revoca della concessione, prima della scadenza prevista, per intervenute ragioni di interesse pubblico, al concessionario medesimo sarà riconosciuto un equo indennizzo rapportato al solo valore delle opere eseguite, tenendo conto della durata della concessione e del momento in cui è intervenuta la revoca, con esclusione di qualsiasi altro apprezzamento (perdita dell'avviamento commerciale, spese di trasloco ed altro).

Qualora la revoca sia disposta per inadempimento del concessionario, nessun indennizzo sarà riconosciuto al concessionario per le opere eseguite, anche se risultanti dall'atto di concessione e/o richieste dall'Amministrazione regionale.

Il concessionario può essere autorizzato a dare in uso a terzi, anche a titolo oneroso e dietro corrispettivo, il bene oggetto di concessione. Tale facoltà deve risultare espressa nell'atto di concessione.

La durata della concessione deve risultare dal titolo e la scadenza del termine comporta la cessazione del rapporto. Non è ammessa la rinnovazione automatica, ma è in facoltà dell'Amministrazione regionale prorogare, con provvedimento espresso, anche per più di una volta, la concessione del bene, qualora ragioni di opportunità lo richiedano.

Alla scadenza è, di norma, riconosciuto al concessionario l'interesse ad essere preferito ad altri aspiranti alla concessione.

**E) – Disposizioni inerenti l’affitto, la locazione od l’uso a titolo oneroso di beni appartenenti al patrimonio disponibile (art. 7, comma 1)**

Punto 1 - Contenuti

I presenti criteri disciplinano ai sensi degli artt. 7 e 15 della L.R. 10/2000 e successive modificazioni, le modalità di affidamento in locazione, affitto, uso a titolo oneroso o comodato dei beni patrimoniali disponibili di proprietà della Regione Emilia-Romagna.

Punto 2 - Locazione - Affitto - Uso

I beni regionali allibrati al patrimonio disponibile della Regione Emilia-Romagna possono essere affidati a terzi (privati, enti pubblici o associazioni) in locazione, affitto agrario o uso nel rispetto del programma approvato dalla Giunta e delle disposizioni legislative vigenti che disciplinano le singole figure contrattuali.

Punto 3 – Procedure di gara

L'Amministrazione Regionale procede al conferimento in locazione affitto o uso dei beni patrimoniali disponibili mediante la procedura del pubblico incanto, previa pubblicizzazione di un apposito avviso approvato dal Responsabile del Servizio competente in materia di patrimonio. L'avviso deve indicare, oltre ai dati identificativi del bene ed il canone a base d'asta (determinato dal Servizio competente in materia di patrimonio in base ai criteri di cui all'Allegato A al presente atto), il termine per la presentazione delle offerte, le modalità di compilazione e di presentazione delle domande di partecipazione, il metodo di aggiudicazione, nonché ogni altra disposizione inerente l'effettuazione della gara.

Al pubblico incanto è data pubblicità mediante:

- 1) pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune in cui si trovano i beni;
- 2) pubblicazione sul sito internet della Regione .

L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte e siano presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa (*in alternativa: aumenti progressivi delle offerte entro un termine prefissato*). Nel caso in cui nessuno dei soggetti che hanno presentato offerte uguali sia presente o voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione del rapporto contrattuale è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Regionale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

Qualora il canone annuo sia non superiore a 30.000,00 euro si procederà a trattativa privata previa pubblicizzazione di apposito avviso all'Albo Pretorio.

## **F) Disposizioni inerenti l'Alienazione beni immobili (art. 11 L.R. 10/2000)**

### Punto 1 - oggetto

I presenti criteri disciplinano ai sensi degli artt. 11 e 15 della L.R. 10/2000 e successive modificazioni l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà della Regione Emilia-Romagna.

Tali criteri intendono assicurare principi di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà dell'Amministrazione Regionale, utilizzando modalità che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e semplificare le procedure di dismissione.

### Punto 2 – Attività istruttoria

A seguito dell'approvazione del piano di alienazioni patrimoniali contenuto nel programma di cui all'art. 1 comma 5 bis della legge, il Servizio competente in materia di patrimonio provvede ad espletare la procedura di alienazione, svolgendo preliminarmente le necessarie attività istruttorie ed in particolare:

- la redazione della perizia estimativa del bene, qualora il prezzo di alienazione dello stesso non sia determinato in base al valore catastale;
- l'istruttoria tecnica ed amministrativa occorrente per verificare la situazione di fatto (anche mediante i necessari sopralluoghi) e di diritto in cui il bene effettivamente si trova e per accertare l'alienabilità del bene (ivi compreso l'ottenimento di pareri ed autorizzazioni, se prescritti, relativamente ai beni culturali e ambientali).

L'istruttoria tecnica, incluse le eventuali regolarizzazioni qualora sussistano difformità tra la situazione di fatto e quella risultante agli atti, potrà essere demandata al conduttore/acquirente perché vi provveda a sue spese, tramite tecnico di sua fiducia. In tale caso sarà riconosciuto all'acquirente un rimborso forfetario delle spese sostenute, mediante una riduzione del prezzo di vendita del 2,5%, con un minimo di euro 1000 (mille) ed un massimo di euro 3.000 (tremila).

Qualora per esigenze particolari si ritenesse opportuno procedere alla vendita di immobili diversi rispetto a quelli indicati nell'atto di programmazione, la relativa decisione deve essere assunta con specifico provvedimento della Giunta Regionale, opportunamente motivato.

Il piano di alienazioni e le sue eventuali modifiche ed integrazioni sono pubblicati per estratto – comprendendo comunque i dati identificativi dei beni immobili per i quali è prevista l'alienazione – nel Bollettino Ufficiale e nel sito Internet della Regione Emilia-Romagna

### Punto 3 – procedura di gara

Con esclusione dei casi in cui la legge consente di ricorrere direttamente alla trattativa privata, l'alienazione dei beni immobili ha luogo mediante pubblico incanto. La gara si svolge, di norma, con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo a base di gara indicato nel bando.

Il Responsabile del Servizio competente in materia di patrimonio provvede, con propria determinazione, all'approvazione del bando di gara, che può riguardare anche più immobili messi in vendita, in uno o più lotti.

Il bando deve contenere, oltre ai dati identificativi del bene da alienare ed il prezzo a base d'asta, il termine per la presentazione delle offerte, se vi siano persone che possano far valere diritti di prelazione, le modalità di compilazione e di presentazione delle domande di partecipazione, l'importo della cauzione, i documenti da presentare, il metodo di aggiudicazione nonché ogni altra disposizione inerente l'effettuazione della gara.

Al bando è data pubblicità mediante pubblicazione nel sito Internet della Regione Emilia-Romagna, nonché, eventualmente, anche per estratto, in altri canali ritenuti idonei in funzione delle caratteristiche dei beni da alienare, al fine di raggiungere la più ampia cerchia di potenziali acquirenti.



L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente, anche in presenza di una sola offerta. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte e siano presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa (*in alternativa: aumenti progressivi delle offerte entro un termine prefissato*). Nel caso in cui nessuno dei soggetti che hanno presentato offerte uguali sia presente o voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'asta con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Regionale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

#### Punto 4 – Trattativa privata

La trattativa privata - consentita quando il pubblico incanto esperito precedentemente sia risultato infruttuoso nonché nei casi previsti dagli artt. 11, comma 3°, e 20, comma 4°, della legge - è indetta con propria determinazione dal Responsabile del Servizio competente in materia di patrimonio. La procedura di indizione deve consentire che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. A tal fine si ricorre alle forme di pubblicità o d'informazione ritenute più adeguate, analogamente a quanto previsto al punto precedente.

Qualora sia esperita trattativa privata a seguito di asta andata deserta, l'immobile potrà essere venduto, previa pubblicizzazione, sulla base di un prezzo diminuito fino al 10% rispetto al prezzo che era stato posto a base d'asta. Qualora anche tale esperimento di vendita risulti infruttuoso, la vendita potrà avvenire, sempre a trattativa privata e previa ulteriore pubblicizzazione, ad un prezzo abbattuto fino ad un ulteriore 15%. Resta sempre salvo l'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore a condizione che vi sia l'identità dell'immobile locato/concesso/condotto con l'immobile posto in vendita.

In conformità a quanto previsto dall'art. 11, commi 3° e 4° della legge, non si procede alla pubblicizzazione:

- quando il bene sia alienato a persone che possano far valere un diritto di prelazione (con esclusione della ipotesi di cui alla L. 814/1971) ed alle stesse siano state notificate formalmente l'avvio della procedura di alienazione a trattativa privata e le relative modalità. Qualora vi siano più soggetti aventi diritto a prelazione, deve comunque essere esperita una gara ufficiosa, con le modalità determinate dal Responsabile del Servizio competente in materia di patrimonio;
- nei casi previsti alla lettera c) dell'art. 11 comma 3° della legge (alienazione ad enti pubblici ed equiparati, per finalità di pubblico interesse).

#### Punto 5 – Garanzie

Per partecipare alla singola gara deve essere richiesta la costituzione di una cauzione pari al 10% del valore posto a base di gara. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di vendita per fatto del soggetto aggiudicatario.

A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione in originale o in copia autentica.

Le modalità di costituzione della cauzione sono specificate nel bando di gara.

La cauzione del soggetto aggiudicatario che non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Regionale, salvo eventuale ulteriore risarcimento.

#### Punto 6 - Cause di esclusione dalla gara

Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:

1. Le offerte per persone da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrarre con pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
2. Le offerte espresse in modo condizionato;
3. Le offerte non contenute in busta chiusa e sigillata e le offerte non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto della gara;
4. La mancata costituzione della cauzione, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante,
5. Le offerte non sottoscritte,
6. Il ritardo nella presentazione delle offerte, a qualsiasi causa dovuto,
7. Qualsiasi altro motivo di esclusione indicato nel bando di gara.

Punto 7 – Termini di stipula del contratto

L'aggiudicatario deve stipulare il contratto nel termine di un mese a decorrere dalla data di esecutività dell'atto di definitiva aggiudicazione.

La comunicazione della avvenuta aggiudicazione verrà data, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, al domicilio indicato dal concorrente nella domanda di partecipazione alla gara.

Di norma il termine può essere prorogato una sola volta e per non più di tre mesi se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso. E' in facoltà dell'Amministrazione concedere eventuali ulteriori proroghe, con provvedimento motivato, senza che ciò possa costituire un diritto per l'aggiudicatario.

In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Regionale incamererà la cauzione.

**G) - Criteri di trasparenza cui attenersi nella gestione degli immobili e modalità di pubblicizzazione (art. 15 L.R. 10/2000)**

Tenuta degli inventari

Per una più efficiente gestione del patrimonio immobiliare ed una migliore leggibilità dei dati riguardanti i singoli beni - sostanzialmente, per una maggiore trasparenza nella gestione dei beni stessi - è utile e necessario procedere ad ulteriori compilazioni degli inventari, aggiuntive a quelle previste dalla legge. Fermo restando quanto disposto dall'art. 3 della L.R. 10/2000 (con il conseguente obbligo di tenere gli inventari con le modalità indicate da tale norma) dovranno essere redatti ulteriori elenchi dei beni immobili aventi la seguente articolazione:

- beni in uso diretto da parte della Regione Emilia-Romagna o di società o aziende da essa dipendenti o ad essa funzionali. Rientrano in questa categoria anche gli alloggi di servizio di cui all'art. 9, comma 1, della LR n.10/2000 ed altri beni di uso similare. Questi immobili appartengono tutti al patrimonio indisponibile (art.1, comma 4, della LR n. 10/2000), ovvero al demanio regionale, se hanno le caratteristiche previste dall'art.1, comma 2, della LR n.10/2000. Per definizione non producono reddito, salvo rare eccezioni costituite da specifici e particolari accordi quando l'utilizzatore è un'azienda o una società regionale. Non sono da includere tra i beni suscettibili di utilizzazione economica (art. 67, comma 4, della L.R. n. 40/2000). I beni in uso diretto sono suddivisibili in fabbricati (comprensivi delle aree di pertinenza) e terreni (inclusi canali, strade, aree boschive, aree golenali);
- beni dati in uso a soggetti pubblici o a società a prevalente capitale pubblico o a enti che operano senza finalità di lucro che perseguono finalità di interesse collettivo e generale, organizzazioni ed associazioni, anche se prive di personalità giuridica (art. 6, comma 3, e art. 7, commi 3 e 4, della LR n. 10/2000). Questi immobili, in quanto funzionali al perseguimento di specifiche politiche regionali, sono ascrivibili al patrimonio indisponibile per tutto il tempo in cui permangono tali utilizzi; (art.1, comma 4, della LR n. 10/2000), ovvero al demanio

regionale, se hanno le caratteristiche previste dall'art.1, comma 2, della LR n.10/2000. Si tratta di beni concessi a titolo gratuito, ovvero dietro corresponsione di canoni meramente ricognitori. Non sono, perciò, da includere tra i beni suscettibili di utilizzazione economica (art.67, comma 4, della LR n. 40/2000);

- beni non utilizzati e non strategici, che necessiterebbero di consistenti interventi manutentivi che esulano dalle attuali politiche regionali di investimento e, pertanto, sono inseribili in piani di dismissione;
- beni suscettibili di utilizzazione economica. Sono:
  - i beni appartenenti al demanio regionale (art.1, comma 2, della LR n.10/2000) o al patrimonio indisponibile (cfr. art.1, comma 4, della LR n.10/2000) che, compatibilmente con la natura del singolo bene, sono dati, temporaneamente, in concessione a terzi per un “uso particolare” (non riconducibile ad ambiti di politiche regionali) dietro corresponsione di un canone;
  - i beni appartenenti al patrimonio disponibile (art.1, comma 5, della LR n. 10/2000) che sono dati in affitto o in locazione a terzi dietro corresponsione di un canone.

I beni suscettibili di utilizzazione economica sono, a loro volta, suddivisibili in quattro distinti elenchi in ragione della loro effettiva destinazione e del conseguente regime contrattuale:

1. uso abitativo;
2. uso "commerciale" (negozi, uffici, magazzini, laboratori, ecc.);
3. fondi rustici
4. altro.

Gli inventari dei beni immobili sono pubblici, con esclusione dei dati riguardanti persone fisiche o giuridiche.

### Publicizzazione

In ordine alle modalità della publicizzazione del programma di gestione, nonché dei provvedimenti relativi alla locazione o alla alienazione di beni immobili, si richiamano le specifiche disposizioni in materia contenute nei paragrafi precedenti.

Inoltre, ai fini previsti dall'art. 11, comma 1, della legge, il Servizio competente in materia di patrimonio procede alla periodica pubblicazione nel sito internet della Regione dell'elenco delle alienazioni effettuate, indicando il bene ceduto, il metodo di alienazione, il prezzo ottenuto ed il nominativo dell'acquirente.

Allegato “A” agli “Indirizzi per la gestione dei beni”

**Criteria per la determinazione dei canoni di concessione  
o di locazione per fabbricati e terreni**

Il canone annuo di concessione è determinato, con l’atto di rilascio della concessione, di norma in base al valore commerciale del fabbricato o del terreno ed a un saggio di capitalizzazione, entrambi commisurati all’andamento del mercato immobiliare al momento del rilascio.

Qualora debba essere determinato un canone ricognitorio ai sensi dell’art. 6 comma 3 della L.R. 10/2000 e successive modificazioni, l’importo dello stesso non potrà essere superiore al 10% del canone annuo di concessione del medesimo bene.

Il canone annuo di concessione, con esclusione di quelli ricognitori, viene adeguato annualmente applicando il coefficiente di rivalutazione monetaria, in misura pari al 100% delle variazioni accertate dall’ISTAT dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati nell’anno precedente.

**FABBRICATI**

Il Responsabile del Servizio competente in materia di demanio e patrimonio può provvedere con propri atti:

- ad individuare criteri e parametri per la determinazione dei valori per metro quadro dei fabbricati, da adeguare periodicamente, in ragione delle diverse destinazioni d’uso;
- a determinare coefficienti di adeguamento per particolari situazioni di disagio del singolo fabbricato o del complesso edilizio, avendo riguardo ad eventuali difficoltà di accesso, a mancanza di utenze, allo stato del fabbricato.

Per i fabbricati singoli o per complessi edilizi, assentiti e utilizzati a fini commerciali, turistico - alberghiero e comunque di uso non abitativo e/o per attività non agricole, in mancanza della possibilità di raffronto con situazioni analoghe in loco, il canone verrà determinato di volta in volta sulla base del valore di mercato attribuibile per stima al bene, tenendo conto delle caratteristiche oggettive e della futura destinazione.

Per gli immobili abisognevoli di radicali interventi di ristrutturazione le condizioni della concessione dovranno essere valutate caso per caso, in relazione alle spese necessarie per la ristrutturazione dell'edificio. In fase di definizione della concessione, se il concessionario realizza i lavori a proprie spese, si definirà una durata e un canone proporzionale agli oneri di ristrutturazione.

### **TERRENI**

Come valore base dei terreni da concedere ai richiedenti si assumono a riferimento quelli contenuti nelle Tabelle dei valori medi determinati dalle apposite commissioni provinciali (ex art. 14 L. 10/1977) in attuazione dell'art. 16 della L. 865/1971 e successive modificazioni.

In ogni caso, l'importo del canone annuo di concessione non dovrà essere superiore al 50% del reddito netto calcolato sulle tabelle "ettaro/culture" utilizzate dai competenti Servizi Provinciali per l'Agricoltura per le stime di produzione aziendale.

### **CASTAGNETI DA FRUTTO**

Con una presenza media di 25 piante per ettaro il valore del canone annuo di concessione è determinato utilizzando gli stessi criteri sopra indicati.

In presenza di situazioni significativamente difformi dai parametri presi a base per il calcolo dei canone ad ettaro, il valore del canone annuo di concessione è determinato rapportando il canone al numero delle piante presenti.



### **TERRENI AD USO NON AGRICOLO**

Si applicano i valori di mercato determinati caso per caso con specifica perizia.

### **ATTRAVERSAMENTI TERRENI AGRICOLI UBICATI FUORI DAI CENTRI EDIFICATI CON OPERE INTERRATE**

Per gli attraversamenti e/o occupazione di terreni agricoli ubicati fuori dei centri edificati con opere interrato ,manufatti di raccolta, stoccaggio e pompaggio delle acque sorgive e/o fluviali, posizionati fuori terra, nonché per acquedotti, fognature, elettrodotti, cavi telefonici ed altri simili, si applica un'indennità “una tantum” pari al valore del terreno occupato e/o attraversato determinato applicando i valori medi determinati dalle apposite commissioni provinciali (ex art. 14 L. 10/1977) in attuazione dell'art. 16 della L. 865/1971 e successive modificazioni, in vigore al momento dell'assentimento della concessione ed aumentati del 50%, considerando 1 metro di larghezza dello scavo anche per misure inferiori.

Il Responsabile del Servizio competente in materia di demanio e patrimonio provvede con proprio atto a determinare l'importo minimo della indennità.

I danni al soprassuolo ed ai frutti pendenti eventualmente arrecati saranno oggetto di separata valutazione.

### **ATTRAVERSAMENTI TERRENI UBICATI NEI CENTRI EDIFICATI CON OPERE INTERRATE**

Per gli attraversamenti e/o occupazione di terreni ubicati nei centri edificati con opere interrato ,manufatti di raccolta, stoccaggio e pompaggio delle acque sorgive e/o fluviali, posizionati fuori terra, nonché per acquedotti, fognature, elettrodotti, cavi telefonici ed altri simili manufatti interrati, si procederà a stima diretta in base ai valori di mercato del terreno occupato e/o attraversato, considerando 1 metro di larghezza dello scavo anche per misure inferiori. I danni al soprassuolo ed

ai frutti pendenti eventualmente arrecati sono oggetto di separata valutazione.

Il Responsabile del Servizio competente in materia di demanio e patrimonio può provvedere con proprio atto a determinare l'importo minimo della indennità.

# **PROGRAMMA DI ACQUISTO**

**2**

## **PROGRAMMA DI ACQUISTO**

Ai sensi del comma 1 dell'art.12 della LR n.10/2000 e s.m.i., il programma di acquisto di beni immobili deve, necessariamente, avvenire nell'ambito degli stanziamenti approvati con la legge regionale di bilancio.

Le acquisizioni attengono ai beni cd. "strategici", nell'ambito di processi di razionalizzare del patrimonio immobiliare destinato alle attività istituzionali.

Non rientra, perciò, negli obiettivi strategici della Regione Emilia-Romagna l'acquisto di immobili cd. "da reddito".

Sono strategici anche i beni che attengono alle attività istituzionali di altri soggetti che interagiscono con la regione, come aziende regionali ed aziende sanitarie.

I programmi di acquisizione di beni immobili saranno predisposti sulla base di attente valutazioni dei costi-benefici che consentano di conseguire obiettivi importanti, come:

- un vantaggio funzionale;
- un vantaggio patrimoniale;
- la riduzione di affittanze passive;
- la riduzione degli oneri accessori di gestione;
- il superamento dei cd. condomini misti.

In questo contesto particolare importanza verrà attribuita allo strumento della permuta, che consente di "contestualizzare" il momento della spesa (l'acquisizione) con il momento del suo finanziamento

(la cessione), riducendo, e limitatamente ai casi di eventuale conguaglio "passivo", la necessità di reperire "risorse fresche".

Per quanto concerne gli acquisti e le permutate, qualora l'altro contraente sia un soggetto privato, compreso anche il caso di società il cui capitale non sia totalmente pubblico, sarà sempre richiesto, ai sensi dell'art.107 del DPR 616/1977, il parere di congruità dell'Agenzia del Territorio (cfr.art.12/comma 1 e art.13/comma 3 della LR n.10/2000 e s.m.i.).

Qualora l'altro contraente sia, invece, un soggetto pubblico (Stato, ente locale, azienda sanitaria, società a totale capitale pubblico), il parere dell'Agenzia del Territorio potrà essere richiesto.

Nella fase operativa delle attività di acquisizione, è rimesso al prudente apprezzamento del Responsabile del Servizio Patrimonio e Provveditorato di stabilire la migliore strategia negoziale e di adottare le necessarie cautele al fine di tutelare al meglio gli interessi pubblici coinvolti, anche nella eventualità di ricorrere a valutazioni comparative.

Qualora, nell'ambito di accordi istituzionali tra enti pubblici siano previste operazioni di compravendita di immobili, nella complessiva valutazione di tutti gli interessi pubblici coinvolti i valori definitivamente convenuti potranno anche discostarsi dalle risultanze tecniche di eventuali perizie di stima, avuto riguardo ai principi costituzionali di sussidiarietà, differenziazione ed adeguatezza. Di ciò verrà dato atto nei provvedimenti di approvazione degli accordi intercorsi.

Alla data di approvazione dei presenti criteri, relativamente all'anno 2004 sono già definite/definibili le seguenti operazioni:

- Acquisto dell'immobile in via Castiglione n. 29 Bologna;
- Acquisto della "Villa Aldrovandi Mazzacorati" via Toscana 17/19 Bologna;
- Acquisto dal Consorzio "Gulfarella San Michele" dell'omonimo sistema irriguo (Del. Di Giunta n. 638/2004);
- Acquisto di quote di comproprietà della Centrale Termofrigorifera, in relazione alla costruzione della terza torre (Art. 4 L.R. n. 29/1990).

# **PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO**

**3**

## **PROGRAMMA DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO NON STRATEGICO**

Il patrimonio della Regione Emilia-Romagna è costituito prevalentemente da beni pervenuti alla Regione a seguito del trasferimento di competenze e funzioni dallo Stato. Solo di recente si è proceduto all'acquisto di alcuni immobili da destinare ad attività istituzionali. Poiché il patrimonio è esteso su tutto il territorio regionale ed è composto da beni eterogenei (strade private, scuole, boschi, ex colonie, rustici, ecc.), risulta particolarmente importante, anche in base ai principi di sussidiarietà e collaborazione, consolidare il rapporto istituzionale con i Comuni e le Province per ciò che attiene sia la gestione che la valorizzazione dei beni.

Parte dei beni ha utilizzi "istituzionali".

Si tratta: (i) di utilizzo diretto (per uffici e servizi regionali), ovvero (ii) indiretto, mediante affidamento a terzi (soggetti pubblici, società a prevalente capitale pubblico, enti che operano senza finalità di lucro che perseguono finalità di interesse collettivo e generale, organizzazioni ed associazioni, anche se prive di personalità giuridica) nel contesto e a sostegno di specifiche politiche e strategie regionali.

I beni che hanno un utilizzo istituzionale diretto sono, per definizione, strategici.

I beni che hanno un utilizzo istituzionale indiretto sono sostanzialmente strategici, anche se i titoli di utilizzo necessitano di essere organicamente riconsiderati alla luce dei principi introdotti con la riforma del Titolo V Parte II della Costituzione.

I beni non strategici sono, senz'altro, suscettibili di utilizzazione economica, coerentemente con le indicazioni del DPEF 2004-2006 della Regione Emilia-Romagna.

Al fine di favorire la "lettura" del conto del patrimonio, i beni sono stati suddivisi nelle seguenti categorie:

- beni in uso diretto della Regione Emilia-Romagna (per definizione "strategici");
- beni dati in uso a soggetti pubblici o a società a prevalente capitale pubblico o a enti che operano senza finalità di lucro che perseguono finalità di interesse collettivo e generale,

organizzazioni ed associazioni, anche se prive di personalità giuridica (la cd. "sussidiarietà, verticale e orizzontale");

- beni non utilizzati e non strategici, che necessiterebbero di consistenti interventi manutentivi che esulano dalle attuali politiche regionali di investimento e, pertanto, inseribili in piani di dismissione;
- beni non strategici suscettibili di immediata utilizzazione economica, a loro volta suddivisi in:  
(i) uso abitativo; (ii) uso "commerciale" (negozi, uffici, magazzini, laboratori, ecc.); (iii) fondi rustici; (iv) altro.

Tale suddivisione resta valida anche per le attuali finalità, di razionalizzazione e valorizzazione immobiliare.

#### a) - IL PIANO DISMISSORIO

Costituiranno oggetto di dismissione, secondo un criterio di priorità:

- i beni suscettibili di immediata utilizzazione economica;
- gli altri beni non strategici.

L'operatività del piano dismissorio rimane condizionata, per ciascun bene:

- all'assolvimento degli adempimenti previsti dal nuovo Codice dei beni culturali e del paesaggio, approvato con D.Lgs.22/1/2004, n.41, che entrerà in vigore il 1/5/2004;
- all'acquisizione del parere dell'IBACN ai sensi del comma 5 bis dell'art.1 della LR n.10/2000;
- alla regolarizzazione di situazioni di criticità ricorrendo, eventualmente, anche alla procedura prevista dall'art.1 del D.L.25/9/2001, n.351. (norme per la privatizzazione e valorizzazione del patrimonio pubblico)

Il programma di dismissioni sarà realizzato nel periodo di validità del PDEF 2004 - 2006 della Regione Emilia-Romagna e, più in specifico:

- nel biennio 2004-2005, la dismissione dei beni già adesso suscettibili di utilizzazione economica;
- nel triennio 2004-2006, la dismissione degli altri beni "non strategici".



L'inserimento nel piano di dismissione tiene luogo dell'autorizzazione alla vendita dei singoli beni prevista dall'art.9 bis, comma 1, della L.R. 25/2/2000, n.10, e successive modificazioni ed integrazioni.

Il piano potrà essere adeguato e rimodulato nel periodo della sua validità, con deliberazione della Giunta regionale, qualora intervengano esigenze e circostanze che lo rendano necessario e/o opportuno.

Entro il 31/12/2004, verrà effettuata una puntuale ricognizione dello stato dell'arte.

#### b) - LA LEGISLAZIONE REGIONALE IN MATERIA DI ALIENAZIONI DI IMMOBILI

la LR 25/2/2000, n.10, come modificata ed integrata dalla LR 12/3/2003, n.3, prevede:

- le alienazioni sono disposte dalla Giunta regionale. Gli ulteriori atti, inerenti e conseguenti, sono adottati dal Dirigente responsabile della struttura competente in materia di demanio e patrimonio;
- il prezzo di vendita è individuato, di norma, in base ai valori catastali correnti;
- i conduttori di immobili urbani, ad uso abitativo o commerciale, e di fondi rustici hanno diritto di prelazione;
- la Regione, di norma, procede alla vendita dei beni immobili mediante asta pubblica.
- La Regione può procedere alla vendita a trattativa privata, previa pubblicizzazione, quando:
  - il valore di stima dell'immobile non supera l'importo di 250.000 euro;
  - i confinanti di un fondo agricolo esercitano contemporaneamente il diritto di prelazione loro spettante.
- La Regione può procedere alla vendita a trattativa privata diretta quando:
  - il bene è venduto a persone che possono far valere il diritto di prelazione;
  - il bene è acquistato da un ente pubblico o società a prevalente capitale pubblico con vincolo di destinazione a finalità di pubblico e generale interesse.

### c) - VENDITA DEI BENI AD USO ABITATIVO

Il patrimonio abitativo della Regione ha una consistenza del tutto marginale, non comprende immobili di edilizia popolare, non è funzionale a svolgere una qualsiasi proficua politica abitativa, la sua gestione impegna risorse, è stato finora gestito con criteri di tutela sociale.

Gli obiettivi perseguiti con la vendita sono: (i) eliminare gli oneri di una gestione oggettivamente "diseconomica"; (ii) favorire una domanda di casa da parte di soggetti deboli a basso reddito; (iii) perseguire, comunque, la dismissione di tutti gli alloggi, in modo da evitare situazioni di condomini misti; (iv) liberare risorse aggiuntive; fare salva, comunque, la tutela delle famiglie che versano in stato di necessità e non dispongono dei mezzi per poter acquistare l'appartamento in cui vivono.

Le modalità ed i criteri di vendita sono del tutto coerenti con gli obiettivi enunciati.

#### *PROCEDURE E CRITERI*

In attuazione dei principi di sussidiarietà e di collaborazione istituzionale i Comuni ove saranno informati preventivamente sull'intendimento della Regione e sulle modalità e procedure di vendita. L'informazione sarà accompagnata dall'elenco degli immobili.

A ciascun conduttore verrà proposto l'esercizio del diritto di opzione per l'acquisto, in forma individuale, dell'immobile, ove abita.

L'esercizio del diritto di opzione consiste nella possibilità, per il conduttore, di accettare, entro un termine congruo (non meno di tre mesi, eventualmente prorogabili), la proposta contrattuale formulata dall'Amministrazione regionale.

Qualora il conduttore non abbia esercitato il diritto di opzione, verrà chiesto al Comune se l'inquilino versa in condizioni di necessità tali da richiedere protezione socio-assistenziale.

In questa ipotesi verranno ricercate intese per l'alienazione dell'alloggio, in via prioritaria, al Comune.

Qualora il conduttore non versi in condizioni di necessità, gli verrà proposto il rinnovo del contratto secondo la disciplina vigente in materia di locazioni - legge 9/12/1998, n.431 - a lui più favorevole e salvaguardando, comunque, le migliori condizioni previste dal titolo di utilizzo del bene.

L'immobile verrà, quindi, messo in vendita, con le medesime procedure degli alloggi liberi, fatto salvo il diritto di prelazione del conduttore medesimo.

La "prelazione" consiste nel diritto, da esercitare nei termini prescritti, del conduttore di essere preferito al terzo acquirente purchè accetti di offrire condizioni uguali a quelle comunicategli, con riguardo non solo al prezzo della vendita, ma al complesso delle clausole, anche non economiche, del contratto da stipulare.

#### *CRITERI PER L'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI OPZIONE DA PARTE DEI CONDUTTORI*

- 1) **TITOLO ALL'ACQUISTO:** hanno titolo all'acquisto i conduttori o loro familiari conviventi che non siano in mora nel pagamento del canone e/o degli oneri accessori all'atto della stipula del rogito. Sono considerati conduttori anche i soggetti per i quali è scaduto il contratto di locazione ed i medesimi sono in mora nella riconsegna del bene;
- 2) **CONDIZIONE DELL'ALLOGGIO:** l'alloggio è alienato nello stato di fatto (consistenza, manutenzione e conservazione) e di diritto in cui si trova, come "visto e piaciuto";
- 3) **PREZZO DI CESSIONE:** il comma 2 dell'art.10 della LR n.10/2000 individua nel valore catastale corrente il criterio preferenziale per la determinazione del prezzo di vendita delle unità immobiliari urbane. L'andamento più recente del mercato immobiliare, soprattutto per quanto concerne i prezzi degli immobili ad uso abitativo, induce a stabilire i seguenti criteri differenziati:
  - *Comuni Capoluogo o ad alta vocazione turistica* : il prezzo di cessione è determinato con apposita perizia di stima, verificata, sotto il profilo della congruità, dall'Ufficio del Territorio;
  - *Altri Comuni:* il prezzo di cessione è determinato in base al valore catastale rivalutato secondo le norme fiscali vigenti. All'acquirente sarà riconosciuta la facoltà di chiedere, a sue spese, che il prezzo sia determinato dall'Ufficio del Territorio, nel qual caso il prezzo così determinato diverrà definitivo, anche se dovesse risultare superiore al prezzo che sarebbe risultato se si fosse proceduto alla sua determinazione automatica su base catastale.

- 4) MODALITA' DI PAGAMENTO DEL PREZZO: come prevede l'art.16 della LR n.10
- 5) VINCOLI: l'alloggio acquistato nell'esercizio del diritto di opzione non potrà essere venduto prima che ne sia stato interamente pagato il prezzo. In caso di vendita entro 5 anni dalla data dell'acquisto, qualora il prezzo sia stato determinato in base al valore catastale, il Comune nel cui territorio è ubicato il bene potrà esercitare il diritto di prelazione.
- 6) ISTRUTTORIA TECNICA: l'istruttoria tecnica, incluse le eventuali regolarizzazioni qualora sussistano difformità tra la situazione di fatto e quella risultante agli atti, sarà demandata, preferenzialmente, al conduttore/acquirente perchè provveda, a sue spese, tramite tecnico di sua fiducia. In tale caso sarà riconosciuto all'acquirente un rimborso forfetario delle spese sostenute, mediante una riduzione del prezzo di vendita del 2,5%, con un minimo di euro 1000 (mille) ed un massimo di euro 3.000 (tremila).

#### *CRITERI PER LA VENDITA DEGLI ALLOGGI LIBERI*

- Gli alloggi liberi sono alienati: (i) a trattativa privata previa idonea pubblicizzazione, qualora il valore di stima dell'immobile non superi l'importo di 250.000 euro; (ii) mediante asta pubblica qualora il valore di stima dell'immobile superi l'importo di 250.000 euro.
- Qualora il primo esperimento di vendita risulti infruttuoso ovvero in caso di asta deserta, l'alloggio potrà essere venduto, previa idonea pubblicizzazione, a trattativa privata con un abbattimento del prezzo fino ad un massimo del 10%. Qualora anche tale esperimento di vendita risulti infruttuoso, la vendita potrà avvenire, sempre a trattativa privata e previa ulteriore pubblicizzazione, ad un prezzo abbattuto fino ad un ulteriore 15%.

#### d) - VENDITA DEGLI IMMOBILI "COMMERCIALI"

Gli immobili "commerciali" sono messi in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

Il valore dell'immobile è determinato sulla base di una apposita perizia di stima verificata, sotto il profilo della congruità, dall'Ufficio del Territorio.

L'immobile è valutato come appartenente al patrimonio disponibile, fatti salvi i soli vincoli derivanti dagli obblighi e dalle misure di tutela storica/artistica/archeologica/paesaggistica disposti dalle competenti autorità.

## 1. IMMOBILI LIBERI

La vendita avviene: (i) a trattativa privata previa idonea pubblicizzazione, qualora il valore di stima dell'immobile non superi l'importo di 250.000 euro; (ii) mediante asta pubblica qualora il valore di stima dell'immobile superi l'importo di 250.000 euro.

Qualora il primo esperimento di vendita risulti infruttuoso ovvero in caso di asta deserta, l'immobile potrà essere venduto, previa idonea pubblicizzazione, a trattativa privata sulla base di un prezzo diminuito fino al 10%. Qualora anche tale esperimento di vendita risulti infruttuoso, la vendita potrà avvenire, sempre a trattativa privata e previa ulteriore pubblicizzazione, ad un prezzo abbattuto fino ad un ulteriore 15%.

## 2. IMMOBILI OCCUPATI

### 2.1 - VALORE DI STIMA DEL BENE UGUALE O INFERIORE A 250.000 EURO

- L'immobile è offerto in opzione al conduttore, indipendentemente dal *nomen juris* adoperato dall'Amministrazione all'atto della stipula del contratto (concessione, locazione, affitto o eventuale altro), a condizione che vi sia l'identità dell'immobile condotto con l'immobile posto in vendita. Il prezzo di cessione è quello risultante dalla perizia di stima.
- L'istruttoria tecnica, incluse le eventuali regolarizzazioni qualora sussistano difformità tra la situazione di fatto e quella risultante agli atti, potrà essere demandata al conduttore/acquirente perché vi provveda a sue spese, tramite tecnico di sua fiducia. In tale caso sarà riconosciuto all'acquirente un rimborso forfetario delle spese sostenute, mediante una riduzione del prezzo di vendita del 2,5%, con un minimo di euro 1000 (mille) ed un massimo di euro 3.000 (tremila).
- Se il conduttore non esercita il diritto di opzione, l'immobile viene posto in vendita con la procedura prevista per gli immobili liberi, fatto salvo il diritto di prelazione a favore del conduttore medesimo.

## 2.2 - VALORE DI STIMA DEL BENE SUPERIORE A 250.000 EURO

- L'immobile è posto in vendita a mezzo di asta pubblica.
- Al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, a condizione che vi sia l'identità dell'immobile locato/concesso/condotto con l'immobile posto in vendita.
- Qualora l'asta vada deserta, l'immobile potrà essere venduto, previa pubblicizzazione, a trattativa privata sulla base di un prezzo diminuito fino al 10% rispetto al prezzo che era stato posto a base d'asta. Qualora anche tale esperimento di vendita risulti infruttuoso, la vendita potrà avvenire, sempre a trattativa privata e previa ulteriore pubblicizzazione, ad un prezzo abbattuto fino ad un ulteriore 15%. Resta sempre salvo l'esercizio del diritto di prelazione da parte del conduttore a condizione che vi sia l'identità dell'immobile locato/concesso/condotto con l'immobile posto in vendita.

### e) - FONDI RUSTICI

Valgono i medesimi criteri e le medesime procedure previsti per la vendita degli immobili "commerciali", fatta salva la più ampia disciplina del diritto di prelazione, come risulta dalla normativa nazionale.

### f) - DISPOSIZIONI COMUNI A TUTTI I BENI INCLUSI NEL PIANO DISMISSORIO

Con l'approvazione da parte della Giunta Regionale del piano di alienazione tutti i beni ivi inseriti si considerano disponibili ai soli fini della vendita.

L'effettiva sclassificazione degli stessi ai sensi dell'art. 2 della legge regionale n. 10/2000 e successive modificazioni, verrà effettuata contestualmente all'atto monocratico che conclude la procedura di vendita.

Sino a che non sia definita la suddetta procedura gli immobili occupati continuano ad essere gestiti in base alle disposizioni contenute nel rapporto contrattuale sottoscritto dall'occupante. Nel caso in cui il suddetto rapporto scada nel lasso di tempo intercorrente tra l'approvazione del piano di alienazione e la conclusione delle procedure, si considera prorogato alle medesime condizioni sino alla data di stipula dell'atto di vendita.

#### g) - PROCEDURE DI VENDITA IN CORSO

Sono fatte salve le procedure di alienazione in corso, e cioè quelle per le quali è stata già adottata o è in via di adozione la deliberazione della Giunta regionale che autorizza la vendita, ovvero per le quali il conduttore ha formalmente già manifestato l'intenzione di comperare l'immobile in base alla disciplina prevista dalla L.R.n.10/2000, ancorchè non siano stati ancora adottati i conseguenti atti formali di autorizzazione alla vendita.

#### h) - BENI "DATI IN USO"

Si tratta, come già indicato, di beni affidati in uso a terzi nel contesto ed a sostegno di specifiche politiche e strategie regionali.

L'utilizzo "istituzionale" di questi beni dovrà essere attentamente riconsiderato in relazione all'evoluzione delle politiche regionali dopo la riforma del Titolo V - Parte II della Costituzione, con particolare riferimento all'attuazione dei principi di sussidiarietà (anche orizzontale), differenziazione ed adeguatezza affermati nell'art.118.

D'intesa con i Comuni e le Province saranno verificati e definiti programmi di dismissione, con il riconoscimento, da parte dell'Amministrazione regionale, di trasferimenti di parte del ricavato delle vendite per investimenti sul territorio.

Nel contempo, nell'ambito delle riforme legislative, si potrà prevedere il trasferimento della titolarità del patrimonio ai singoli enti o aziende per le finalità conseguite (Consorzi di bonifica, ecc.).