

SCHEDA AIR
ANALISI DI IMPATTO DELLA REGOLAMENTAZIONE

Disegno di Legge “Razionalizzazione della disciplina sulla gestione ed alienazione dei beni regionali”

<u>SEZIONI</u>	<u>CONTENUTI</u>
<i>Sezione 1 - Contesto e obiettivi dell'intervento di regolamentazione</i>	a) La rappresentazione del problema da risolvere e delle criticità constatate, anche con riferimento al contesto internazionale ed europeo, nonché delle esigenze sociali ed economiche considerate La grave crisi economica internazionale e l'accresciuta attenzione verso i fenomeni della finanza pubblica hanno introdotto un radicale cambiamento d'ottica nella valutazione del ruolo della gestione patrimoniale, in particolare degli enti territoriali. Il patrimonio non è più frutto di una visione statica che lo relega a mero complesso di beni dell'Ente di cui deve essere assicurata la conservazione; il patrimonio è invece il prodotto di una visione dinamica, uno strumento strategico della gestione finanziaria e un complesso di risorse che l'Ente deve utilizzare in maniera ottimale e valorizzare per il migliore perseguimento delle proprie finalità di erogazione di servizi e promozione economica, sociale e culturale della collettività. In questo quadro, il patrimonio è uno degli strumenti che può consentire il riequilibrio finanziario attraverso un'attenta politica di dismissioni, e l'aumento della redditività dei beni dati in concessione o locati a terzi può costituire una concreta garanzia per la remissione di prestiti obbligazionari e l'accesso a nuove fonti di finanziamento. A ciò si aggiunga la sopravvenuta normativa nazionale, ovvero l'<u>art. 58 del decreto legge n. 112 del 2008 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica)</u> che ha introdotto un nuovo procedimento di riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri enti locali. Da qui è emersa la necessità di modificare le leggi regionali in materia di gestione e alienazione del patrimonio della Regione Campania (ovvero la L.R. 38/1993 e la L.R. 18/2000), da un lato accelerando le procedure di dismissione del patrimonio disponibile regionale non utilizzato per fini istituzionali, dall'altro rivedendo le procedure e gli istituti di affidamento della gestione delle vendite e dell'uso dei beni a soggetti esterni all'amministrazione regionale. b) Indicazione degli obiettivi perseguiti con l'intervento normativo Nell'equo contemperamento degli interessi pubblici in gioco, l'opportunità dell'intervento legislativo in esame si ravvisa nell'avvio di un deciso percorso di dismissione del patrimonio disponibile regionale che, anche attraverso una semplificazione delle procedure, potrà determinare consistenti flussi di finanziamento delle casse dell'Ente regionale che incideranno, con evidente vantaggio per i cittadini, sulla riduzione della pressione fiscale e sulla riduzione dei tagli alla spesa pubblica.

	In particolare, con la proposta di legge allegata si intende: ➤ affidare alle risorse umane interne all'amministrazione l'elaborazione delle perizie di stima degli immobili da alienare, precedentemente predisposte esclusivamente dall'Agenzia del territorio in tempi piuttosto lunghi e con consistenti costi. L'Agenzia viene coinvolta solo nei casi di maggiore complessità dei cespiti per estensione e valore, scelti sulla base di terne indicate dagli ordini professionali. (art. 1 comma 2); ➤ definire i casi nei quali i beni immobili del patrimonio disponibile regionale sono alienati mediante procedura aperta (asta pubblica) o mediante procedura negoziata (trattativa privata) (art. 9, comma 5); ➤ disciplinare le modalità con cui i beni appartenenti al patrimonio disponibile regionale possono essere dati, a titolo oneroso, in affitto, in locazione o in uso (art. 8); ➤ introdurre la stipulazione del contratto preliminare di alienazione, al fine di consentire all'aggiudicatario di procedere alla sistemazione catastale dei cespiti promessi in vendita, con decurtazione delle spese all'uopo sostenute all'atto della stipula del contratto definitivo (art. 9 comma 4); ➤ riconoscere il diritto di prelazione (che sarà regolato con disciplinare adottato dalla Giunta regionale) solo a chi occupa legittimamente il bene offerto in vendita da esercitarsi sull'importo dell'aggiudicazione (art. 9 comma 6); ➤ affidare il servizio di gestione amministrativa, gestione tecnica e valorizzazione ed alienazione del patrimonio immobiliare disponibile della Regione Campania ad enti o società aventi particolare esperienza nel settore immobiliare, individuate con procedura competitiva (art. 13). c) Descrizione degli indicatori che consentono di verificare il grado di raggiungimento degli obiettivi indicati e di monitorare l'attuazione dell'intervento nell'ambito della VIR Non vi sono riferimenti a indicatori dell'efficacia del provvedimento normativo. d) Indicazione delle categorie dei soggetti, pubblici e privati, destinatari dei principali effetti dell'intervento regolatorio La proposta è rivolta a tutti i soggetti o enti privati o pubblici - ed in particolare a società con esperienza nel settore immobiliare - interessati ad acquistare, affittare, gestire determinati beni appartenenti al patrimonio immobiliare regionale che non sono più strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali.
<i>Sezione 2 - Procedure di consultazione precedenti l'intervento</i>	La Regione ha svolto delle consultazioni on-line per coinvolgere i potenziali destinatari della normativa. Il testo del disegno di legge e relativi allegati sono stati, infatti, pubblicati sul sito della Regione nella apposita sezione “<i>Regione Informa</i>” dall’11 al 27 gennaio 2017. Tuttavia non vi sono stati contributi.

<i>Sezione 3 - Valutazione dell'opzione di non intervento di regolamentazione (opzione zero)</i>	Il non intervento, oltre al mancato adeguamento della normativa regionale a quella nazionale ed europea sopravvenuta, non consentirebbe di riassegnare le competenze dell'organo politico e di quello amministrativo, adottare nuovi istituti di semplificazione, introdurre procedure ad evidenza pubblica, disciplinare l'affidamento della gestione, alienazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare in favore di enti terzi rispetto alla Regione.
<i>Sezione 4 - Opzioni alternative all'intervento regolatorio</i>	Non sono configurabili opzioni alternative all'intervento regolatorio in quanto il disegno di legge interviene a modificare la disciplina attualmente in vigore ovvero la L.R. 38/1993 e la L.R. 18/2000. Da rilevare unicamente che la maggior parte delle altre Regioni che del pari sono intervenute in materia, lo hanno fatto con una legge generale di procedura, rinviando poi il dettaglio ad un apposito regolamento (il disegno di legge in esame invece rinvia ad un disciplinare della Giunta).
<i>Sezione 5 - Giustificazione dell'opzione regolatoria proposta e valutazione degli oneri amministrativi e dell'impatto sulle PMI</i>	a) Svantaggi e vantaggi dell'opzione prescelta per i destinatari diretti e indiretti L'opzione proposta determina principalmente vantaggi nei confronti dei destinatari nella misura in cui garantisce: ✓ la rimozione/riduzione delle attuali criticità che impediscono la celere dismissione del patrimonio immobiliare disponibile regionale; ✓ la possibilità di monetizzazione immediata del valore dell'immobile a seguito delle procedure di alienazione, con un impatto positivo per le casse dell'ente; ✓ l'adozione di procedure ad evidenza pubblica per l'affidamento delle forme di gestione del patrimonio regionale; ✓ l'affidamento del servizio di gestione amministrativa, gestione tecnica e valorizzazione ed alienazione del patrimonio immobiliare disponibile a enti o a società aventi particolare esperienza nel settore immobiliare e terzi rispetto alla PA; ✓ l'introduzione di criteri ancorati ai valori delle quotazioni dell'Osservatorio mercato immobiliare (O.M.I.) per la determinazione del prezzo di vendita dell'immobile da alienare; ✓ la razionalizzazione nell'utilizzo del bene realizzabile mediante un processo di efficientamento di costi ovvero di miglioramento quali-quantitativo del servizio reso. b) Individuazione e stima degli effetti dell'opzione prescelta sulle micro, piccole e medie imprese La regolamentazione comporta effetti soprattutto per quelle imprese o società aventi particolare esperienza nel settore immobiliare che potranno essere investite, tramite apposita procedura competitiva, dei servizi di gestione amministrativa, gestione tecnica e valorizzazione ed alienazione del patrimonio immobiliare, con notevoli ricadute positive in termini di mercato del lavoro. c) Indicazione e stima degli oneri informativi e dei relativi costi amministrativi, introdotti o eliminati a carico di cittadini e imprese. Per onere informativo si intende qualunque tipologia di adempimento comportante raccolta, elaborazione, trasmissione, conservazione e produzione di informazioni, comunicazioni e

	documenti alla pubblica amministrazione La proposta non comporta oneri informativi e costi amministrativi aggiuntivi rispetto a quelli previsti dalla normativa vigente.
<i>Sezione 6 - Incidenza sul corretto funzionamento concorrenziale del mercato e sulla competitività regionale, nonché sulle politiche giovanili</i>	L'opzione prescelta è coerente e compatibile con il corretto funzionamento del mercato e rispetta pienamente i principi di libera concorrenza. Nel dettaglio, prevede espressamente l'adozione di procedure competitive per l'affidamento delle forme di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale.
<i>Sezione 7 - Modalità attuative dell'intervento di regolamentazione</i>	a) Soggetti responsabili dell'attuazione dell'intervento regolatorio Sono responsabili dell'attuazione delle disposizioni previste dall'intervento normativo la Regione, ed in particolare sia la Giunta Regionale sia la Direzione Generale per le Risorse Strumentali, nonché gli enti o società aventi particolare esperienza nel settore immobiliare cui spetta l'affidamento del servizio di gestione amministrativa, gestione tecnica e valorizzazione ed alienazione del patrimonio immobiliare disponibile regionale. b) Azioni per la pubblicità e per l'informazione dell'intervento Non sono previste specifiche azioni per garantire trasparenza, pubblicità degli interventi e/o per sensibilizzare i cittadini. c) Strumenti e modalità per il controllo e il monitoraggio dell'intervento regolatorio Non sono previsti specifici e puntuali adempimenti per monitorare il rispetto degli interventi richiesti. d) Meccanismi previsti per la revisione dell'intervento regolatorio Non sono contemplati specifici meccanismi di revisione dell'articolato.
<i>Sezione 8 - Rispetto dei livelli minimi di regolazione europea</i>	L'intervento normativo non recepisce specifiche norme europee. Tuttavia, nel disporre in merito alle forme di alienazione e dismissione del patrimonio immobiliare, si conforma alle norme sulle procedure ad evidenza pubblica di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, "Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture".