

Legge regionale 04/12/2018, n. 10 - Umbria

Norme sull'amministrazione, gestione e valorizzazione dei beni immobili regionali.

Pubblicata nel B.U. Umbria 12 dicembre 2018, n. 64, S.O. n. 1.

Epigrafe

Legge regionale 4 dicembre 2018 n. 10 - Umbria^[1]

Norme sull'amministrazione, gestione e valorizzazione dei beni immobili regionali.

Note:

^[1]Pubblicata nel B.U. Umbria 12 dicembre 2018, n. 64, S.O. n. 1.

Preambolo

L'ASSEMBLEA LEGISLATIVA

ha approvato.

LA PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE

Promulga

la seguente legge

TITOLO I

Disposizioni generali

Capo I

Disposizioni generali

Art. 1 Oggetto e finalità.

In vigore dal 13 dicembre 2018

1. La Regione, in armonia con l' [articolo 119 della Costituzione](#) e ai sensi dell'articolo 80 dello Statuto regionale, ha un proprio demanio e un proprio patrimonio.
2. La presente legge detta norme per l'amministrazione, la gestione e la valorizzazione del demanio e del patrimonio immobiliare regionale, al fine di ottimizzare le risorse, semplificare le procedure e promuovere progetti di sviluppo economico e sociale.
3. L'amministrazione e la gestione del demanio e del patrimonio immobiliare regionale, di cui alla presente legge, si informano ai principi di efficienza e buona amministrazione.
4. I beni immobili della Regione in uso all'Assemblea legislativa sono amministrati dalla stessa Assemblea nell'ambito della autonomia organizzativa, amministrativa, contabile e patrimoniale riconosciuta all'Assemblea legislativa nell'esercizio delle sue attribuzioni dall'articolo 47 dello Statuto regionale. Sui beni di cui al presente comma spetta all'Assemblea legislativa, che ne tiene informata la Giunta regionale, la valorizzazione, la conservazione, la gestione e la manutenzione, secondo le modalità indicate nel proprio ordinamento interno e nel rispetto della presente legge.

Art. 2 Demanio regionale.

In vigore dal 13 dicembre 2018

1. Costituiscono il demanio regionale e sono soggetti al regime previsto dal codice civile per i beni del demanio pubblico i beni della specie di quelli indicati dal secondo comma dell'articolo 822 dello stesso codice se appartenenti alla Regione per acquisizione a qualsiasi titolo, nonché quelli di cui all'[articolo 11, terzo comma della legge 16 maggio 1970, n. 281](#) (Provvedimenti finanziari per l'attuazione delle Regioni a Statuto ordinario).
2. Il regime giuridico dei beni di cui al comma 1 si applica anche ai diritti reali che spettano alla Regione su beni appartenenti ad altri soggetti, quando i diritti stessi sono costituiti per l'utilità dei beni previsti dal comma 1 oppure per il perseguimento di fini di pubblico interesse corrispondenti a quello cui servono i beni stessi.
3. Il regolamento di cui all'articolo 27 individua le categorie di beni che fanno parte del demanio regionale.

Art. 3 Beni del patrimonio della Regione.

In vigore dal 13 dicembre 2018

1. Costituiscono il patrimonio regionale i beni appartenenti alla Regione che non siano della specie di quelli previsti dall'articolo 2.
2. I beni del patrimonio regionale si distinguono in immobili e mobili, e in indisponibili e disponibili, secondo quanto prevedono il codice civile e le altre leggi che disciplinano la materia.
3. Costituiscono beni del patrimonio indisponibile della Regione, se appartengono alla stessa per acquisizione a qualsiasi titolo, le foreste e gli altri beni agro-forestali, le cave e le torbiere quando la disponibilità è stata sottratta al proprietario del fondo, le acque minerali e termali, nonché tutti gli altri beni classificati tali da leggi o provvedimenti regionali.
4. Fanno altresì parte del patrimonio indisponibile della Regione i beni della stessa specie di quelli individuati all'[articolo 826, terzo comma, del codice civile](#) se appartenenti alla Regione.
5. I beni appartenenti al patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione se non nei modi stabiliti dalla presente legge.
6. I beni immobili della Regione, non compresi fra quelli rientranti nel patrimonio regionale indisponibile di cui ai commi 3 e 4 e non compresi nel demanio regionale, fanno parte del patrimonio regionale disponibile.
7. Il regolamento di cui all'articolo 27 individua le categorie di beni immobili che fanno parte del patrimonio disponibile e indisponibile regionale.

TITOLO II

Strumenti della programmazione

Capo I

Programmazione in materia di patrimonio immobiliare

Art. 4 Programma di politica patrimoniale.

In vigore dal 13 dicembre 2018

1. L'Assemblea legislativa approva, annualmente, su proposta della Giunta regionale, il Programma triennale di politica patrimoniale del demanio e del patrimonio immobiliare.
 2. Il Programma di cui al comma 1, in coerenza con gli obiettivi del Documento di Economia e Finanza Regionale (DEFR), detta gli indirizzi per il Piano annuale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'articolo 5, relativamente:
-

-
- a) agli immobili da destinare a sede degli uffici e servizi regionali;
 - b) alla individuazione degli immobili regionali da destinare ad attività produttive, agli enti del Terzo settore di cui al [decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117](#) (Codice del Terzo settore, a norma dell'[articolo 1, comma 2, lettera b\)](#), della [legge 6 giugno 2016, n. 106](#)), a progetti di sviluppo o comunque di pubblico interesse;
 - c) alla valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili del demanio e del patrimonio indisponibile regionale, del patrimonio agro-forestale e del patrimonio disponibile, in armonia con le previsioni contenute negli altri strumenti della programmazione regionale;
 - d) all'acquisizione di beni immobili;
 - e) alla dismissione di beni immobili;
 - f) agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e riqualificazione da realizzare sul patrimonio immobiliare regionale.

Art. 5 Piano annuale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.^[2]

In vigore dal 13 dicembre 2018

1. La Giunta regionale approva il Piano annuale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, con il quale specifica le azioni da porre in essere nell'anno di riferimento per dare attuazione agli indirizzi del Programma triennale e i connessi mezzi di finanziamento.
2. Il Piano individua altresì gli interventi di cui all'articolo 4, comma 2, lettera f).
3. Il Piano è redatto altresì ai sensi e per gli effetti dell'[articolo 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112](#) (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla [legge 6 agosto 2008, n. 133](#) e contiene l'elenco dei beni immobili suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione nel periodo di riferimento.
4. La Giunta regionale trasmette per conoscenza all'Assemblea legislativa il Piano annuale contestualmente al disegno di legge inerente il bilancio annuale di previsione.

Note:

^[2]Vedi, anche, il punto 1, [Delib.G.R. 30 dicembre 2024, n. 1274](#).

TITOLO III

Amministrazione e valorizzazione dei beni immobili regionali

Capo I

Norme comuni

Art. 6 Strutture competenti.

In vigore dal 13 dicembre 2018

1. Sulla base della programmazione regionale e nei limiti degli stanziamenti di bilancio, l'amministrazione, la valorizzazione, la conservazione, la gestione e la manutenzione dei beni immobili regionali compete alle strutture amministrative della Giunta regionale individuate in base all'ordinamento interno della stessa, salvo che per i beni regionali in uso all'Assemblea legislativa, ai quali si applica quanto previsto dall'articolo 1, comma 4.

Art. 7 Iscrizione dei beni immobili nell'inventario generale.

In vigore dal 13 dicembre 2018

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

- a) registro dei beni immobili demaniali;
- b) registro dei beni del patrimonio immobiliare.

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

3. La classificazione e la valutazione dei beni immobili regionali, ai fini del conto generale del patrimonio, sono effettuate, nel rispetto del [decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118](#) (Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli [articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42](#)), con i criteri e le modalità previste nel Piano dei conti di cui al medesimo [D.Lgs. 118/2011](#).

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

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

Art. 8 Acquisto di beni immobili.

In vigore dal 26 marzo 2020

1. La struttura regionale competente in materia di patrimonio immobiliare procede all'acquisto di beni immobili o di diritti reali su beni immobili da destinare ad usi e fini pubblici in esecuzione di atti normativi.

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

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

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

[5. *Gli acquisti di cui al presente articolo sono effettuati conformemente a quanto previsto dall'articolo 12, comma 1-ter del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98 (Disposizioni urgenti per la stabilizzazione finanziaria), convertito con modificazioni dalla legge 15 luglio 2011, n. 111. [3]]*

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

Note:

[3]Comma abrogato dall'[art. 6, comma 1, L.R. 20 marzo 2020, n. 2](#), a decorrere dal 26 marzo 2020 (ai sensi di quanto stabilito dall'[art. 9, comma 1, della medesima legge](#)).

Art. 9 Acquisizione per espropriazione.

In vigore dal 13 dicembre 2018

1. I beni acquisiti alla proprietà regionale a seguito di espropriazioni fanno parte del demanio regionale o del patrimonio indisponibile, in relazione alla natura del bene ed alla sua destinazione.
2. L'acquisizione dei beni di cui al comma 1 è comunicata alla struttura regionale competente al fine dell'inserimento nei rispettivi registri di cui al medesimo articolo 7, comma 1.

Art. 10 Opere pubbliche.

In vigore dal 13 dicembre 2018

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

Art. 11 Utilizzo dei beni immobili.

In vigore dal 13 dicembre 2018

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

Art. 12 Altre forme di utilizzo dei beni immobili.

In vigore dal 13 dicembre 2018

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

Art. 13 Permute di beni immobili.

In vigore dal 13 dicembre 2018

1. Alla permuta di beni immobili si provvede, di norma, mediante avviso pubblico.
2. La stima dei beni avviene con le modalità di cui all'articolo 24. Qualora il valore di stima dei beni non coincida si procede a conguaglio.
3. Se la permuta comporta esborsi finanziari a carico della Regione, si applica quanto previsto all'articolo 8, comma 5.
4. Il regolamento di cui all'articolo 27 disciplina la procedura da applicare in deroga all'avviso pubblico di cui al comma 1 qualora i beni da acquisire siano di proprietà degli enti di cui all'[articolo 1, comma 2 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165](#) (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche) e quando la permuta sia funzionale ad obiettivi di razionalizzazione del patrimonio pubblico.
5. Alla permuta di beni immobili si applica quanto previsto all'articolo 8, comma 4.

Art. 14 Donazioni ed altre liberalità.

In vigore dal 13 dicembre 2018

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

Amministrazione dei beni immobili regionali

Art. 15 Uso dei beni immobili del demanio e del patrimonio indisponibile.

In vigore dal 3 agosto 2024

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

- a) uso pubblico generale;
- b) uso diretto da parte della Amministrazione regionale o di enti pubblici per l'esercizio dei compiti istituzionali;
- c) uso particolare, comunque compatibile con la natura del bene e la sua destinazione, mediante concessione temporanea a titolo oneroso a favore di soggetti privati e pubblici, con fissazione di un canone stabilito attraverso perizia di stima, sulla base di valori di mercato, previo avviso pubblicato sul sito istituzionale della Regione;
- d) uso particolare, comunque compatibile con la natura del bene e la sua destinazione, nonché rispondente a un interesse di carattere strumentale alle finalità di interesse regionale, mediante concessione temporanea a titolo gratuito a favore di agenzie regionali, aziende del sistema sanitario regionale, enti pubblici economici regionali, società totalmente pubbliche a partecipazione maggioritaria della Regione, enti ed organismi pubblici previsti da legge regionale, nonché fondazioni senza scopo di lucro partecipate dalla Regione o dai soggetti precedentemente elencati;
- e) uso particolare, comunque compatibile con la natura del bene e la sua destinazione, mediante concessione temporanea a titolo gratuito a favore di amministrazioni pubbliche di cui all'[articolo 1, comma 2 del D.Lgs. 165/2001](#) e di altri enti, anche di natura privata, costituiti o partecipati dalla Regione per la cura di interessi pubblici. In tali casi, il bene è assegnato, previa presentazione di un progetto finalizzato a illustrare le attività di interesse pubblico connesse all'uso del bene, nonché il nesso di strumentalità con l'interesse regionale. La concessione temporanea a titolo gratuito può essere disposta anche a favore dei soggetti di cui all'[articolo 11, comma 1, lettera b\) decreto del Presidente della Repubblica 13 settembre 2005, n. 296](#) del (Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato), relativamente ai luoghi di culto e loro pertinenze nonché per lo svolgimento di attività con rilevanti finalità umanitarie o culturali previa presentazione di un progetto finalizzato ad illustrare le finalità di interesse pubblico connesse all'uso del bene nonché il nesso di strumentalità con l'interesse regionale[\[4\]](#).

2. Si procede all'assegnazione diretta di un bene in uso particolare, nei casi di cui al comma 1, lettera d) e ultimo periodo della lettera e). Negli altri casi, si procede mediante avviso pubblicato sul sito istituzionale salva l'assegnazione diretta del bene, qualora l'interesse pubblico risulti realizzabile da un unico soggetto, tenuto conto della specificità del bene e del progetto di attività, oppure, qualora sia stata esperita senza esito positivo, la procedura di evidenza pubblica.

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

4. Scaduto il termine della concessione, eventuali opere costruite sul bene e le relative pertinenze restano acquisite al patrimonio della Regione, previo pagamento di un corrispettivo qualora previsto dalla concessione stessa, fermo quanto previsto dall'[articolo 202 della legge regionale 9 aprile 2015, n. 12](#) (Testo unico in materia di agricoltura) per i

beni ivi indicati.

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

Note:

[4] Lettera così modificata dall'[art. 12, comma 1, L.R. 1° agosto 2024, n. 12](#), a decorrere dal 3 agosto 2024 (ai sensi di quanto stabilito dall'[art. 19, comma 1, della medesima legge](#)).

Art. 16 Amministrazione dei beni immobili del patrimonio disponibile.

In vigore dal 13 dicembre 2018

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

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

Capo III

Valorizzazione di beni immobili

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

In vigore dal 13 dicembre 2018

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

2. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni ai sensi dell'[articolo 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351](#) (Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare), convertito con modificazioni dalla [legge 23 novembre 2001, n. 410](#).

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

4. I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nel regolamento di cui all'articolo 27, prevedendo espressamente:

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

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

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

Art. 18 Programmi unitari di valorizzazione territoriale.

In vigore dal 13 dicembre 2018

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

Art. 19 Altre misure di valorizzazione di immobili regionali inutilizzati.

In vigore dal 13 dicembre 2018

1 . Per favorire la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili, equestri, mototuristici, fluviali e ferroviari, i fabbricati di proprietà regionale non utilizzati o non utilizzabili a scopi istituzionali e le aree di pertinenza degli stessi, possono essere concessi in uso gratuito, con acquisizione delle eventuali migliorie, senza corresponsione di alcun corrispettivo, al momento della restituzione del bene, mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza agli elementi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica, a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni, con oneri di manutenzione straordinaria a carico del concessionario. Il termine di durata della concessione non può essere superiore a nove anni, rinnovabili per altri nove anni, tenendo in considerazione le spese di investimento sostenute.

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

Art. 20 Strutture e autorizzazioni temporanee per manifestazioni pubbliche.

In vigore dal 13 dicembre 2018

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

Art. 21 Messa a disposizione di immobili per il Terzo settore.

In vigore dal 13 dicembre 2018

1. La Regione può mettere a disposizione degli enti del Terzo settore, con contratto di comodato o di concessione, beni immobili di proprietà, ai sensi dell' [articolo 71 del D.Lgs. 117/2017](#).

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

TITOLO IV

Dismissione del patrimonio immobiliare

Norme comuni

Art. 22 Alienabilità dei beni regionali.

In vigore dal 13 dicembre 2018

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

Capo II

Dismissioni di beni immobili

Art. 23 Modalità per l'alienazione.

In vigore dal 26 marzo 2020

1. L'alienazione di beni del patrimonio immobiliare regionale e di diritti reali su beni immobili, avviene, di norma, con asta pubblica nelle modalità previste dalla legislazione vigente, previa acquisizione della stima di cui all'articolo 24.[\[5\]](#)
2. Il regolamento di cui all'articolo 27 disciplina la procedura di gara, le modalità di partecipazione e di presentazione delle offerte e stabilisce i casi e le forme in cui i beni, il cui valore non supera i 100.000,00 euro, possono essere alienati con aste elettroniche e sistemi di evidenza pubblica equivalenti. Il predetto regolamento deve rispettare i principi di economicità, trasparenza, efficacia, parità di trattamento, proporzionalità, imparzialità, concorrenzialità e pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.
3. Fatto salvo quanto disposto dalla lettera b) del comma 1 dell'articolo 26, il regolamento di cui all'articolo 27 disciplina altresì, nel caso in cui l'asta pubblica sia andata deserta, il numero delle ulteriori procedure di asta pubblica da espletarsi, con l'indicazione della riduzione da applicare al prezzo posto a base dell'asta andata deserta.
4. Per l'alienazione e la gestione dei beni immobili e dei diritti reali su beni immobili la Giunta regionale può affidare apposito mandato a società a partecipazione regionale, ovvero a società di servizi specializzate nel settore immobiliare, individuate a seguito di avviso pubblico.
5. La Giunta regionale può sottoscrivere quote di fondi immobiliari chiusi, ai sensi dell'[articolo 14-bis della legge 25 gennaio 1994, n. 86](#) (Istituzione e disciplina dei fondi comuni di investimento immobiliare chiusi), mediante apporto di beni immobili e di diritti reali su immobili suscettibili di valorizzazione e di proficua gestione economica, dandone comunicazione all'Assemblea legislativa.

Note:

[\[5\]](#)Comma così modificato dall'[art. 6, comma 2, L.R. 20 marzo 2020, n. 2](#), a decorrere dal 26 marzo 2020 (ai sensi di quanto stabilito dall'[art. 9, comma 1, della medesima legge](#)).

Art. 24 Stima dei beni.

In vigore dal 13 dicembre 2018

-
1. La stima dei beni immobili è redatta sulla base di documentate indagini, secondo i criteri di cui alla disciplina estimativa. La stima è redatta da libero professionista abilitato all'esercizio della professione, da esperto indipendente di cui al [decreto ministeriale 5 marzo 2015, n. 30](#) (Regolamento attuativo dell'[articolo 39 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58](#) (TUF), concernente la determinazione dei criteri generali cui devono uniformarsi gli Organismi di investimento collettivo del risparmio (OICR) italiani), da uffici o agenzie pubbliche abilitate a tale funzione, quando il valore del bene è superiore a 200.000,00 euro. Per i beni di valore non superiore a 200.000,00 euro, la stima può essere redatta dalle strutture regionali competenti.
 2. Il valore di cui al comma 1 è determinato per gli immobili ad uso abitativo moltiplicando la rendita catastale per cento, per tutti gli altri immobili è determinato moltiplicando la rendita catastale per cinquanta.
 3. Le stime determinate ai sensi dei commi 1 e 2 hanno validità, qualora non siano intervenute ed accertate significative variazioni del mercato immobiliare, di due anni e possono essere prorogate, con atto motivato, fino ad un massimo di quattro anni, con conseguente aggiornamento in base all'andamento dei prezzi secondo l'indice dell'Istituto nazionale di statistica (ISTAT).
 4. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche in caso di acquisto ed alienazione di diritti reali in quanto compatibili.

Art. 25 Diritti di prelazione.

In vigore dal 13 dicembre 2018

1. Nelle alienazioni di beni regionali si applicano i diritti di prelazione previsti dalla legislazione vigente.
2. Sono in ogni caso esclusi dal diritto di prelazione gli occupanti abusivi e chiunque occupa il bene in assenza di titolo giuridico.
3. L'esercizio della prelazione è tassativamente condizionato, a pena di decadenza, al contestuale versamento, a titolo di caparra, di una somma pari al venti per cento del valore del prezzo a base d'asta, fermo quanto previsto dal [D.Lgs. 42/2004](#) per le ipotesi di prelazione ivi contemplate.
4. Il regolamento di cui all'articolo 27 disciplina le procedure e le modalità di esercizio del diritto di prelazione.
5. In caso di alienazione di un bene immobile al concessionario o al conduttore, dal prezzo di stima sono decurtate le spese sostenute per eventuali migliorie eseguite dal concessionario o dal conduttore, previamente autorizzate dall'amministrazione regionale e debitamente documentate.

Art. 26 Trattativa diretta.

In vigore dal 13 dicembre 2018

1. Nelle alienazioni di beni regionali o di diritti reali su immobili regionali si può procedere alla vendita a trattativa diretta, con un singolo potenziale contraente, nei seguenti casi:
 - a) vendita in favore di enti pubblici che richiedono il bene immobile per motivi di interesse pubblico, per immobili il cui valore stimato non supera l'importo di euro 100.000,00;
 - b) vendita di immobili per i quali sia andata deserta per almeno due volte l'offerta al pubblico;
 - c) vendita in favore di soggetti diversi da quelli di cui al precedente punto a) di immobili di modesto valore e comunque per un importo stimato non superiore a euro 50.000,00;
 - d) vendita di fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità ed il cui valore, quali beni a se stanti, siano ridotti a causa delle limitazioni d'uso derivanti dall'interclusione e la cui alienazione consente all'acquirente di ampliare, mediante accorpamento, il proprio compendio immobiliare;
-

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

f) diritti reali su immobili di proprietà della Regione con osservazione dei limiti previsti alle lettere a) e c);

g) porzioni di aree che alla data di entrata in vigore della presente legge risultino interessate dallo sconfinamento di opere eseguite su fondi attigui di proprietà altrui in forza di permesso di costruire o altra autorizzazione legittimante tali opere. In questi casi si applicano le procedure e le disposizioni di cui all'[articolo 5-bis del decreto-legge 24 giugno 2003, n. 143](#) (Disposizioni urgenti in tema di versamento e riscossione di tributi, di Fondazioni bancarie e di gare indette dalla Consip S.p.a. nonché di alienazione di aree appartenenti al patrimonio e al demanio dello Stato), convertito, con modificazioni, dalla [legge 1° agosto 2003, n. 212](#).

2. Nei casi di quote indivise di beni immobili tra la Regione e un solo altro comproprietario, si procede preliminarmente alla vendita a trattativa diretta con il comproprietario.

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

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

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

TITOLO V

Disposizioni finali e transitorie

Art. 27 Norme regolamentari^[6].

In vigore dal 31 luglio 2025

1. La Giunta regionale adotta il regolamento di attuazione della presente legge entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della stessa.

1-bis. In deroga a quanto previsto dall'articolo 15, comma 1, lettera c) nonché dall'[articolo 8 del Reg. reg. 24 gennaio 2024, n. 2](#) (Regolamento regionale per l'attuazione della [L.R. 4 dicembre 2018, n. 10](#) (Norme sull'amministrazione, gestione e valorizzazione dei beni immobili regionali)), le procedure per il rilascio di concessioni su beni ed aree facenti parte del demanio idrico lacuale regionale e per la determinazione e riscossione dei relativi canoni concessori, sono determinate con deliberazione della Giunta regionale^[7].

Note:

^[6]In attuazione di quanto previsto dal presente articolo, vedi l'[art. 1, comma 1, Reg.reg. 24 gennaio 2024, n. 2](#).

^[7]Comma aggiunto dall'[art. 16, comma 1, L.R. 29 luglio 2025, n. 5](#), a decorrere dal 31 luglio 2025 (ai sensi di quanto stabilito dall'[art. 25](#), comma 1, della medesima legge).

Art. 28 Norma transitoria.

In vigore dal 31 luglio 2025

1. I contratti a qualunque titolo stipulati dalla Regione Umbria e dall'Agenzia forestale regionale per la conduzione di Aziende agrarie facenti parte del patrimonio immobiliare della Regione Umbria, già prorogati alla data del 31 dicembre 2023, nonché quelli con scadenza nelle annualità 2024-2025-2026-

2027, sono da intendersi prorogati alla data del 31 dicembre 2028 [8].

2. Al fine di assicurare il presidio e la difesa dei territori marginali, collinari e montani, in cui ricadono le aziende agrarie di proprietà regionale, favorendo altresì l'occupazione giovanile in agricoltura, la Giunta regionale è autorizzata ad adottare entro 12 mesi dall'entrata in vigore della presente legge un programma per l'alienazione di aziende agrarie di proprietà regionale ai conduttori che risultino titolari di contratto da almeno 5 anni dall'entrata in vigore della presente legge.

3. Per le finalità di cui al precedente comma la Giunta regionale è autorizzata a prevedere forme di incentivazione all'acquisto anche attraverso il coinvolgimento dell'Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare (ISMEA).

3-bis. Stante la annosa crisi idrica e al fine di consentire una maggiore uniformità e parità di condizioni per l'utilizzo di spiagge lacuali e di superfici e pertinenze del Lago Trasimeno di cui all'[articolo 3, comma 2-bis, della legge regionale 2 aprile 2015, n. 10](#) (Riordino delle funzioni amministrative regionali, di area vasta, delle forme associative di Comuni e comunali - Conseguenti modificazioni normative), è sospesa fino al 31 dicembre 2024, quale misura anticrisi, l'applicazione dell'[articolo 8, comma 5, del Reg. reg. 24 gennaio 2024, n. 2](#) (Regolamento regionale per l'attuazione della [L.R. 4 dicembre 2018, n. 10](#) (Norme sull'amministrazione, gestione e valorizzazione dei beni immobili regionali)) ai contratti di concessione a qualunque titolo stipulati dall'Unione dei Comuni del Trasimeno. Fino al predetto termine si applicano le linee di indirizzo previgenti in materia di cui alla [deliberazione Giunta regionale 17 maggio 2019, n. 661](#) (R.D. 726/1885 - [legge regionale 2 aprile 2015, n. 10](#) e s.m.i. Demanio Idrico Lacuale - Linee di indirizzo per il riordino delle procedure tecnico-amministrative per il rilascio di concessioni su beni ed aree demaniali e determinazione e riscossione dei relativi canoni concessori)[9].

3-ter. Fino alla data di adozione dell'atto di Giunta di cui al comma 1-bis dell'articolo 27, su beni ed aree facenti parte del demanio idrico lacuale regionale, si applicano le linee di indirizzo di cui alla [Delib.G.R. 17 maggio 2019, n. 661](#) [10].

Note:

[8]Comma così sostituito dall'[art. 52, comma 1, L.R. 30 ottobre 2023, n. 15](#), a decorrere dal 3 novembre 2023 (ai sensi di quanto stabilito dall'[art. 65, comma 1, della medesima legge](#)).

[9]Comma dapprima aggiunto dall'[art. 13, comma 1, L.R. 1° agosto 2024, n. 12](#)e poi così modificato dall'[art. 29, comma 1, L.R. 15 ottobre 2024, n. 21](#), a decorrere dal 17 ottobre 2024 (ai sensi di quanto stabilito dall'[art. 57, comma 1, della medesima legge](#)).

[10]Comma aggiunto dall'[art. 16, comma 2, L.R. 29 luglio 2025, n. 5](#), a decorrere dal 31 luglio 2025 (ai sensi di quanto stabilito dall'[art. 25, comma 1, della medesima legge](#)).

Art. 29 Norme di abrogazioni.

In vigore dal 13 dicembre 2018

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

2. Gli articoli [1](#), [2](#), [3](#), [4](#), [5](#), [7](#), [8](#), secondo e terzo comma, [12](#), [14](#), [16](#), [17](#), [18](#), [19](#), [20](#), [21](#), [22](#), [23](#) e [24](#) della legge regionale 9 marzo 1979, n. 11 (Regolamentazione dell'amministrazione dei beni regionali e della attività contrattuale), sono o restano abrogati.

Art. 30 Norma finanziaria.

In vigore dal 13 dicembre 2018

1. Il finanziamento del Piano annuale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari di cui all'articolo 5

trova copertura nei limiti delle risorse stanziare annualmente con legge di bilancio, ai sensi dell'[articolo 38 del decreto legislativo 23 giugno 2011, n. 118](#), iscritte alla Missione 01 "Servizi Istituzionali, Generali e di Gestione", Programmi 05 "Gestione dei beni demaniali e patrimoniali" e 06 "Ufficio tecnico", Titolo I e Titolo II.

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

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

La presente legge è dichiarata urgente ai sensi dell'[articolo 38, comma 1 dello Statuto](#) regionale ed entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione.

La presente legge regionale sarà pubblicata nel *Bollettino Ufficiale* della Regione.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione Umbria.
