

Legge regionale 24 aprile 1997, n.29

**Disposizione 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**

TITOLO I

INDIVIDUAZIONE DEI BENI E PROCEDURE DI ALIENAZIONE

Capo I

DISPOSIZIONI GENERALI

ARTICOLO 1

(Beni da alienare)

1. E' autorizzata la alienazione dei beni del patrimonio regionale, indicati nelle tabelle "A", "B" e "C", allegate alla presente legge.
2. Per i beni appartenenti al patrimonio indisponibile, l'inserimento nelle tabelle di cui al primo comma ha gli effetti del provvedimento che accerta la cessazione della destinazione all'uso pubblico di cui all'art. 6, secondo comma della LR 16 maggio 1991, n. 20 "Demanio e Patrimonio della Regione Toscana".
3. L'alienazione e' effettuata secondo le procedure speciali di cui alla presente legge, esclusa l'applicabilita' della LR 5.12.1995, n. 105 "Attribuzione ai Comuni e alle Province di beni immobili regionali".

ARTICOLO 2

(Prezzo di stima)

1. Il prezzo di stima dei beni di cui alle tabelle "A" e "B" e' stabilito da un esperto nominato dal dirigente competente ai sensi della LR 7.11.1994, n. 81, all'interno di una rosa di nomi indicata dall'Ufficio Tecnico Erariale competente per territorio.
2. Ove l'Ufficio Tecnico Erariale non fornisca i nominativi richiesti nel termine assegnato o i soggetti indicati non siano disponibili, il dirigente competente puo' affidare l'incarico di redigere la stima, tramite perizia giurata, a un professionista iscritto nell'albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni.
3. L'individuazione dei soggetti incaricati delle operazioni di stima di cui ai commi precedenti e' effettuata col metodo del sorteggio e col criterio dell'avvicendamento per rotazione.
4. Per i beni immobili di modesta rilevanza, la cui rendita

catastale moltiplicata per 200 non superiori a 500 milioni, il valore di stima può essere determinato con perizia d'ufficio eseguita da dipendenti in possesso dei requisiti tecnici e professionali necessari.

5. Le stime determinate ai sensi dei commi precedenti hanno validità tre anni e possono essere prorogate fino ad un massimo di cinque anni salvo che non siano intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare.

## Capo II

### PROCEDURE DI ALIENAZIONE

#### ARTICOLO 3

(Offerta agli occupanti)

1. Salvo che la legge non preveda specifici diritti di prelazione, i beni di cui alla presente legge sono prioritariamente offerti a coloro che, avendone titolo, occupavano i medesimi alla data del 1 gennaio 1993 e continuano ad occuparli alla data di entrata in vigore della presente legge, purché in regola con il pagamento del corrispettivo per l'occupazione e dei relativi oneri accessori.

2. L'offerta è notificata agli occupanti con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione, determinato in conformità alle disposizioni di cui ai successivi artt. 4,5,6 e la specificazione delle modalità dell'accettazione.

3. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui al precedente comma, da esercitarsi entro 2 mesi dalla sua notifica e mediante versamento alla tesoreria regionale di una somma pari al 20% del prezzo dell'offerta, a titolo di anticipazione.

4. Per i beni di cui alle Tabelle "B" e "C" l'alienazione, con il consenso dei soggetti di cui al comma 1 e fatto salvo comunque, con previsione contrattuale, il loro diritto di abitazione, può altresì essere disposta a favore del coniuge e dei familiari conviventi, purché residenti nell'immobile alle date di cui al medesimo comma 1.

5. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dalla presente legge per beneficiare dell'offerta comportano la decadenza della medesima.

#### ARTICOLO 4

(Prezzo di offerta dei beni di cui alla Tabella "A")

1. I beni immobili adibiti ad uso non abitativo, inseriti nella

Tab. A, allegata alla presente legge, sono offerti agli occupanti al prezzo di stima determinato con le modalita' di cui all'art. 2.

#### ARTICOLO 5

(Prezzo di offerta dei beni di cui alla Tabella "B")

1. I beni immobili adibiti ad uso abitativo inseriti nella Tabella B, allegata alla presente legge, sono offerti agli occupanti:

- a) al prezzo di stima determinato ai sensi dell'art. 2, detratto dell'1,50% per ogni anno di occupazione legittima da parte del destinatario dell'offerta, fino ad un massimo di 20 anni, qualora quest'ultimo e l'acquirente, ove diverso ai sensi dell'art. 3, comma 4, abbiano la propria residenza nell'immobile dalla data del 1.1.1993 e non siano proprietari di altre abitazioni nel comune o in comuni limitrofi;
- b) al prezzo di stima determinato ai sensi dell'art. 2, negli altri casi.

#### ARTICOLO 6

(Prezzo di offerta dei beni di cui alla Tabella "C", provenienti dall'Ente Nazionale Rimpatriati e Profughi)

1. I beni immobili di cui alla Tabella "C", provenienti dall'Ente Nazionale Rimpatriati e Profughi, sono offerti agli occupanti al prezzo che risulta dalle seguenti operazioni:

- a) applicazione di un moltiplicatore 100 alla rendita catastale;
- b) riduzione dell'importo determinato ai sensi della lett. a) pari a 1,5% per ogni anno di effettiva occupazione da parte dell'acquirente, fino ad un massimo di 20 anni;
- c) ulteriore riduzione del 10% nel caso in cui l'acquirente sia titolare di un reddito familiare complessivo inferiore a lit. 36 milioni annui.

2. All'importo come sopra determinato possono essere detratte le spese documentate, sostenute dall'assegnatario nei cinque anni precedenti l'entrata in vigore della presente legge, per migliorie apportate all'immobile purché previamente autorizzate dalla Regione.

3. La detrazione e' disposta, prima della stipulazione del contratto, su richiesta dell'assegnatario contestuale all'accettazione dell'offerta.

4. Gli assegnatari dei beni di cui alla Tabella "C", che abbiano acquistato gli immobili assegnati ai sensi delle disposizioni del presente articolo, non possono alienare il bene medesimo prima di 10 anni dalla data del contratto di compravendita stipulato con la Regione. Il divieto costituisce espressa clausola

contrattuale.

## ARTICOLO 7

(Stipulazione del contratto)

1. Nei casi in cui sia disposta l'alienazione a favore degli occupanti, ai sensi dell'art. 3, il contratto e' stipulato entro tre mesi dal versamento dell'anticipazione del 20% del prezzo.
2. Qualora, per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nel termine di cui al primo comma, l'atto con cui si dispone la alienazione e' revocato e l'anticipazione versata viene restituita.
3. Nel caso in cui l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo, il termine per la stipulazione del contratto puo' essere differito fino alla erogazione del mutuo medesimo comunque non oltre un anno dal versamento dell'anticipazione. Trascorso tale ultimo termine senza che si sia stipulato il contratto si procede ai sensi del secondo comma.
4. Qualora l'interessato si avvalga della facolta' di proroga di cui al comma 3, sul corrispettivo della alienazione ancora da versare e' dovuto il pagamento degli interessi nella misura legale per il periodo dalla scadenza dei tre mesi di cui al comma 1 alla data di stipulazione del contratto.
5. In ogni caso, sino alla stipulazione del contratto di vendita, e' dovuta la corresponsione del canone locativo.

## ARTICOLO 8

(Dilazioni di pagamento)

1. Per l'acquisto dei beni inseriti nelle Tabelle A, B, C sono consentite su richiesta degli acquirenti dilazioni di pagamento del prezzo di acquisto, per una durata comunque non superiore a cinque anni.
2. Per il periodo della dilazione e' dovuto un interesse annuo calcolato ad un saggio pari a quello praticato dalla Tesoreria Regionale sulle giacenze regionali alla data del 31 dicembre dell'anno precedente alla domanda di acquisto e maggiorato di due punti.
3. A garanzia delle somme dovute l'acquirente e' tenuto a prestare fidejussione bancaria o assicurativa per l'intero debito e per un periodo pari a quello della dilazione.
4. Ove l'interessato non presti fidejussione la Regione iscrive ipoteca legale sul bene ceduto.

## ARTICOLO 9

(Ammissibilità delle dichiarazioni sostitutive)

1. Ai fini dell'accettazione dell'offerta, il possesso dei requisiti previsti ai sensi dei precedenti articoli è documentato mediante dichiarazioni sostitutive di certificazioni ovvero di atto notorio in conformità alle prescrizioni della legge 4.1.1968, n. 15 "Norme sulla documentazione amministrativa e sulla legalizzazione e autenticazione di firme".
2. A tal fine, entro 60 giorni dall'entrata in vigore della presente legge, sono predisposte, da parte dell'Amministrazione regionale, schede- tipo per l'accettazione da parte dei soggetti destinatari dell'offerta di vendita.
3. L'amministrazione può richiedere chiarimenti e integrazioni delle dichiarazioni presentate nonché procedere, in qualsiasi momento, ad accertamenti d'ufficio circa i requisiti documentati tramite le dichiarazioni medesime.
4. Qualora dagli accertamenti in questione emergano dichiarazioni false, l'amministrazione, salvi gli adempimenti previsti ai sensi della legge penale, provvede, in conformità all'ordinamento vigente, alla revoca degli atti eventualmente già adottati in favore dei soggetti dichiaranti.

#### ARTICOLO 10

(Alienazione a terzi)

- 1 - I beni immobili delle tabelle A e B per i quali non sussistono le condizioni per l'alienazione a favore degli occupanti o che siano rimasti invenduti successivamente all'esperimento della procedura di cui all'art. 3, sono alienati con offerta al pubblico.
2. Ai fini di cui al comma 1, dell'alienazione è dato pubblico avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione ed informazione su almeno due quotidiani di cui uno d'interesse nazionale e uno d'interesse locale.
3. L'avviso e l'informazione contengono la descrizione del bene, il prezzo di stima, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte.
4. Fermo quanto previsto al comma 2, possono essere attuate ulteriori iniziative di informazione sui beni da alienare.

#### ARTICOLO 11

(Ammissibilità delle offerte e criteri di aggiudicazione)

1. Ai fini dell'aggiudicazione non sono ammesse offerte inferiori al prezzo di stima ad eccezione degli immobili occupati per i

quali sono ammesse, esclusivamente da parte di soggetti diversi dagli occupanti e nel termine di 3 mesi dalla pubblicazione del bando, offerte a partire dal prezzo di stima decurtato del 25%.

2. L'alienazione e' disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo per l'amministrazione regionale.

3. Ove siano presentate offerte da parte di enti locali, nel cui territorio insiste il bene ovvero di altri enti pubblici, queste, purché ammissibili ai sensi del comma 1, prevalgono sulle offerte presentate da privati.

4. Qualora la richiesta provenga da un Ente locale, nel cui territorio insiste il bene, si applicano le condizioni di cui al comma 2 dell'art. 22 della LR 16 maggio 1991 n. 20 e successive modificazioni.

#### ARTICOLO 12

(Esclusione dalla alienazione a terzi)

1. I beni occupati, di cui alla Tabella B, sono esclusi dalla alienazione a terzi di cui all'art. 10, ove i legittimi occupanti, che intendono mantenere il rapporto di occupazione, dimostrino di trovarsi in una delle condizioni di cui al comma 7 dell'art. 1 della L. 24 dicembre 1993 n. 560.

2. L'esclusione e' motivatamente richiesta dagli occupanti entro il termine per l'accettazione dell'offerta ai sensi del precedente art. 3.

#### Capo III

#### DISPOSIZIONI FINALI

#### ARTICOLO 13

(Alienazione di terreni abusivamente occupati)

1. E' autorizzata la alienazione delle porzioni di terreno di proprietà regionale, nelle fattispecie di cui all'art. 938 c.c., a favore dei soggetti che li hanno occupati anteriormente alla data del 1 gennaio 1993.

2. Il corrispettivo della alienazione e' stabilito nel doppio del valore di stima, determinato ai sensi dell'art. 2 maggiorato delle spese di perizia sostenute dalla Regione.

3. L'offerta e la accettazione sono disciplinati ai sensi dei precedenti articoli; in caso di mancata accettazione l'amministrazione regionale procede a tutela della proprietà regionale, nelle forme previste dall'ordinamento vigente.

#### ARTICOLO 14

(Rinvio)

1. Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente legge, si applicano le disposizioni della LR 16 maggio 1991, n. 20, come modificata dalla presente legge.

#### ARTICOLO 15

(Abrogazioni e disciplina transitoria)

1. La LR 30.12.1992 n. 63 "Alienazione di alcuni beni immobili di proprieta' regionale" e' abrogata, salvo che per gli effetti di cui al comma 2 del presente articolo.

2. I procedimenti di alienazione avviati ai sensi della suddetta LR 30.12.1992, n. 63 per i quali la Regione ha gia' ricevuto la accettazione di offerte da parte degli occupanti legittimi anteriormente alla data di entrata in vigore della presente legge, sono conclusi secondo le modalita' previste dalla LR 20.12.1992, n. 63.

#### TITOLO II

MODIFICA DELLA LR 16.5.1991, N. 20 "DEMANIO E PATRIMONIO DELLA REGIONE TOSCANA".

#### ARTICOLO 16

(Modifica dell'art. 6 e dell'art. 21)

1. All'art. 6 della LR 16.5.1991 n. 20 e' aggiunto il seguente comma 3:

"3. Il passaggio dei beni mobili dalla categoria del demanio a quella del patrimonio indisponibile e dalla categoria del patrimonio indisponibile a quella del patrimonio disponibile e' effettuato con il decreto del dirigente della struttura funzionalmente preposta con il quale si accerta la condizione di cedibilita' del bene".

2. Il terzo comma dell'art. 21 della LR 16.5.1991, n. 20 e' cosi' sostituito:

"3. Qualora l'asta vada deserta per due volte, la procedura puo' essere ripetuta con il sistema delle offerte segrete al ribasso, fissando il limite minimo oltre il quale le offerte non sono ammissibili."

3. Dopo il terzo comma del medesimo art. 21, come modificato dal precedente comma, e' inserito il seguente quarto comma:

"4. In caso di ulteriore esito infruttuoso, si procede a trattativa privata, comunque mantenendo il limite minimo di cui al precedente comma".

#### TITOLO III

## ALIENAZIONE DEI BENI ASSEGNATI ALL'AZIENDA AGRICOLA DI ALBERESE

### ARTICOLO 17

(Disposizioni di prima applicazione dell'art. 5 della LR 27.7.1995 n. 83 "Istituzione dell'Azienda Regionale Agricola di Alberese")

1. In sede di prima applicazione dell'art. 5 della LR 27.7.1995 n. 83, i beni immobili del patrimonio aziendale sono alienati in deroga al comma 5 dello stesso articolo con le procedure di cui al Titolo I, Capo I e II della presente legge.

2. A tal fine, in allegato alla prima relazione previsionale programmatica successiva all'entrata in vigore della presente legge, sono individuati i beni immobili ad uso non abitativo (Tabella A) ed abitativo (Tabella B) da porre in alienazione con le procedure di cui alla presente legge.

Allegato

<TABELLE>

Tabella A

Prezzo di offerta dei beni immobili adibiti ad uso non abitativo

<segue tabella, pagg. 7-21>

Tabella B

Prezzo di offerta dei beni immobili adibiti ad uso abitativo

<segue tabella, pagg. 22-23>

Tabella C

Prezzo di offerta dei beni provenienti dall'Ente Nazionale Rimpatriati e Profughi

<segue tabella, pag. 24>