

CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

PROPOSTA DI LEGGE

N. 434

presentata dai Consiglieri regionali

LOTTO - MANCA Gavino - SABATINI - COCCO Pietro - TENDAS - DEMONTIS - PIZZUTO -
SOLINAS Antonio - DERIU - COLLU - LAI - MELONI - COMANDINI - MORICONI -
PISCEDDA - GAIA - PINNA Rossella - COZZOLINO - COCCO Daniele Secondo - UNALI -
MANCA Pier Mario - DESINI - ANEDDA - USULA - BUSIA

il 21 giugno 2017

Disposizioni transitorie per la sanatoria di situazioni irregolari sugli immobili regionali

RELAZIONE DEI PROPONENTI

Con le presenti norme si intende pervenire alla regolarizzazione contrattuale di un ingente numero di situazioni di occupazione, a vario titolo, di beni immobili regionali, garantendo nel contempo un sostanziale incremento delle entrate relative alla gestione del patrimonio immobiliare.

La Regione autonoma della Sardegna, in questi ultimi anni, è subentrata nella titolarità ovvero è stata immessa nel possesso (nelle more del definitivo trasferimento) di numerosi immobili già di proprietà statale, degli enti e agenzie regionali ovvero già in uso alle Ferrovie della Sardegna e alle Ferrovie meridionali sarde.

Ciò è normalmente avvenuto nello stato di fatto e di diritto, in cui gli stessi beni immobili si trovavano al momento del trasferimento della proprietà e/o della consegna.

Conseguentemente, le competenti strutture organizzative dell'Assessorato regionale degli enti locali, finanze e urbanistica sono succedute nella gestione di numerosi rapporti contrattuali in essere, ovvero scaduti e in attesa di rinnovo.

Attesa anche l'entità del fenomeno (le cui principali criticità sono state riportate anche nel progetto pluriennale di gestione del patrimonio regionale, approvato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 25/14 del 26 maggio 2015), trattandosi di oltre un migliaio di immobili, non sono stati ancora compiutamente definiti i relativi rapporti contrattuali.

Tutto ciò ha consolidato nel tempo situazioni, giuridiche e di fatto, la cui attuale gestione pone problematiche di varia natura: è utile sottolineare che eventuali procedure a evidenza pubblica di di-

smissione dei beni interessati risentirebbe, sia dal punto di vista del valore di vendita che da quello della sua efficacia, della presenza in essi di soggetti la cui posizione giuridica non trova necessaria codificazione in un titolo formale ma che, comunque, non appare del tutto priva di rilevanza e tutela giuridica.

Assume, altresì, rilevanza il fatto che non sono realisticamente ipotizzabili efficaci azioni giudiziarie tese al rilascio dei numerosi beni, sia per i tempi che tale percorso richiede che per le concrete difficoltà a poter definire i necessari presupposti giuridici su cui basare tali azioni. Non può, infatti, essere trascurato che sussistono anche notevoli carenze da parte delle amministrazioni che si sono succedute nei rapporti in questione in quanto, o non si è dato formale riscontro a specifiche istanze di rinnovo ovvero si è di fatto consentito, per lungo tempo, il perdurare di rapporti e utilizzi del bene, con corresponsione di somme a titolo di "indennità di occupazione", non sempre corrispondenti a valori di mercato.

È, quindi, opportuno e doveroso ricondurre nell'alveo di una fisiologica gestione tutti i beni immobili interessati al fine di consentirne la piena redditività e la possibilità di programmarne efficacemente la valorizzazione e/o la dismissione.

La proposta normativa distingue sostanzialmente due diverse fattispecie, la prima relativa a immobili la cui occupazione è da ritenere senza titolo ovvero con titolo scaduto e la seconda, riferita ai beni immobili provenienti dalle leggi di riforma agraria già di proprietà dell'Agenzia Laore, rispetto ai quali era in corso un procedimento di rinnovo delle concessioni scadute, non definito per cause non imputabili ai soggetti interessati.

Riguardo alla prima tipologia, si condiziona la regolarizzazione, tra l'altro, al versamento di una somma a titolo di sanatoria, da ridurre con riguardo alla situazione personale, anche reddituale, dei vari soggetti.

Con riferimento alla seconda tipologia si consente, invece, la regolarizzazione, prevedendo il solo adeguamento del canone, attraverso il completamento di una procedura avviata e non completata dalla competente Agenzia regionale Laore.

Di non scarsa importanza, in aggiunta ai "benefici gestionali" che possono derivare dall'applicazione della norma proposta, sarebbe l'impatto positivo sulle finanze regionali.

TESTO DEL PROPONENTE

Art. 1

Regolarizzazione detenzione immobili

1. La Regione è autorizzata a regolarizzare, una tantum, la posizione di coloro che occupano immobili appartenenti al proprio patrimonio senza titolo o con titolo scaduto nei limiti e alle condizioni indicate nel presente articolo.

2. La regolarizzazione di cui al comma 1 è consentita in favore di coloro che:

- a) occupano continuativamente l'immobile da almeno cinque anni alla data di entrata in vigore della presente legge;
- b) abbiano conseguito l'occupazione dell'immobile senza aver commesso illecito civile o penale;
- c) in caso di abitazioni, siano titolari di un reddito familiare complessivo non superiore al triplo previsto dalle vigenti norme per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica;
- d) non abbiano giudizi, pendenti o definiti, con la Regione autonoma della Sardegna o con gli enti del sistema Regione in conseguenza dell'occupazione dell'immobile.

3. Fermo restando il versamento di quanto dovuto per tutto il periodo di occupazione del bene, la regolarizzazione è condizionata al versamento di una somma, a titolo di sanatoria, pari a sei mesi di canone, in caso di abitazioni, e a un anno di canone in caso di immobili ad uso diverso da quello abitativo.

4. Tale somma, in caso di abitazioni, è ridotta di un terzo qualora ricorrano, contemporaneamente, le seguenti condizioni:

- a) quando l'alloggio occupato risulti essere prima abitazione e l'occupante e i suoi conviventi non abbiano altro alloggio adeguato nel territorio regionale;
- b) quando il soggetto occupante è titolare di un reddito imponibile del nucleo familiare non superiore all'importo di due pensioni minime INPS.

5. La Regione comunica agli occupanti:

- a) in caso di arretrati, l'importo dovuto per l'occupazione del bene e, in ogni caso, l'ammontare della somma, così come determinata dal presente articolo, da versare a titolo di sanatoria;
- b) il canone di locazione che deve essere mensilmente versato, calcolato secondo i valori di mercato.

6. I soggetti aventi titolo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione della Regione di cui al comma 5, dichiarano, per iscritto in carta libera, se intendono avvalersi della facoltà loro riconosciuta allegando, in caso positivo, copia del versamento, delle somme dovute a titolo di arretrati e di sanatoria.

7. In caso di mancato versamento delle somme dovute entro il termine assegnato il soggetto occupante perde, automaticamente, ogni legittimazione ed è obbligato a lasciare libero l'immobile.

8. La regolarizzazione non è consentita per l'occupazione di immobili appartenenti alle seguenti categorie catastali: A/1 (abitazioni signorili), A/8 (ville) e A/9 (castelli).

9. La Regione è, inoltre, autorizzata a completare, con contestuale adeguamento del canone ai valori di mercato, le procedure di rinnovo delle concessioni già avviate dall'Agenzia regionale Laore Sardegna, riferite ai beni immobili provenienti dalle leggi di riforma agraria.

10. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano relativamente agli immobili individuati con deliberazione motivata della Giunta regionale, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge, ricadenti nelle aree di conservazione costiera di cui all'articolo 16 della legge regionale 29 maggio 2007, n. 2 (legge finanziaria 2007), e sui quali sussista l'interesse della Conservatoria delle coste, o dichiarati di interesse culturale ai sensi del 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), e di particolare rilevanza economico-

produttiva e turistica.