
Legge regionale 27 dicembre 2004, n. 77**Demanio e patrimonio della Regione Toscana. Modifiche alla legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge forestale della Toscana).**

(Bollettino Ufficiale n. 1, parte prima, del 05.01.2004)

INDICE**Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI****Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Oggetto

Titolo II - AMMINISTRAZIONE DEI BENI REGIONALI**Capo I - NORME COMUNI**

Art. 2 - Strutture competenti

Art. 3 - Inventario generale

Art. 4 - Acquisto di beni immobili

Art. 5 - Acquisizione per espropriazione

Art. 6 - Opere pubbliche

Art. 6 bis Acquisizione in inventario delle opere per le quali non è reperito il certificato di collaudo

Art. 7 - Cessioni gratuite

Art. 8 - Permute

Art. 9 - Acquisto di beni mobili

Art. 10 - Donazioni ed altre liberalità

Art. 10bis - Donazioni ed altre liberalità a favore del Consiglio regionale

Capo II - PATRIMONIO IMMOBILIARE. INTERVENTI E VALORIZZAZIONE

Art. 11 - Piano di intervento sul patrimonio immobiliare

Art. 12 - Progetti di miglioramento e valorizzazione dei beni

Art. 12 bis Immobili confiscati

Capo III - AMMINISTRAZIONE DEI BENI DEL DEMANIO

Art. 13 - Utilizzazione dei beni

Art. 14 - Tutela dei beni

Capo IV - AMMINISTRAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

Art. 15 - Utilizzazione dei beni

Art. 16 - Tutela dei beni

Capo V - AMMINISTRAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE

Art. 17 - Amministrazione diretta

Art. 18 - Titoli ed azioni

CAPO VI Valorizzazione beni ad opera del terzo settore

Art. 18 bis Valorizzazione dei beni pubblici ad opera di soggetti del terzo settore

Titolo III - DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**Capo I - NORME COMUNI**

Art. 19 - Alienabilità dei beni regionali

Capo II - ALIENAZIONI

Art. 20 - Elenchi delle alienazioni immobiliari

Art. 21 - Stima dei beni

Art. 22 - Diritti di prelazione

Art. 23 - Controversie pendenti

Art. 24 - Offerta al pubblico

Art. 25 - Offerte in opzione

Art. 25 bis Trattativa diretta

Art. 26 - Garanzie per gli inquilini

Art. 27 - Porzioni immobiliari occupate in buona fede

Art. 28 - Stipulazione del contratto

Capo III - DISMISSIONI BENI MOBILI

Art. 29 - Fuori uso

Art. 30 - Cessione dei beni

Titolo IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**Capo I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI**

-
- Art. 31 - Relazione sulla gestione del patrimonio
Art. 32 - Regolamento di attuazione
Art. 33 - Trattamento dei dati
Art. 34 - Abrogazioni
Art. 35 - Norma transitoria
Art. 36 - Norma di rinvio
Art. 37 - Sostituzione dell'articolo 23 della l.r. 39/2000
Art 37 bis - Norma in materia di beni ex ETSAF

Titolo I
DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
Oggetto

1. La presente legge disciplina l'amministrazione dei beni del demanio e del patrimonio regionale secondo il regime giuridico previsto dagli articoli 822 e seguenti del codice civile e con riferimento all' articolo 11 della legge 16 maggio 1970, n. 281 (Provvedimenti finanziari per l'attuazione delle Regioni a statuto ordinario).
- 1 bis. I beni mobili in uso presso le sedi e gli uffici del Consiglio regionale sono disciplinati, in conformità ai principi della presente legge, dal Regolamento interno di amministrazione e contabilità del Consiglio, di cui all' articolo 3, comma 7, della legge regionale 6 agosto 2001, n. 36 (Ordinamento contabile della regione Toscana). A tali beni, il regolamento di attuazione della presente legge, di cui all'articolo 32, si applica per quanto non diversamente disposto dal Regolamento interno di amministrazione e contabilità del Consiglio. (2)*
- 1 ter. Per i beni immobili in uso al Consiglio regionale, lo stesso Consiglio può svolgere, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, anche interventi di manutenzione straordinaria, con la relativa progettazione, entro il limite di spesa di 150.000 euro, dandone comunicazione alla Giunta regionale. Al di fuori di questi casi, a tali beni si applicano le disposizioni del capo II del titolo II. (3)*

Titolo II
AMMINISTRAZIONE DEI BENI REGIONALI

Capo I
NORME COMUNI

Art. 2
Strutture competenti

1. La conservazione, gestione e manutenzione dei beni regionali è effettuata dalle strutture organizzative della Giunta regionale e del Consiglio regionale (4) competenti in base all'ordinamento interno.

Art. 3
Inventario generale

1. I beni regionali ed i diritti reali costituiti per l'utilità di tali beni sono iscritti nell'inventario generale, compilato e aggiornato anche attraverso sistemi informatici.
2. L'inventario generale è separatamente costituito:
- a) dal registro dei beni demaniali;
 - b) dal registro dei beni del patrimonio immobiliare;
 - c) dal registro dei beni mobili;
 - d) dal registro dei titoli e delle azioni.
- 2 bis. Al fine di garantire l'unicità e la completezza dell'inventario generale, al termine di ogni esercizio le strutture di cui all'articolo 2 inviano al dirigente competente in materia di patrimonio i dati relativi al patrimonio assegnato in uso necessari all'aggiornamento dei registri di cui al comma 2. (5)*

Art. 4
Acquisto di beni immobili

1. Il dirigente regionale competente in materia di patrimonio procede all'acquisto di beni immobili o di

diritti reali su beni immobili da destinare ad usi pubblici in esecuzione di atti normativi, di programmazione o di indirizzo e nei limiti degli stanziamenti di bilancio.

2. L'acquisto avviene di norma a seguito di bando pubblico; tra le offerte pervenute viene individuata l'offerta economicamente più vantaggiosa, in base al prezzo, all'ubicazione, alle caratteristiche tecniche e funzionali dell'immobile.
3. Qualora specifiche caratteristiche o esigenze inerenti la localizzazione, composizione e dimensione dell'immobile rendano opportuno il ricorso alla trattativa privata, l'acquisto è disposto sulla base di una stima del valore del bene.
4. La stima dei beni avviene con le modalità di cui all' articolo 21.

Art. 5

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.

Art. 6

Opere pubbliche

1. Le opere pubbliche realizzate dalla Regione, ove suscettibili di un utilizzo diretto in ambito locale, possono essere trasferite anche a titolo gratuito agli enti locali interessati per territorio.
2. Le opere pubbliche acquisite alla proprietà regionale vengono assunte in inventario sulla base del certificato finale di collaudo, ovvero, quando la realizzazione si protragga per più esercizi, annualmente, sulla base dei relativi stati di avanzamento. *Tali atti sono corredati dal nulla osta alla realizzazione delle opere e all'acquisizione delle aree stesse, rilasciata dalla struttura regionale competente. (16)*

Art. 6 bis

Acquisizione in inventario delle opere per le quali non è reperito il certificato di collaudo (17)

1. *Le opere pubbliche di proprietà regionale per le quali non è reperito il certificato finale di collaudo sono assunte in inventario sulla base di un atto, redatto da tecnici abilitati al collaudo, che ne verifichi la funzionalità in relazione alla categoria di appartenenza e ne definisca il livello di sicurezza a garanzia della pubblica incolumità tenuto conto del livello di conoscenza delle caratteristiche tecniche dell'opera.*

Art. 7

Cessioni gratuite

1. La Giunta regionale con propria deliberazione ha facoltà di disporre il trasferimento in proprietà a titolo gratuito di porzioni di terreno di scarsa rilevanza economica e comunque di superficie non superiore ad un ettaro, originate dalla realizzazione di strade, sistemazioni idrauliche o altre opere pubbliche, ai comuni o ai soggetti pubblici titolari dell'opera pubblica connessa.
2. Al trasferimento si provvede mediante verbali di consegna che costituiscono titolo per la trascrizione e per le vulture catastali.

Art. 8

Permute

1. Per fini di utilità generale, di razionalizzazione funzionale della gestione patrimoniale, oppure in relazione a particolari situazioni immobiliari, la Giunta regionale con propria deliberazione, può disporre che si proceda alla permuta di beni del patrimonio regionale con beni in proprietà di altri soggetti pubblici o privati.
2. La permuta è effettuata a trattativa privata in ragione della specificità dei beni interessati, previa stima degli stessi, da effettuare con le procedure di cui all' articolo 21.
3. Qualora il valore di stima dei beni non coincida si procede a conguaglio. Il conguaglio dovuto dalla Regione o dal terzo contraente non può essere superiore ad un quarto del valore del bene di proprietà regionale.

Art. 9

Acquisto di beni mobili

1. L'acquisto dei beni mobili necessari al funzionamento degli uffici ed all'attività della Regione è effettuato con le procedure stabilite dalla legge regionale 12 marzo 2001, n. 12 (Disciplina dell'attività contrattuale regionale) e successive modifiche, nel rispetto della normativa comunitaria e statale vigente in materia di appalti pubblici di forniture.

Art. 10**Donazioni ed altre liberalità**

1. Le donazioni, le eredità ed i legati in favore della Regione sono accettate o rinunciate con atto del dirigente competente in materia di patrimonio, espressamente motivato in relazione all'interesse pubblico perseguito, anche con riferimento alla natura dei beni oggetto della liberalità.
- 1 bis. Le donazioni di beni, ivi comprese quelle che hanno ad oggetto universalità di beni mobili quali fondi librari e archivistici, si perfezionano, ai sensi del codice civile, mediante atto pubblico. (6)*
- 1 ter. La donazione deve risultare da lettera di intenti del donante o da sua disposizione testamentaria. (6)*
- 1 quater. Le donazioni di beni mobili di modico valore si perfezionano, ai sensi del codice civile, con la diretta consegna dei beni che ne costituiscono oggetto. (6)*
- 1 quinquies. La cessione a titolo gratuito di beni mobili di non elevato valore, effettuata a titolo di ringraziamento da parte di soggetti ai quali la Giunta regionale o il Consiglio regionale conferiscono riconoscimenti o che ospitano in esposizioni artistiche e culturali o in occasioni di ricorrenze od altre manifestazioni, si perfeziona mediante scrittura privata. (6)*

Art. 10bis**Donazioni ed altre liberalità a favore del Consiglio regionale (7)**

1. Le donazioni specificamente effettuate a favore del Consiglio regionale sono accettate, con le modalità dell'articolo 10, previa deliberazione favorevole dell'Ufficio di presidenza. Nel caso dei beni librari la deliberazione dell'Ufficio di presidenza è assunta previa istruttoria della struttura responsabile della biblioteca del Consiglio.
2. I beni oggetto delle donazioni, comprese quelle di beni mobili di modico valore, e delle cessioni a titolo gratuito specificamente effettuate a favore del Consiglio regionale sono acquisiti, con il perfezionamento dell'atto di liberalità, al patrimonio in uso allo stesso Consiglio e conseguentemente inventariati.

Capo II**PATRIMONIO IMMOBILIARE. INTERVENTI E VALORIZZAZIONE****Art. 11****Piano di intervento sul patrimonio immobiliare**

1. La Giunta regionale predispose con deliberazione il piano triennale di intervento sul patrimonio immobiliare regionale, nel quale sono indicate le iniziative di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e riqualificazione da porre in essere nel corso del periodo di riferimento.
2. Il Piano è elaborato in coerenza con il programma (20) triennale delle opere pubbliche di cui all'articolo 21 del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 (Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture) (18), ed è aggiornabile annualmente. I contenuti del piano sono definiti dal regolamento di cui all' articolo 32.

Art. 12**Progetti di miglioramento e valorizzazione dei beni**

1. La Giunta regionale elabora e realizza, anche con la partecipazione di soggetti terzi pubblici e privati, progetti di miglioramento finalizzati alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare.
- 1 bis. *In caso di realizzazione da parte di soggetti terzi, i beni interessati possono essere affidati in concessione di valorizzazione, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni, mediante procedure di evidenza pubblica in applicazione 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, ed in particolare dell'articolo 58. (21)*
2. Il regolamento di cui all' articolo 32 disciplina modalità, forme e contenuti della partecipazione dei soggetti terzi.

Art. 12 bis**Immobili confiscati (22)**

1. La Regione, in applicazione dell'articolo 48 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice

delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136), utilizza per finalità istituzionali o sociali (36) beni immobili confiscati alla criminalità organizzata.

2. Ai fini del miglior utilizzo dei beni confiscati ai sensi del d.lgs. 159/2011, la Regione promuove accordi con gli enti locali e i soggetti del Terzo settore.

Capo III

AMMINISTRAZIONE DEI BENI DEL DEMANIO

Art. 13

Utilizzazione dei beni

1. I beni del demanio regionale possono essere utilizzati anche per finalità pubbliche diverse da quelle che ne hanno determinato la demanialità, purché esse siano compatibili e non contrastino con la natura del bene.
2. Sui beni del demanio regionale non possono essere costituiti diritti a favore di terzi, salvo in caso di autorizzazione all'occupazione temporanea di aree ed edifici ovvero di concessioni in uso dei beni stessi, purché da ciò non derivi alcun pregiudizio alla continuità della loro funzione pubblica.
3. Il regolamento di cui all' articolo 32 stabilisce le procedure per il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni, per la scelta del concessionario, i criteri di determinazione del canone e gli obblighi di manutenzione del bene. Nelle concessioni a terzi l'onere degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria è posto (23) a carico del concessionario.
4. La concessione è revocata nelle ipotesi di sopravvenuto interesse pubblico, debitamente motivato, alla diretta utilizzazione del bene, nonché nei casi di violazione degli obblighi assunti dal concessionario, modifica della destinazione d'uso del bene, morosità nel pagamento dei canoni di concessione. Il regolamento di cui all' articolo 32 definisce modalità e procedure di revoca.

Art. 14

Tutela dei beni

1. Per la tutela dei beni del demanio regionale, ai sensi dell'articolo 823 del codice civile, si procede di norma in via amministrativa secondo la procedura definita dal regolamento di cui all'articolo 32. Il relativo atto, notificato ai soggetti interessati, intima il ripristino della situazione di diritto o di fatto ed indica, in caso di inosservanza, i successivi adempimenti dell'Amministrazione regionale volti ad assicurare la tutela del bene.
2. Tutti i soggetti concessionari di beni demaniali sono tenuti a segnalare tempestivamente alla Regione le situazioni che determinano la necessità di agire in difesa del bene demaniale.
3. Ove il bene del demanio regionale sia assegnato a qualsiasi titolo agli enti locali, l'azione di autotutela è esercitata dall'ente assegnatario.
4. E' fatta salva, in ogni caso, la facoltà della Regione e dei soggetti di cui al comma 3 di valersi dei mezzi ordinari a tutela della proprietà e del possesso dei beni.
5. In caso di accertata violazione nella effettiva utilizzazione del bene, si procede, con atto di diffida notificato agli interessati, ad intimare il ripristino della legittima utilizzazione con l'indicazione delle successive misure in caso di inosservanza della diffida stessa.

Capo IV

AMMINISTRAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

Art. 15

Utilizzazione dei beni

1. I beni del patrimonio indisponibile regionale possono essere messi a disposizione di enti locali, enti funzionali e strumentali della Regione, enti pubblici o privati, per l'esercizio di specifiche attività di interesse pubblico connesse alla destinazione del bene. L'uso è regolato da concessione amministrativa secondo quanto disposto dal regolamento di cui all' articolo 32. Si applicano le disposizioni di cui all' articolo 13.
2. Sui beni del patrimonio indisponibile regionale possono essere costituiti diritti a favore di terzi per lo svolgimento di attività non corrispondenti alla funzione pubblica di destinazione, purché con questa compatibili e tali da non pregiudicarne il contemporaneo perseguimento.
3. Alla costituzione dei diritti di cui al comma 2 si provvede con concessione amministrativa.
4. La costituzione di diritti reali è ammessa in favore di enti pubblici, enti di diritto pubblico o gestori di pubblico servizio esclusivamente per finalità di pubblico interesse connesse alla destinazione del bene e deve essere effettuata nella forma dell'atto pubblico.

5. La concessione è revocata nei casi di cui all' articolo 13.

Art. 16
Tutela dei beni

1. Per la tutela dei beni del patrimonio indisponibile si procede ai sensi dell' articolo 14.

Capo V
AMMINISTRAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE

Art. 17
Amministrazione diretta

1. I beni 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.
2. *Ove gli intenti di cui al comma 1 non risultino realizzabili e non sia concretamente prospettabile la destinazione ad un pubblico servizio o pubblica funzione, si dispone:*
 - a) *la costituzione da parte della Regione di proprietà superficaria per venti anni a favore del comune interessato, su richiesta motivata per contrastare l'emergenza abitativa; la cessione è gratuita e gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di ristrutturazione sono a carico del comune;*
 - b) *la alienazione del bene con le procedure di cui al titolo II; (24)*
3. La individuazione del contraente avviene di norma a seguito di avviso pubblico, secondo le procedure stabilite dal regolamento di cui all' articolo 32 , che definisce altresì i criteri di determinazione del canone nei rapporti di locazione.

Art. 18
Titoli ed azioni

1. I titoli e le azioni la cui titolarità è connessa funzionalmente alla partecipazione regionale in società di capitali e simili, sono acquistati e alienati con atto del dirigente competente nella materia cui la partecipazione societaria si riferisce, in esecuzione di atti di programmazione regionale e secondo tempi e procedure da questi indicati.
2. Le azioni ed i titoli provenienti da lasciti o donazioni sono alienati con atto del dirigente competente in materia di patrimonio, che individua il momento più favorevole per effettuare le operazioni in relazione all'andamento del mercato dei titoli interessati.

CAPO VI
Valorizzazione beni ad opera del terzo settore (25)

Art. 18 bis
Valorizzazione dei beni pubblici ad opera di soggetti del terzo settore (26)

1. *I beni regionali del demanio, del patrimonio indisponibile e di quello disponibile, individuati con deliberazione della Giunta regionale ai fini di valorizzazione, possono essere utilizzati, a richiesta, dai soggetti del terzo settore con applicazione delle condizioni più favorevoli stabilite dalla normativa di settore, con particolare riferimento agli articoli 70 e 71 del 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) e della legge regionale 31 ottobre 2018, n. 58 (Norme per la cooperazione sociale in Toscana), nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento.*
2. *Nei casi di cui al comma 1 sono posti a carico del concessionario o del conduttore gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e per eventuali migliorie.*
3. *Per i lavori necessari per rendere e mantenere l'immobile agibile e fruibile, la Regione promuove forme di autorecupero ad opera dei concessionari e dei conduttori individuati ai sensi del presente articolo.*
4. *La Regione promuove, anche mediante appositi accordi tra amministrazioni, l'utilizzo per finalità di pubblico interesse di immobili degli enti locali, nell'ambito degli ordinamenti di tali enti, da parte di soggetti del terzo settore, anche sulla base di proposte presentate dagli stessi soggetti.*
5. *Gli enti locali possono procedere all'affidamento di beni pubblici a soggetti del terzo settore in base ai rispettivi ordinamenti ed alle disposizioni del presente articolo.*
6. *La Regione promuove l'affidamento di beni pubblici degli enti locali a soggetti del terzo settore in base ai rispettivi ordinamenti ed alle disposizioni del presente articolo.*

Titolo III
DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Capo I
NORME COMUNI

Art. 19
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 demanio culturale sono alienabili nei limiti e secondo le norme che disciplinano le alienazioni di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell' articolo 10 della L. 6 luglio 2003, n. 137). 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.
4. I beni mobili facenti parte del patrimonio disponibile che non siano più utilizzabili sono alienabili secondo procedure e modalità individuate dal regolamento di cui all' articolo 32.

Capo II
ALIENAZIONI

Art. 20
Elenchi delle alienazioni immobiliari

1. La Giunta regionale di norma ogni tre anni effettua una ricognizione del patrimonio e approva con deliberazione:
 - a) l'elenco degli immobili da mantenere in proprietà, in quanto ritenuti necessari alle esigenze organizzative dell'ente ovvero strategici ai fini dell'attività regionale o pubblica;
 - b) l'elenco degli immobili da riqualificare e valorizzare;
 - c) l'elenco dei beni per i quali è in corso un procedimento di permuta;
 - d) l'elenco degli immobili di cui si ritiene opportuna l'alienazione, contenuto in tabelle distinte per beni adibiti ad uso abitativo e beni a diversa destinazione.
2. La deliberazione di cui al comma 1 definisce inoltre:
 - a) gli obiettivi finanziari di entrata derivante da alienazioni, riferiti a ciascuna annualità;
 - b) la percentuale degli introiti da vendite e permuta da destinarsi al finanziamento degli interventi manutentivi e di valorizzazione del restante patrimonio.
3. *Gli elenchi di cui al comma 1 comprendono, in una separata sezione, i beni immobili facenti parte del patrimonio agricolo-forestale affidato in gestione ad altri enti ai sensi dell'articolo 29 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge forestale della Toscana). A tale fine l'ente Terre regionali toscane di cui alla legge regionale 27 dicembre 2012, n. 80 (Trasformazione dell'ente Azienda regionale agricola di Alberese in ente Terre regionali toscane. Modifiche alla l.r. 39/2000, alla l.r. 77/2004 e alla l.r. 24/2000), comunica alla Giunta regionale i beni immobili che possono essere inseriti negli elenchi ai fini della loro alienazione, riqualificazione o permuta, nonché i beni immobili che devono essere mantenuti. La Giunta regionale può disporre la delega delle procedure di vendita all'ente Terre regionali toscane o agli enti cui è affidata la gestione. (10)*
4. La proposta di deliberazione di cui al comma 1 è preventivamente inviata al Consiglio regionale. Nel termine di sessanta giorni dal ricevimento, il Consiglio regionale trasmette alla Giunta eventuali osservazioni e proposte.
5. La deliberazione della Giunta regionale è pubblicata per intero sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana.
- 5 bis. *La Regione, su richiesta ed anche in attuazione dei rispettivi piani di alienazione, promuove la valorizzazione degli immobili:*
 - a) *degli enti strumentali e delle società interamente possedute;*
 - b) *degli enti del sistema sanitario regionale;*
 - c) *degli enti locali, loro associazioni e consorzi;*
 - d) *di altri enti pubblici. (27)*
- 5 ter. *La valorizzazione di cui al comma 5 bis osserva le modalità previste dalla presente legge e dalle*

normative di settore, compresa, ove occorrono varianti, la legge regionale 9 marzo 2012, n. 8 (Disposizioni urgenti in materia di alienazione e valorizzazione di immobili pubblici in attuazione dell'articolo 27 del decreto-legge 6 dicembre 2011, n. 201 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214"). (27)

Art. 21

Stima dei beni

1. Il prezzo di stima dei beni in alienazione è determinato sulla base di documentate indagini, secondo il criterio della stima sintetica al più probabile prezzo di mercato, tenendo conto dei valori dei listini immobiliari presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) o presso gli osservatori del mercato dei valori immobiliari. Ai soli fini della prelazione sono decurtate le spese sostenute per eventuali migliorie eseguite dal concessionario o dal conduttore, ove debitamente autorizzate e documentate.
2. *La stima dei beni è effettuata dal settore regionale competente in materia di opere pubbliche (37). Nel caso di impossibilità di procedere alla stima da parte del settore competente, la stima può essere effettuata:*
 - a) *da uffici o agenzie pubbliche abilitate a tale funzione, anche mediante la convalida di una perizia effettuata da soggetti abilitati;*
 - b) *tramite perizia giurata redatta da professionista iscritto all'albo dei consulenti tecnici presso il tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni, individuato col metodo del sorteggio o dell'avvicendamento per rotazione. (28)*
- 2 bis. *Nei casi previsti dalla legge resta fermo l'obbligo di valutazione o attestazione da parte di uffici o agenzie pubbliche abilitate. (13)*
3. *Abrogato. (29)*
4. Le stime determinate ai sensi dei commi 1 e 2 hanno validità di tre anni e possono essere prorogate fino ad un massimo di cinque anni, con conseguente aggiornamento in base all'andamento dei prezzi secondo l'indice dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), qualora non siano intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare.
5. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche in caso di alienazione o estinzione di diritti reali.

Art. 22

Diritti di prelazione

1. Fatti salvi i diritti di prelazione eventualmente previsti a favore di terzi da specifiche leggi, i beni in alienazione sono prioritariamente offerti a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile, quali titolari di contratti di concessione, comodato, locazione, fitto rustico, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati. Salvo quanto previsto dall' articolo 23 , al momento della presentazione della domanda di acquisto gli esercenti il diritto di prelazione devono essere in regola con il pagamento di canoni e accessori.
2. I beni immobili ad uso abitativo e quelli del patrimonio utilizzati a fini agricoli e forestali sono offerti in prelazione al prezzo di stima, con indicazione della misura percentuale di sconto determinata dal regolamento di cui all' articolo 32.
3. I beni immobili ad uso diverso da quelli previsti al comma 2 sono offerti in prelazione al prezzo di stima.
4. Per i beni ad uso abitativo, l'alienazione può altresì essere disposta, alle medesime condizioni previste per il titolare del contratto, in favore del coniuge e dei familiari conviventi che risiedono nell'immobile alla data di adozione della deliberazione che approva l'elenco delle alienazioni immobiliari, con il consenso del titolare stesso ed a condizione che, tramite espressa previsione contrattuale, sia riservato a quest'ultimo il diritto d'abitazione.
5. Sono in ogni caso esclusi dal diritto di prelazione gli occupanti abusivi e chiunque occupa il bene in difetto assoluto di titolo.
6. L'esercizio della prelazione è tassativamente condizionato, a pena di decadenza, al contestuale versamento di una somma pari al 20 per cento del valore del prezzo di stima, a titolo di caparra.
7. Il regolamento di cui all' articolo 32 disciplina le procedure e le modalità di esercizio dei diritti di prelazione, nonché i parametri di sconto da applicare sul prezzo di stima nelle prelazioni dei beni ad uso abitativo.

Art. 23

Controversie pendenti

1. Qualora i beni in alienazione siano oggetto di formale controversia pendente in relazione al titolo o al canone, in sede amministrativa o giudiziale, fra l'Amministrazione regionale e lo stesso occupante, il diritto di prelazione da parte di quest'ultimo può essere esercitato previa composizione definitiva della controversia pendente, con desistenza immediata dalle azioni giudiziali ed extragiudiziali in corso, rinuncia ad ogni azione ulteriore e compensazione di tutte le spese sostenute.

Art. 24

Offerta al pubblico

1. I beni immobili inseriti nell'elenco delle alienazioni immobiliari liberi da occupanti oppure rimasti invenduti dopo l'esperimento delle procedure di prelazione sono alienati con offerta al pubblico.
2. Il regolamento di cui all' articolo 32 disciplina la procedura di gara, le modalità di partecipazione e di presentazione delle offerte.
3. Dell'offerta di cui al comma 1 è dato avviso pubblico sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana, ed informazione su almeno due quotidiani, di cui uno a prevalente diffusione locale, nonché sul sito informatico della Regione.
4. L'avviso pubblico e l'informazione contengono la descrizione del bene, il prezzo di stima, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte scritte, nonché la data della seduta aperta al pubblico di cui al comma 5.
5. L'aggiudicazione è effettuata dal dirigente competente in materia di patrimonio in seduta aperta al pubblico a favore del soggetto che ha presentato l'offerta più alta.
6. In caso di immobili occupati sono ammesse offerte in aumento a partire dal prezzo di stima decurtato del 25 per cento. Gli occupanti ed i familiari conviventi possono presentare offerta esclusivamente a partire dal prezzo di stima.
7. *L'aggiudicazione è condizionata al versamento, quale caparra, di un importo pari al 10 per cento del prezzo di aggiudicazione, e comunque non superiore ad euro 500.000,00, da effettuarsi entro tre giorni lavorativi alla chiusura della seduta con le modalità indicate dall'Amministrazione; in caso di omesso versamento, la Regione ha facoltà di dar corso allo scorrimento della graduatoria nei confronti degli altri offerenti. (30)*
8. Entro i *trenta (31)* giorni successivi alla seduta l'aggiudicatario deve procedere al versamento, con le stesse modalità, di un ulteriore importo pari al 20 per cento del prezzo di aggiudicazione a titolo di anticipazione del prezzo pena la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della caparra versata ai sensi del comma 7.
9. *Abrogato. (14)*

Art. 25

Offerte in opzione

1. Gli enti territoriali nel cui territorio si trovano i beni di cui all'articolo 24 hanno facoltà di presentare offerta di acquisto dei beni regionali posti in vendita, al prezzo di stima. L'offerta di acquisto al prezzo di stima deve pervenire almeno quindici giorni prima della data fissata per la seduta aperta al pubblico. In tale ipotesi non si procede ad offerta al pubblico e se ne dà tempestiva notizia tramite avviso da pubblicarsi con le modalità di cui all' articolo 24 , comma 3.
2. Nel caso pervengano offerte da parte di più enti territoriali, è data prevalenza al comune.

Art. 25 bis

Trattativa diretta (19)

1. *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 pubblico;*
 - b) *vendita di immobili per i quali sia andata deserta l'offerta al pubblico, nel rispetto dei principi di imparzialità, pubblicità e trasparenza (32) ;*
 - c) *vendita 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) *diritti reali su immobili di proprietà della Regione Toscana.*
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), c) ed e), ove si rilevi il potenziale interesse all'acquisto di più soggetti, si procede con trattativa preceduta da gara informale mediante la pubblicazione di idoneo*

avviso sul sito istituzionale della Regione Toscana.

4. Il prezzo è stimato secondo i criteri individuati all'articolo 21. Nell'ipotesi di trattativa di cui al comma 1, lettera b), il prezzo sulla cui base si procede a trattativa è quello definito per l'offerta al pubblico andata deserta.

Art. 26

Garanzie per gli inquilini

1. Gli immobili destinati ad abitazione per i quali gli inquilini non abbiano esercitato il diritto di prelazione e siano titolari di un reddito lordo familiare complessivo inferiore ai limiti di decadenza previsti per la permanenza negli alloggi di edilizia popolare, possono essere alienati esclusivamente in favore del comune nel cui territorio il bene si trova.
2. Il limite di reddito, per famiglie di conduttori composte esclusivamente da ultra sessantacinquenni o con componenti portatori di handicap, è aumentato del 20 per cento.
3. L'applicazione della garanzia è motivatamente richiesta e documentata dagli interessati nello stesso termine assegnato per l'accettazione dell'offerta di vendita.

Art. 27

Porzioni immobiliari occupate in buona fede

1. E' autorizzata la alienazione delle porzioni di beni di proprietà regionale nelle fattispecie di cui all'articolo 938 del codice civile, a favore dei soggetti che li hanno occupati in buona fede in periodo antecedente di almeno tre anni l'adozione del relativo elenco delle alienazioni immobiliari.
2. Il corrispettivo della alienazione è stabilito nel doppio del valore di stima, maggiorato delle spese di perizia sostenute dall'Amministrazione regionale.
3. L'offerta e l'accettazione sono disciplinate dall' articolo 22. In caso di mancata accettazione l'Amministrazione regionale procede a tutela della sua proprietà, nelle forme previste dall'ordinamento vigente.

Art. 28

Stipulazione del contratto

1. Il contratto di vendita è stipulato dal dirigente competente in materia di patrimonio di norma entro cinque (33) mesi dal versamento dell'importo di cui all' articolo 24 , comma 8.
2. Qualora, per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nel termine di cui al comma 1, l'atto con cui si dispone la alienazione è revocato e l'anticipazione versata viene restituita, con esclusione della caparra cui all' articolo 24 , comma 7.
3. Nel caso in cui l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo, il termine per la stipulazione del contratto può essere differito fino alla erogazione del mutuo stesso e comunque non oltre un anno (34). Trascorso tale ultimo termine senza che si sia stipulato il contratto si procede ai sensi del comma 2.
4. Qualora l'interessato si avvalga della facoltà di proroga, sul corrispettivo della alienazione ancora da versare è dovuto il pagamento degli interessi nella misura legale per il periodo intercorrente tra la scadenza del termine di cui al comma 1 e la data di stipulazione del contratto.
5. In ogni caso, sino alla stipulazione del contratto di vendita, l'occupante è tenuto alla corresponsione del canone.
6. *Su richiesta dell'aggiudicatario lo stesso può essere autorizzato, nelle more della stipula del contratto, a presentare alle autorità competenti le istanze, segnalazioni o comunicazioni necessarie per la realizzazione dei lavori. (35)*
7. La Giunta regionale promuove accordi e protocolli d'intesa con gli ordini e le associazioni di professionisti, in particolare con l'Ordine dei notai, al fine di agevolare, sotto il profilo procedurale ed economico, le operazioni di alienazione e ridurre i costi connessi, nell'interesse dell'acquirente e della stessa Amministrazione.
8. La Giunta regionale promuove inoltre accordi e protocolli d'intesa con le banche al fine di favorire l'accesso al credito degli acquirenti di immobili regionali.
9. Possono essere accordate dilazioni di pagamento del prezzo nei limiti delle modalità previste dal regolamento di cui all' articolo 32.

Capo III

DISMISSIONI BENI MOBILI

Art. 29

Fuori uso

1. I beni mobili regionali divenuti inutili e inservibili sono dichiarati fuori uso con i criteri e le modalità di cui al regolamento previsto dall' articolo 32 della presente legge quando sia venuta meno la loro efficienza funzionale ed il ripristino non sia possibile o conveniente.

*Art. 30**Cessione dei beni*

1. I beni dichiarati fuori uso ancora suscettibili di utilizzazione possono essere ceduti a terzi secondo le modalità definite dal regolamento di attuazione di cui all' articolo 32.

Titolo IV**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI****Capo I****DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI***Art. 31**Relazione sulla gestione del patrimonio*

1. Unitamente al rendiconto, la Giunta regionale predispose una relazione illustrativa sulla gestione del patrimonio. La relazione assume come riferimento le risultanze del conto del patrimonio ed evidenzia in particolare:
 - a) i movimenti attivi e passivi;
 - b) gli acquisti di beni immobili;
 - c) le acquisizioni per espropriazione;
 - d) le permutate;
 - e) le alienazioni;
 - f) i beni del patrimonio indisponibile di cui all' articolo 15 , con l'indicazione degli enti a cui sono stati messi a disposizione e delle specifiche attività di interesse pubblico connesse;
 - g) i più significativi interventi di valorizzazione e riqualificazione realizzati nel corso dell'esercizio finanziario.

*Art. 32**Regolamento di attuazione (8)*

1. Entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge è adottato apposito regolamento di attuazione, che disciplina in particolare:
 - a) la classificazione e la destinazione dei beni;
 - b) la redazione, la tenuta e le forme di pubblicità degli inventari;
 - c) i criteri di raccordo tra i valori inventariali e i valori esposti nel bilancio di previsione e nel rendiconto generale;
 - d) l'incarico, le attribuzioni e le responsabilità del consegnatario dei beni mobili e del suo sostituto;
 - e) la dichiarazione di fuori uso e scarico dei beni mobili;
 - f) le procedure di cessione dei beni mobili;
 - g) le attività di ricognizione periodica dei beni regionali e l'aggiornamento dei valori iscritti nell'inventario;
 - h) le modalità procedurali per l'acquisto di beni immobili;
 - i) il contenuto del piano di intervento sul patrimonio immobiliare di cui all' articolo 11 ;
 - j) le modalità di partecipazione di soggetti terzi alla elaborazione e realizzazione dei progetti di cui all' articolo 12 ;
 - k) il rilascio delle concessioni e autorizzazioni all'uso di beni regionali, e le relative condizioni, ai sensi dell' articolo 13 e 15 ;
 - l) la procedura per la tutela dei beni di cui agli articoli 14 e 16 ;
 - m) le procedure per la scelta del contraente nei rapporti di locazione e i criteri per la determinazione del canone;
 - n) le modalità per l'effettuazione delle stime dei beni immobili, nonché le modalità di calcolo dei compensi e dei rimborso spese ai periti, nelle diverse fattispecie di cui agli articoli 4 , 8 , 21 e 27 ;
 - o) le procedure di alienazione di cui al capo II del titolo III;
 - p) le modalità di applicazione delle dilazioni di pagamento relativamente a durata, misura dell'interesse annuo, garanzie.

Art. 33

Trattamento dei dati

1. Il trattamento dei dati personali necessari ai fini dell'esercizio delle funzioni in materia di amministrazione del patrimonio regionale è svolto nel rispetto dei principi generali fissati dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 (Codice in materia di protezione dei dati personali).

*Art. 34**Abrogazioni*

1. A decorrere dall'entrata in vigore del regolamento di cui all' articolo 32 sono abrogate:
 - a) la legge regionale 16 maggio 1991, n. 20 (Demanio e patrimonio della Regione Toscana);
 - b) la legge regionale 6 aprile 1995, n. 41 (Competenze dei dirigenti regionali in materia di demanio e patrimonio in applicazione della L.R. 7 novembre 1994, n. 81);
 - c) la legge regionale 13 novembre 1995, n. 99 (Abrogazione dell' art. 2 della L.R. 6 aprile 1995, n. 41 "Competenze dei dirigenti regionali in materia di demanio e patrimonio in applicazione della L.R. 7 novembre 1994, n. 81 ");
 - d) la legge regionale 24 aprile 1997, n. 29 (Disposizioni per l'accelerazione delle procedure di alienazione di alcuni beni immobili di proprietà regionale e modificazioni alla L.R. 16 maggio 1991, n. 20 "Demanio e Patrimonio della regione Toscana");
 - e) la legge regionale 29 gennaio 1997, n. 9 (Valorizzazione ed alienazione dei beni del patrimonio agricolo-forestale).

*Art. 35**Norma transitoria (15)*

1. *Le procedure di alienazione in corso alla data di entrata in vigore del presente comma si concludono secondo la procedura vigente al momento in cui è stato pubblicata l'offerta al pubblico, salva l'applicazione della decurtazione del prezzo fino al 20 per cento, qualora la seconda asta vada deserta.*

*Art. 36**Norma di rinvio*

1. Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente legge, si applicano le norme vigenti in materia di contabilità regionale e statale.
2. Sono fatte salve le disposizioni contenute in leggi di settore che prevedano speciali forme di amministrazione di determinate categorie di beni del patrimonio regionale.

*Art. 37**Sostituzione dell' articolo 23 della l.r. 39/2000*

omissis. (1)

*Art 37 bis**Norma in materia di beni ex ETSAF (9)*

1. *L'avvenuto pagamento da parte dell'acquirente dei beni del disciolto Ente toscano di sviluppo agricolo e forestale (ETSAF), alienati con patto di riservato dominio e con iscrizione di ipoteca legale, costituisce titolo idoneo per la cancellazione dai registri immobiliari dell'ipoteca e del patto di riservato dominio.*
2. *La competente struttura regionale in materia di contabilità rilascia l'attestazione comprovante l'avvenuto completo pagamento a seguito di richiesta da parte degli interessati.*

Note

1. Il testo dell'articolo è riportato in modifica alla l.r. 21 marzo 2000, n. 39 .
2. Comma aggiunto con l.r. 9 giugno 2006, n. 23 , art. 1.
3. Comma aggiunto con l.r. 4 luglio 2007, n. 37, art. 1.
4. Parole inserite con l.r. 4 luglio 2007, n. 37, art. 2.
5. Comma aggiunto con l.r. 4 luglio 2007, n. 37, art. 3.
6. Comma aggiunto con l.r. 4 luglio 2007, n. 37, art. 4.
7. Articolo inserito con l.r. 4 luglio 2007, n. 37, art. 5.
8. Regolamento regionale 23 novembre 2005, n. 61/R.
9. Articolo inserito con l.r. 18 giugno 2012, n. 29, art. 148.
10. Comma così sostituito con l.r. 27 dicembre 2012, n. 80, art. 72.
- 11- 12. Note soppresse.
13. Comma inserito con l.r. 22 luglio 2013, n. 39, art. 3.
14. Comma prima sostituito con l.r. 22 luglio 2013, n. 39, art. 4. Poi il comma è abrogato con l.r. 14 giugno 2016, n. 36, art. 4.

-
15. Articolo così sostituito con l.r. 22 luglio 2013, n. 39, art. 5.
 16. Parole inserite con l.r. 14 giugno 2016, n. 36, art. 1.
 17. Articolo inserito con l.r. 14 giugno 2016, n. 36, art. 2.
 18. Parole così sostituite con l.r. 14 giugno 2016, n. 36, art. 3.
 19. Articolo inserito con l.r. 14 giugno 2016, n. 36, art. 5.
 20. Parole così sostituite con l.r. 9 agosto 2016, n. 58, art. 8.
 21. Comma inserito con l.r. 17 aprile 2019, n. 21, art. 1.
 22. Articolo inserito con l.r. 17 aprile 2019, n. 21, art. 2.
 23. Parole soppresse con l.r. 17 aprile 2019, n. 21, art. 3.
 24. Comma sostituito con l.r. 17 aprile 2019, n. 21, art. 4.
 25. Capo inserito con l.r. 17 aprile 2019, n. 21, art. 5.
 26. Articolo inserito con l.r. 17 aprile 2019, n. 21, art. 5.
 27. Comma aggiunto con l.r. 17 aprile 2019, n. 21, art. 6.
 28. Comma sostituito con l.r. 17 aprile 2019, n. 21, art. 7.
 29. Comma abrogato con l.r. 17 aprile 2019, n. 21, art. 7.
 30. Comma sostituito con l.r. 17 aprile 2019, n. 21, art. 8.
 31. Parola così sostituita con l.r. 17 aprile 2019, n. 21, art. 8.
 32. Parole aggiunte con l.r. 17 aprile 2019, n. 21, art. 9.
 33. Parola così sostituita con l.r. 17 aprile 2019, n. 21, art. 10.
 34. Parole soppresse con l.r. 17 aprile 2019, n. 21, art. 10.
 35. Comma sostituito con l.r. 17 aprile 2019, n. 21, art. 10.
 36. Parole così sostituite con l.r. 6 luglio 2020, n. 51, art. 43.
 37. Parola così sostituita con l.r. 5 agosto 2021, n. 29, art. 28.