

Legge regionale 29 gennaio 1997, n.9

Valorizzazione ed alienazione dei beni del patrimonio agricolo-forestale

ARTICOLO 1

(Alienazione beni del patrimonio agricolo forestale)

1. La Giunta Regionale e' autorizzata ad alienare beni immobili appartenenti al patrimonio agricolo forestale ed affidati in delega, ai sensi dell'art. 11 della LR 4/9/76 n. 64, a soggetti indicati successivamente come Enti Delegati.

2. L'alienazione ha luogo nei seguenti casi:

- a) quando gli immobili non siano piu' utilizzabili, ovvero non piu' necessari, per loro natura o condizione, ai fini di cui all'art. 8 della LR 4/9/76 n. 64;
- b) quando la cessione risulti finalizzata al soddisfacimento di esigenze di interesse locale.

3. Possono altresì essere alienati beni mobili connessi al patrimonio agricolo forestale non piu' utilizzabili ai fini di cui all'art. 8 della LR 4/9/76 n. 64, con le procedure di cui al primo comma dell'art. 24 della LR 16/5/91 n. 20 o, nel caso di beni di rilevante valore, con le procedure della presente legge.

ARTICOLO 2

(Programma di valorizzazione ed alienazione)

1. Gli Enti Delegati provvedono a comunicare alla Giunta Regionale l'elenco dei beni immobili che possono essere alienati con l'indicazione, per ciascun bene, della sussistenza di una delle condizioni di alienabilita' indicate al precedente art. 1. Il primo programma di alienazione viene predisposto entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge ed ha durata biennale dalla data di approvazione da parte del Consiglio regionale. La durata dei programmi successivi e' determinata dal Consiglio regionale tenendo conto dei risultati dei programmi conclusi.

2. Alla proposta di alienazione viene allegato il programma di utilizzazione del restante patrimonio concesso in delega all'Ente Delegato.

3. Gli Enti Delegati possono proporre l'alienazione, oltre che di beni singoli, di complessi di beni immobili che possono costituire oggetto di un progetto di valorizzazione economica, turistica, ambientale ed occupazionale della zona. In tale caso la proposta deve essere accompagnata da una relazione che illustri le finalita' e la convenienza dell'alienazione su

progetto. Gli Enti Delegati possono proporre, altresì, iniziative di valorizzazione di complessi di beni, preliminarmente alla alienazione, da realizzarsi mediante forme di gestione affidate a soggetti pubblici o privati.

4. La Giunta Regionale, sulla base delle proposte di alienazione e dei programmi di utilizzazione, definisce il programma dei beni da alienare o su cui interviene con progetti di valorizzazione e lo propone al Consiglio regionale per l'approvazione. Il programma dei beni da alienare è definito motivatamente stabilendo contingenti equilibrati di quantità di beni da alienare tenendo conto, in proposito, della complessità delle procedure e degli effetti sul mercato immobiliare. Nella scelta dei beni, tra quanto proposto, verrà data priorità alla alienazione dei beni interessati a progetti come indicato al precedente comma 3.

5. L'elenco dei beni da alienare è pubblicato dalla Regione sul Bollettino Ufficiale con l'indicazione, per ciascun bene, della stima del valore del bene operata dalla commissione di cui al successivo art. 3. Apposito avviso contenente la medesima indicazione è pubblicato su due quotidiani scelti tra quelli a maggiore diffusione regionale e nazionale; la Regione può, altresì, avvalersi anche di altre forme di pubblicizzazione.

6. Il Presidente della Giunta Regionale, con proprio decreto, delega i legali rappresentanti degli Enti Delegati a compiere gli atti necessari alla vendita dei beni compresi nel programma di alienazione assegnato a ciascun Ente medesimo, con l'esclusione della determinazione del prezzo di stima.

7. La Giunta Regionale può riservare alla competenza degli uffici regionali l'alienazione di beni nei casi in cui ciò sia ritenuto opportuno, con le stesse procedure dei successivi articoli.

8. La Giunta Regionale può proporre al Consiglio, altresì, forme di gestione dei beni non oggetto di interventi di alienazione, da affidarsi a soggetti pubblici diversi dall'Ente Delegato quando vi siano esigenze di carattere funzionale o economico.

ARTICOLO 3

(Procedure di alienazione dei beni singoli)

1. Le procedure di alienazione devono essere improntate al rispetto delle garanzie di trasparenza, economicità, velocità di svolgimento, massimizzazione dell'utile conseguibile.

2. L'alienazione dei beni viene effettuata, di norma, singolarmente; l'alienazione di beni singoli adiacenti può avvenire in modo congiunto ove ciò sia conveniente o nei casi in

cui sia da favorire il riaccorpamento di terreni frazionati.

3. La stima del valore dei beni e' effettuata da una commissione, nominata dalla Giunta Regionale, costituita da tre persone competenti per materia ed iscritte ai relativi albi professionali se non pubblici dipendenti, di cui uno con funzioni di Presidente scelto tra i dirigenti regionali con idonea professionalita', ed uno scelto tra una rosa proposta dall'Ente Delegato. Ai componenti la commissione compete il compenso previsto dalle tabelle emanate ai sensi dell'art. 2 della L. 8 luglio 1980 n. 319; ai dipendenti pubblici il compenso e' quello previsto dal DPR 27 luglio 1988 n. 352 al valore minimo dell'onorario a percentuale ridotto del 30% e senza rimborso spese. Ai dipendenti regionali si applicano, inoltre, i vincoli sugli incarichi extra-impiego disciplinati dalla LR 108/93.

4. La commissione di stima, di regola, e' costituita per le valutazioni dei beni di ciascun Ente Delegato. Le attivita' istruttorie di documentazione catastale e di certificazione necessarie alla procedura di alienazione sono predisposte dall'Ente Delegato e messe a disposizione della commissione di stima. In relazione alla dimensione delle operazioni da compiere puo' essere nominato un numero di commissioni ritenuto piu' congruo.

5. La stima ha validita' per un arco temporale fissato dalla direttiva consiliare di cui al successivo art. 8. La Giunta Regionale ha facolta' di richiedere un parere di congruita', sul prezzo di stima, all'U.T.E. competente per territorio.

6. La procedura di alienazione prevede una prima fase di trattativa privata (trattativa preliminare) che consenta di individuare uno o piu' soggetti interessati al bene. Questa fase si conclude con un accordo condizionato di vendita con cui vengono definite le migliori condizioni offerte dagli interessati all'acquisto, sia come prezzo che come condizioni di pagamento, all'interno del margine di variazione prefissato rispetto al prezzo di stima. Il possibile acquirente dovra' versare alla tesoreria dell'Ente incaricato della vendita un importo in deposito (cauzione preliminare) pari almeno al 15% per stime del bene inferiori a 300 milioni e di almeno il 10%, con un minimo di 50 milioni, per stime superiori.

7. Sulla base delle condizioni dell'accordo condizionato di vendita, ove concluso nei termini fissati dalle direttive consiliari e dopo il deposito della cauzione preliminare, viene effettuata una procedura di asta pubblica al fine di individuare soggetti che offrano condizioni di miglior favore, valutando in proposito sia l'importo complessivo offerto sia le condizioni di pagamento.

8. La procedura d'asta e' esperita nei tempi fissati dalla

direttiva consiliare di cui al successivo art. 8 ed e' disciplinata dall'art. 19 e seguenti della LR 20/1991 e successive modificazioni per quanto compatibili con la presente legge.

9. Ove l'asta vada deserta si procede all'aggiudicazione al soggetto firmatario dell'accordo condizionato di vendita. Ai non aggiudicatari sono restituite le somme depositate, senza interessi.

10. Il soggetto firmatario dell'accordo condizionato di vendita non puo' partecipare all'asta ne' vi puo' partecipare un componente del medesimo nucleo familiare, ne' parenti in linea diretta fino al secondo grado. Nel caso in cui il soggetto firmatario dell'accordo condizionato di vendita abbia proposto condizioni di acquisto che risultino, in base ai criteri di valutazione di cui al precedente comma 7, superiori del 10% al prezzo di stima, egli ha diritto di preferenza rispetto all'aggiudicatario dell'asta. Ai fini dell'esercizio del diritto di preferenza il soggetto firmatario dell'atto condizionato di vendita deve, dopo aver ricevuto dall'Autorita' che presiede l'asta comunicazione delle condizioni dell'avvenuta aggiudicazione, far pervenire alla Regione, entro 15 giorni dalla suddetta comunicazione, apposito atto con il quale dichiara di esercitare il diritto di preferenza ed accetta le condizioni di aggiudicazione.

11. Ove la trattativa privata non abbia esito, la Regione richiede alla commissione di cui al comma 3, una valutazione di congruita' della stima. Nel caso in cui la stima venga ridotta, si apre, sulla base della detta stima, una ulteriore trattativa privata. Qualora detta ulteriore fase di trattativa privata non abbia esito, ovvero nel caso in cui la commissione confermi la originaria stima, la Regione decide se soprassedere alla alienazione del bene ovvero procedere all'asta pubblica sulla base del prezzo di stima.

12. Ai soggetti che, ai sensi delle norme vigenti, siano titolari di un diritto di prelazione, il bene e' offerto al prezzo di stima ridotto della percentuale e con le condizioni di pagamento stabilite dalla direttiva consiliare di cui al successivo art. 8.

Il diritto di prelazione

e' esteso ai titolari di concessione da data anteriore al 31 dicembre 1995, in regola con il pagamento del canone fino alla data di notifica del provvedimento di offerta del bene. Sono assimilati ai titolari di concessione i parenti o conviventi del medesimo nucleo familiare occupanti il bene oggetto di concessione. Il diritto di prelazione deve essere esercitato nel termine perentorio di 60 giorni dalla data di notifica dell'offerta di vendita versando, a titolo di anticipazione, un acconto di almeno il 30% del prezzo di cessione. In presenza di piu' soggetti aventi diritto alla

prelazione sara' data precedenza al concessionario.

13. La Giunta Regionale puo' sospendere la procedura di alienazione in qualunque momento prima della sottoscrizione dell'accordo condizionato di vendita ove venga presentato, da parte di soggetti pubblici o privati, una proposta di utilizzazione che rappresenti un progetto di valorizzazione ambientale, economica, occupazionale o turistica per la zona; ovvero sia legato a forme di valorizzazione finalizzata all'agricoltura biologica, alla costituzione di aree protette, all'allevamento di animali appartenenti a razze in via di estinzione, allo svolgimento di antichi mestieri. In tali circostanze il progetto, per essere valutato positivamente, deve contenere un dettagliato piano di finanziamento.

ARTICOLO 4

(Recupero di fabbricati rurali)

1. In caso di proposta di alienazione di fabbricati rurali collocati in aree sottoposte a vincoli ambientali che non consentano il recupero a fini abitativi o commerciali, il Presidente della Giunta Regionale puo' indire le conferenze, indicate dal comma 2 dell'art. 36 della LR 16/1/1995 n. 5, con gli Enti interessati, per verificare la possibilita' di concludere accordi di pianificazione, prima dell'avviso delle procedure di alienazione.

2. Nei casi indicati dal comma precedente il programma di alienazione costituisce il progetto speciale previsto dall'art. 23 della deliberazione consiliare 19 luglio 1988 n. 296.

ARTICOLO 5

(Alienazione di beni su progetto)

1. L'alienazione dei beni oggetto di progetto di valorizzazione da parte dell'Ente Delegato, e' preceduta da un pubblico avviso da emanarsi a cura dell'Ente Delegato con il quale si invitano gli interessati all'acquisto a proporre un progetto urbanistico-edilizio di massima redatto sulla base delle finalita' di valorizzazione della zona indicate dagli stessi Enti Locali. L'avviso deve indicare i termini e le modalita' di presentazione dei progetti nonche' tutti gli elementi ritenuti essenziali per il corretto dimensionamento del progetto.

2. Gli Enti Delegati verificano la rispondenza dei progetti pervenuti con le finalita' stabilite e, in caso di giudizio positivo su piu' progetti, effettuano una trattativa preliminare per l'aggiudicazione.

3. L'alienazione avviene previa verifica delle compatibilita' urbanistiche del progetto risultato vincitore. In caso contrario si deve preventivamente stipulare un accordo di pianificazione ai

sensi dell'art. 36 della LR 5/1995.

4. La stima effettuata dalla commissione nominata come indicato nel precedente art. 3, tiene conto delle particolarità del progetto anche ai fini occupazionali o di sviluppo economico della zona ove sono collocati i beni sulla base dei criteri fissati dal Consiglio regionale.

ARTICOLO 6

(Proventi delle alienazioni)

1. I proventi derivanti dall'alienazione dei beni, al netto delle spese di stima, sono destinati, per il primo programma di alienazione:

- a) nella misura del 15%, all'Ente Delegato a titolo di compensazione forfettaria per gli oneri del personale impiegato nella procedura e per le altre spese amministrative;
- b) nella misura fino al 15% all'Ente Delegato per effettuare interventi di miglioramento ambientale nelle aree oggetto di interventi di alienazione;
- c) la restante percentuale alla Regione per effettuare interventi di ampliamento, miglioramento e valorizzazione del restante patrimonio agricolo-forestale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della LR n. 64 del 4/9/1976 nonché per sostenere le iniziative nelle zone montane ai sensi della LR n. 95 del 19/12/1996. La Giunta Regionale determina annualmente, sulla base dello stato di avanzamento della procedura di alienazione, la quota da destinare al fondo per la montagna.

2. Nei programmi di alienazione successivi al primo il Consiglio Regionale ridetermina le percentuali di ripartizione dei proventi netti, indicate al precedente comma 1, in relazione alla valutazione degli impegni conseguenti allo svolgimento delle procedure di alienazione.

3. Le spese notarili, di variazione catastale, di registrazione degli atti sono a totale carico dell'acquirente.

4. Nel caso di vendita effettuata direttamente dagli uffici regionali, all'Ente Delegato competono solo i rimborsi delle spese sostenute per il compimento di atti effettuati su richiesta regionale.

ARTICOLO 7

(Alienazione a favore di enti pubblici)

1. E' fatta salva l'applicazione dell'art. 22 della LR 20/1991.

2. In caso di applicazione della riduzione del 50% del prezzo di stima, ove l'Ente acquirente il bene sia lo stesso Ente Delegato, non e' dovuta a quest'ultimo la quota dei proventi di cui

all'art. 6 comma 1 lettere a) e b). In tal caso i proventi derivanti dall'alienazione sono destinati alla Regione per le iniziative di cui alla lettera c) del primo comma del precedente articolo 6.

ARTICOLO 8

(Regolamentazione, vigilanza e controlli)

1. Il Consiglio regionale, all'atto dell'approvazione del programma di valorizzazione e di alienazione, con propria direttiva:

- a) definisce le procedure per lo svolgimento della trattativa preliminare, i margini sul prezzo di stima, il tempo di validità della stessa, le forme di pubblicizzazione, le procedure per l'asta nonché i tempi massimi delle varie operazioni ai fini del rispetto della legge 241/1990;
- b) fissa i criteri di valutazione dei beni oggetto di progetto anche in relazione agli elementi di valorizzazione economica, turistica, ambientale ed occupazionale della zona;
- c) definisce la riduzione sul prezzo di stima e le condizioni di pagamento nei casi di alienazione a soggetti che esercitano il diritto di prelazione ai sensi del precedente art. 3 comma 12. Definisce i criteri per la riduzione del prezzo di vendita in presenza di miglioramenti funzionali e strutturali, autorizzati dall'Ente Delegato, realizzati dal concessionario nel rispetto delle norme vigenti e con spese documentate;
- d) determina la durata complessiva dei programmi di valorizzazione e di alienazione successivi al primo.

2. La Giunta regionale esercita, anche in forma ispettiva, il controllo sulle attività svolte dagli Enti Delegati in attuazione delle procedure di alienazione, per garantire i migliori risultati possibili.

3. Gli Enti Delegati trasmettono alla Giunta Regionale una relazione semestrale sullo stato di attuazione del programma di alienazione. Al termine del periodo di vigenza del programma di alienazione l'Ente Delegato, nella relazione finale, per i beni sui quali non si sia stabilito un accordo condizionato di vendita, espone le difficoltà alla base della mancata alienazione ed anche le cause di allungamento dei tempi procedurali che possano essere oggetto di intervento semplificativo attraverso nuove direttive del Consiglio Regionale.

ARTICOLO 9

(Relazione al Consiglio)

1. La Giunta Regionale relaziona al Consiglio circa lo stato di applicazione della presente legge alla conclusione di ciascun programma di valorizzazione e di alienazione.

ARTICOLO 10

(Abrogazioni e norme finali)

1. E' abrogato il comma 3 dell'art. 15 della LR 20/1991.
2. Sono abrogati i commi 2 e 3 dell'art. 2 della LR n. 64/1976.
3. Dalla data di entrata in vigore della presente legge il diritto al compenso definito per la commissione di stima di cui al precedente art. 3, si applica, con gli stessi criteri, alle stime effettuate per l'alienazione del patrimonio regionale.
4. Per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici connesse con l'applicazione della presente legge si applicano le disposizioni dei commi da 2 a 7 dell'art. 40 della LR n. 5/1995.
5. Le procedure di alienazione di cui alla presente legge si applicano anche alla alienazione dei beni di cui alla LR 28 giugno 1996, n. 48.
6. Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge il Consiglio Regionale definira' in via prioritaria, con proprio atto, i modi e le forme di alienazione e utilizzazione dei beni di cui al comma precedente, tenendo comunque conto di quanto dal medesimo disposto.