

Proposta di modifica della l.r. 40/2005, artt. 114 e 115

Relazione illustrativa

Gli articoli 114 e 115 vigenti della l.r. 40/2005 disciplinano rispettivamente l'acquisizione ed utilizzazione del patrimonio delle Aziende sanitarie e la procedura di alienazione dei beni immobili di loro proprietà.

Le esperienze maturate in questi ultimi anni da parte degli Enti del servizio sanitario regionale in tema di alienazione di beni immobiliari, hanno evidenziato la necessità di apportare alcune modifiche alla disciplina che regola la materia, in particolare per quanto riguarda la redazione delle perizie di stima, le modalità di pubblicazione dei bandi o degli avvisi di alienazione, la possibilità di praticare ribassi rispetto al prezzo stimato sia in occasione di beni immobili occupati che in fase di trattativa privata.

Si rende altresì necessario, prendendo spunto da quanto previsto dalla l.r. 77/2004 e dal Regolamento n. 61/R del 2005 di attuazione della medesima, in materia di Demanio e patrimonio della Regione Toscana, apportare alcune integrazioni di dettaglio alla disciplina che regola il patrimonio delle Aziende sanitarie.

In generale, si prescrive che gli Enti del servizio sanitario regionale approvino periodicamente, almeno con cadenza triennale, una ricognizione del proprio patrimonio immobiliare, distinguendo i beni da mantenere in proprietà, perché funzionali alle esigenze organizzative ed all'attività dell'Azienda, da quelli che necessitano di riqualificazione e valorizzazione o per i quali è in corso una procedura di permuta, oppure che si ritengono da alienare, definendone l'entità, il valore stimato e quello a bilancio e la destinazione d'uso (art. 4 della proposta di legge).

Inoltre, a modifica dell'art. 114 della l.r. 40 si prevede per le Aziende lo smobilizzo dei beni immobili non più economicamente convenienti all'uso diretto, oltre che di quelli da reddito e di quelli dismessi dalle funzioni istituzionali, con possibilità, in caso di aste andate deserte, di ricorrere, in alternativa, ad operazioni di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio, attraverso gli istituti della concessione d'uso, della permuta o concessione di valorizzazione (artt. 2 e 3 della proposta di legge). Con atto di indirizzo della Giunta regionale, da emanare entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge (termine previsti dall'art. 15 della proposta di legge), verranno stabilite le categorie di immobili concedibili in concessione, le procedure e i criteri per la scelta del concessionario ed i criteri di determinazione del canone, la sua durata e i casi di revoca (art. 4 proposta di legge).

Circa il prezzo di stima, se ne occupa l'art. 8 della proposta di legge; si stabilisce che è determinato sulla base di indagini documentate, 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. Va comunque precisata la possibilità di utilizzare ulteriori criteri estimativi (per capitalizzazione dei redditi, per costo di trasformazione, per costo di ricostruzione attualizzato, per valore complementare, ecc.) che potrebbero rendersi necessari per situazioni particolari.

La stima dei beni è effettuata dagli uffici tecnici delle Aziende sanitarie o, qualora sia accertata l'indisponibilità di professionalità interne, da uffici o agenzie pubbliche abilitate a tale funzione, anche mediante la convalida di una perizia effettuata da soggetti abilitati. Qualora l'agenzia pubblica non garantisca il rilascio della stima o della convalida entro quattro mesi dalla richiesta, si può ricorrere a 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. Resta fermo l'obbligo di valutazione o attestazione da parte di uffici o agenzie pubbliche abilitate nei casi previsti dalla legge.

La validità delle stime è stabilita per tre anni, salvo accertate significative variazioni del mercato immobiliare da parte del Dirigente competente, il quale può acquisire una nuova stima anche prima della scadenza ovvero, in assenza di variazioni, può prorogarne la validità fino ad un massimo di cinque anni.

In merito al comma 4) dell'art. 115, viene integrato prevedendo delle eccezioni al fatto di non ammettere offerte inferiori al prezzo di stima, ovvero, per gli immobili occupati viene prevista l'ammissione di offerte in aumento a partire dal prezzo di stima decurtato del 25 per cento, escludendo dalla facoltà di essere aggiudicatari gli occupanti abusivi, i loro parenti o affini fino al quarto grado (art. 9 proposta di legge).

Occorre altresì prevedere le condizioni secondo le quali l'aggiudicazione al soggetto che ha offerto il miglior prezzo può avere corso, al fine di garantire l'alienazione dell'immobile e gli eventuali altri offerenti.

Con il nuovo articolo 115 quater della l.r. 40/2005, introdotto dall'art. 10 della proposta di legge, fatti salvi i diritti di prelazione eventualmente previsti in favore di terzi, si stabilisce che i beni siano offerti prioritariamente a coloro che si trovino nella detenzione dell'immobile, quali titolari di contratti di concessione, comodato, locazione o fitto rustico, tenendo conto delle migliorie che hanno apportato nel tempo ai beni da alienare, decurtando quindi le spese sostenute, ove debitamente autorizzate e documentate. Circostanza non secondaria in particolare nel caso di immobili già utilizzati da associazioni, oltre che da privati cittadini che abbiano utilizzato il bene per molto tempo.

Vi è inoltre la questione relativa alla mancata presentazione di offerte o alla sola presenza di offerte inammissibili, a seguito della quale è previsto dal vigente comma 8 dell'art. 115 il ricorso alla trattativa privata con aggiudicazione ad un prezzo inferiore a quello di stima, purché congruo al valore dell'immobile. In questo caso si pone il problema di stabilire quale sia il valore inferiore purché congruo con cui poter alienare l'immobile. In base al nuovo art. 115 quinquies, introdotto dall'art. 11 della proposta di legge, non volendo introdurre delle soglie di ribasso automatiche in conseguenza di ogni asta andata deserta, in quanto tale modalità genera attese da parte degli operatori, si prevede l'emissione di un avviso pubblico, ridotto nei termini e negli obblighi di pubblicità, con una decurtazione del prezzo fino al 5%, ovvero pari al valore di oscillazione della stima (5%). È altresì prevista la possibilità di procedere con ulteriori stime a valle di ogni asta infruttuosa, introducendo anche un meccanismo per la dilazione del pagamento che possa agevolare l'acquisizione del bene. Su richiesta dell'aggiudicatario, lo stesso può anche essere autorizzato, nelle more della stipula del contratto, a presentare alle autorità competenti istanze, segnalazioni o comunicazioni necessarie per l'acquisizione dei titoli autorizzativi per la realizzazione dei lavori, con la possibilità di immissione nel possesso dell'immobile.

Sempre l'art. 115 quinquies, oltre alla possibilità di ricorrere a trattativa privata, prevede quella di ricorrere ad una procedura di evidenza pubblica ridotta nei termini e negli obblighi di pubblicità.

Ciò può consentire alle Aziende ed Enti del servizio sanitario di procedere in caso di impellente esigenza di dover assicurare efficacia ed efficienza all'attività aziendale.

Nel caso di alienazione dell'immobile a trattativa privata in favore di altro ente pubblico od in favore di organizzazioni di volontariato, che svolgono attività a carattere socio sanitario, il nuovo art. 115 sexies, introdotto dall'art. 12 della proposta di legge, stabilisce che il prezzo di stima può essere decurtato fino al 10 per cento qualora siano andate deserte procedure di evidenza pubblica. Inoltre ed ai fini della valorizzazione, i beni immobili delle Azienda o Ente del Servizio sanitario regionale possono anche essere concessi in uso, a richiesta, ai soggetti del terzo settore con applicazione delle condizioni più favorevoli stabilite dalla normativa statale di settore, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e parità di trattamento. Sono posti a carico del concessionario o del conduttore gli oneri per la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e per eventuali migliorie.

Inoltre l'art. 13 della proposta di legge (nuovo art. 115 septies) vengono stabiliti i casi in cui si può procedere alla vendita a trattativa diretta con un singolo potenziale contraente, ovvero qualora la vendita sia in favore di enti pubblici, in caso sia andata deserta l'offerta al pubblico, nel caso di immobili di modesto valore o di fondi interclusi e nel caso di diritti reali di terzi su immobili di proprietà dell'Azienda o Ente del servizio sanitario regionale.

Infine la proposta di legge si chiude (art. 14) con la previsione di disapplicazione della normativa in esame quando si tratta di conferimenti di beni immobili e diritti reali su beni immobili a fondi immobiliari chiusi istituiti ai sensi della legge regionale o delle leggi statali in materia di dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico.