



PROVINCIA DI NUORO

Allegato alla deliberazione A.S. n 111 del 12-07-2019

REGOLAMENTO
PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE
PROVINCIALE, MEDIANTE LA LOCAZIONE, IL
COMODATO
LA CONCESSIONE IN USO

TITOLO I - FINALITÀ E CONTENUTO

Articolo 1 Ambito d'applicazione

Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione Provinciale in regime di concessione, di locazione, di comodato.

Il presente Regolamento, che costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate, ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare provinciale.

I beni oggetto di concessione, locazione e comodato saranno quelli individuati dalla Giunta, tra quelli classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili nell'inventario della Provincia, nonché quelli classificati come tali ai sensi degli artt. 822 e segg. del Codice Civile, ancorché non risultanti dall'inventario della Provincia di Nuoro, nonché quelli nella disponibilità della Provincia anche in forza di contratti stipulati con altri Enti.

Articolo 2 Finalità

Con il presente Regolamento si intende perseguire la valorizzazione economica della dotazione immobiliare della Provincia di Nuoro, quale incremento economico della dotazione stessa, onde trarne una maggiore redditività finale, favorendo una gestione del patrimonio immobiliare volta a potenziare le entrate di natura non tributaria.

Art. 3 Piano delle valorizzazioni

Il Piano delle valorizzazioni individua i beni immobili che la Provincia intende valorizzare mediante concessione della loro fruizione a persone giuridiche o a persone fisiche, mediante locazione, concessione, comodato.

I beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali dell'Ente e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato, sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

I beni del patrimonio indisponibile destinati ai fini istituzionali della Provincia e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile, sono concessi in uso a terzi in base all'art. 828 del Codice Civile, mediante concessione amministrativa.

I beni del demanio provinciale, destinati per loro natura o per le caratteristiche conferite dalle leggi a soddisfare prevalenti interessi della collettività, sono concessi in uso a terzi mediante concessione amministrativa.

I beni sono assegnati mediante procedure di evidenza pubblica e a canoni di mercato, salvo quanto di seguito previsto. E' facoltà della Giunta Provinciale concedere in comodato beni immobili, qualora ricorrano obiettivi di tutela e di valorizzazione del bene o altre speciali circostanze inerenti lo svolgimento di attività di interesse generale. Al comodatario può essere imposto un obbligo di

carattere economico che non sia in rapporto di corrispettivo con il beneficio e tale da non alterare la causa non onerosa del contratto.

La valorizzazione può essere finalizzata alla riqualificazione e riconversione dei beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche, fermo restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42.

In tal caso, per tutta la durata degli interventi di riqualificazione e riconversione e fino all'ultimazione degli stessi, è possibile prevedere un'agevolazione del canone che tenga conto della ridotta o assente remuneratività iniziale delle operazioni.

Articolo 4

Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

La Provincia di Nuoro è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

a) **beni del demanio provinciale**, destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tale particolare destinazione questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dalla Provincia proprietaria soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene alla Provincia stessa una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato. Tra i beni rientranti nel regime giuridico del demanio provinciale si annoverano il segmento patrimoniale infrastrutture e pubblici servizi a rete che accoglie le aree di pubblica circolazione, la rete viaria con le pertinenze, gli impianti d'adduzione idrica, di smaltimento e di depurazione delle acque. Essi, ai sensi dell'art. 825 del c.c. sono inalienabili, non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata.

b) **beni del patrimonio indisponibile**, destinati ai fini istituzionali della Provincia ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del c.c. Formano parte del patrimonio indisponibile le cave e le torbiere, i beni di interesse storico e artistico, le foreste, le sedi dei pubblici uffici le aree espropriate da parte della Provincia ed acquisite nell'esercizio del diritto di prelazione ex art.48 T.U. espropriazioni. Rientra anche nel regime del patrimonio indisponibile per destinazione dell'ente, il patrimonio ad uso istituzionale che assolve ai compiti primari definiti dalle funzioni dell'Ente, per l'espletamento di attività di pubblico interesse, si tratta di tutti i fabbricati e i relativi annessi e pertinenze che sono strumentali all'assolvimento dei servizi di natura pubblica quali ad esempio: l'istruzione, i servizi socio culturali, i servizi amministrativi, lo sport ed il tempo libero, la sanità. Essi, quindi, sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art. 828, comma 2 c.c.). Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, con l'applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa. Come i beni demaniali, sono insuscettibili di espropriazione forzata.

c) **beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali della Provincia, pertanto, posseduti dalla stessa "iure privatorum", cioè in regime di diritto privato. Esso comprende tutti gli altri beni di proprietà provinciale non rientranti nelle fattispecie citate.

Il patrimonio disponibile si distingue in quello ad uso residenziale e in quello ad uso commerciale e fornisce direttamente introito finanziario alle casse provinciali.

Tali beni sono concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile. Essi pur non essendo beni pubblici in senso stretto, essendo beni di proprietà di un ente pubblico, producono un reddito destinato a finalità pubbliche. Essi sono alienabili nelle forme previste dalla legge con il vincolo di destinazione dei proventi per fini pubblici individuati. Infine le aree ed i terreni comprendono prevalentemente tanto le superfici destinati a verde che quelle destinate ai parchi, quanto quelle che per destinazione sono suscettibili d'utilizzazione pubblica. Il regime giuridico cui sono vincolate le aree ed i terreni può essere tanto del patrimonio indisponibile quanto disponibile: è la specifica destinazione e l'utilizzo che determinano il loro fine. Infatti, si tratta di patrimonio indisponibile se assolvono direttamente a pubbliche esigenze, (lottizzazione ecc..) viceversa ed in subordine, di patrimonio disponibile se acquisiti in regime privatistico oppure, sebbene acquisiti in regime pubblicistico e destinati a fini pubblici, non sono allo stato ancora, o non più, per questa finalità utilizzati.

La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme del Codice Civile, della L. 27.07.1978 n. 392 e della L. 9/12/1998 n. 431 nonché alla norma del presente regolamento.

Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 5 **Inventario**

I beni immobili provinciali, con le loro destinazioni attuali, sono inventariati in appositi elenchi a cura del Settore competente.

L'inventario dei beni immobili contiene la descrizione dei beni, desunta da rispettivi catasti, elenchi e registri.

Tutti gli acquisti e le alienazioni di beni immobili, nonché gli altri atti o provvedimenti comportanti variazioni nella consistenza e nel godimento del demanio e del patrimonio, sono comunicati al Settore competente, per la registrazione nell'inventario.

Al fine di garantire il tempestivo aggiornamento dell'inventario immobiliare, ogni Settore che, con la propria attività tecnica o amministrativa, intervenga sulla consistenza o natura di un bene immobile, deve obbligatoriamente e immediatamente trasmettere adeguata nota informativa al Settore competente, allegando la copia del fascicolo contenente l'originale dell'atto o la copia del provvedimento che ha effetto sulla consistenza o natura di un bene immobile.

I soggetti di cui al punto precedente, che modificano, previa autorizzazione, la consistenza di immobili di proprietà Provinciale debbono concordare di volta in volta con il Settore competente la consegna degli elaborati grafici e di tutta la documentazione necessaria per la corretta tenuta dell'inventario dei beni immobili Provinciali.

TITOLO II – CONCESSIONE E COMODATO IN USO A TERZI DEI BENI IMMOBILI

Art. 6 **Tutela dei diritti demaniali e patrimoniali**

La concessione in uso a terzi, ancorché di Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui all'art.4 non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

L'assegnazione è un atto amministrativo potestativo unilaterale, revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno. L'Amministrazione

Provinciale può disporre la revoca dell'atto di assegnazione anche laddove intervengano motivate ragioni che impongano la risoluzione del rapporto per una diversa e migliore modalità di gestione del bene, rimborsando quota parte dei corrispettivi eventualmente già incassati, per il periodo di mancato utilizzo.

Le concessioni si intendono di norma onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle legge vigenti e delle disposizioni del presente Regolamento.

Art. 7

Modalità di rilascio delle concessioni

La concessione dell'utilizzo del bene demaniale o patrimoniale indisponibile non può in alcun caso confliggere con il perseguimento dell'interesse pubblico primario per cui il bene è classificato ai sensi di legge.

L'atto di concessione prevede:

- a) la durata della concessione;
- b) l'ammontare del canone concessorio;
- c) l'uso per il quale il bene viene concesso;
- d) le condizioni per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività cui è destinato;
- e) la ripartizione degli oneri manutentivi nel rispetto delle disposizioni contenute nel successivo art. 13;
- f) l'ammontare della penale e della eventuale cauzione che dovrà versare il concessionario;
- g) il trattamento fiscale dell'atto ed eventuale trascrizione dello stesso.

L'Amministrazione Provinciale procede alla concessione dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità previa gara informale a cui sono invitati almeno 5 soggetti interessati se sussistono in tale numero.

Il Bando di gara può essere preceduto da una consultazione aperta al pubblico finalizzata a verificare eventuali manifestazioni di interesse da parte di investitori e operatori interessati, al fine anche di raccogliere proposte utili ad ottimizzare il progetto di valorizzazione, invitando tutti coloro che abbiano interesse a presentare le osservazioni e eventuali domande concorrenti entro il termine di 30 giorni.

L'avviso della consultazione aperta, relativo all'istanza di concessione, conterrà l'oggetto dell'istanza e il fine da realizzare.

L'Amministrazione Provinciale, in ogni caso, si riserva la possibilità di attivare procedure che, con riferimento al caso concreto, consentano e garantiscano la più ampia partecipazione possibile.

Infatti qualora pervenga istanza di concessione, preliminarmente sottoposta alla valutazione di competenza in merito alla sussistenza dei presupposti oggettivi e soggettivi in ordine all'ammissibilità, che l'Amministrazione ritiene di particolare importanza per lo scopo e ottenere un ottimale recupero dei beni provinciali, la Giunta in conformità alle linee di indirizzo politico approvate o delineate, può, individuare criteri diversi di assegnazione, identificando i soggetti interessati attraverso l'avviso pubblico finalizzato alla manifestazione di interesse alla partecipazione alla procedura, invitando tutti coloro che abbiano interesse a presentare le osservazioni e eventuali domande concorrenti entro il termine di 30 giorni.

L'avviso relativo all'istanza di concessione conterrà i dati del richiedente, l'oggetto dell'istanza e il fine da realizzare. Le istanze concorrenti dovranno essere redatte secondo il modello individuato dall'Amministrazione.

In mancanza di osservazioni o di domande concorrenti si procederà al rilascio della concessione. In caso di domande concorrenti si procederà con l'espletamento della gara. La scelta del richiedente è

fatta in considerazione alla maggiore idoneità dell'istanza prescelta alla proficua utilizzazione del bene nel soddisfare l'interesse pubblico.

La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il canone annuo di mercato per la concessione del bene stimato, di norma, dal Settore Infrastrutture. Tale canone è determinato con apposita perizia estimativa sulla base dei valori correnti di mercato, per beni di caratteristiche analoghe, nonché dei seguenti elementi essenziali di valutazione:

- valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio;
- eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni o ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.

Al canone si applica la rivalutazione ISTAT indice FOI.

Il termine di presentazione delle offerte non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi. Tutte le modalità di presentazione dell'offerta sono indicate negli atti della procedura di assegnazione.

Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione.

L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa..

In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.

Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione della concessione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Provinciale che, a sua discrezione, può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

Art. 8

Requisiti soggettivi, canoni agevolati

Fatta salva la valutazione dell'utilizzo del bene che deve corrispondere ad attività istituzionali previste negli statuti dei soggetti sotto elencati, ed in ossequio al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione, potranno essere riconosciute agevolazioni di canoni ridotti per le seguenti categorie di soggetti, rimandando alle singole procedure anche concorsuali di affidamento le valutazioni caso per caso:

- a) Enti Pubblici;
- b) Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;
- c) Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;
- d) altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse Provinciale o sociale.

Parimenti le Associazioni regolarmente costituite, gli Enti, le Cooperative e le Organizzazioni di Volontariato operanti nell'ambito Provinciale, potranno beneficiare di una riduzione del canone

dovuto per l'utilizzo degli immobili o comunque beneficiare con priorità delle assegnazioni secondo le previsioni che saranno contenute volta per volta nelle procedure e negli atti concessori.

Art. 9

Durata delle concessioni e modalità di utilizzo dei beni

La durata della concessione, di norma, non è superiore a otto anni. Qualora l'Amministrazione ne ravvisi, con deliberazione motivata, l'opportunità, in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente, la concessione può avere durata superiore ai otto anni, comunque non eccedente i trenta anni.

Può essere stabilito un termine superiore a otto anni anche nell'ipotesi in cui si imponga al concessionario l'obbligo, nel rispetto delle disposizioni in materia di contratti pubblici, così come previsto dal successivo articolo 13, di eseguire opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose, con contestuale indicazione del termine entro il quale tali opere devono essere ultimate.

Sono escluse dal presente articolo le concessioni temporanee, stagionali e/o occasionali. In particolare, devono essere considerate come temporanee o stagionali le concessioni in uso di immobili di proprietà Provinciale che, nell'arco dell'anno solare, hanno una durata massima di 10 mesi continuativi. Devono essere invece considerate occasionali le concessioni aventi ad oggetto l'utilizzo giornaliero di un immobile ovvero di norma per un massimo di 20 giorni.

L'Amministrazione Provinciale, per una migliore utilizzazione del proprio patrimonio e per garantire la massima partecipazione, può disporre l'uso plurimo degli immobili di cui all'art. 4 e pertanto concederne l'uso a favore di più soggetti, articolando i relativi periodi di fruizione; nei predetti casi gli obblighi dei concessionari saranno rapportati al periodo di uso assegnato.

All'atto di concessione dell'immobile, verrà redatto apposito verbale di consegna sottoscritto dai concessionari. Tale verbale, completato dalla documentazione fotografica, dovrà descrivere lo stato dell'immobile oggetto di concessione e contenere l'elenco degli arredi presenti all'interno del bene concesso così come risultanti dall'inventario provinciale.

I concessionari potranno introdurre, negli spazi concessi in uso, attrezzature mobili solo previo consenso dell'Amministrazione Provinciale. Tali attrezzature, al termine della concessione, dovranno essere tempestivamente rimosse.

Le attrezzature indicate al comma precedente potranno essere rimosse dall'Amministrazione Provinciale, salvo preavviso e con oneri a carico del concessionario, se dalla loro presenza dovesse sorgere qualche possibile pregiudizio alla fruizione del bene da parte degli altri soggetti autorizzati all'uso dello stesso immobile.

All'atto della scadenza della concessione dell'immobile, verrà redatto apposito verbale di riconsegna sottoscritto dai concessionari. Tale verbale, completato dalla documentazione fotografica, dovrà descrivere lo stato dell'immobile e contenere l'elenco degli arredi presenti all'interno del bene concesso così come risultanti dall'inventario, in modo che possa essere verificata la loro rispondenza al verbale previsto dal precedente punto.

La funzione di controllo delle modalità di utilizzo e di conservazione dei beni assegnati è in capo all'Amministrazione Provinciale, che eseguirà i controlli attraverso il personale dei servizi Provinciali competenti.

Art. 10

Clausola di decadenza

Il contratto di concessione deve prevedere clausola di decadenza, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, correlata a:

- i) mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre 3 mesi dalla scadenza;
 - ii) riscontro di inerzia grave nell'attuazione degli obblighi concessori cui non si è ottemperato entro 3 mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del Responsabile competente;
 - iii) mancato rilascio della garanzia/cauzione prevista dal successivo art. 11;
 - iv) mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
 - v) mancato rispetto del divieto di subconcessione di cui all'art. 12, comma 5;
 - vi) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
 - vii) mancata produzione della polizza R.C. verso terzi di cui al successivo art. 11;
 - viii) modifiche della struttura o dell'area a verde non preventivamente autorizzate.
- E' fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico.

Art. 11

Garanzie cauzionali

Il contratto di concessione deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione che verrà stabilita in sede di avvio del procedimento di selezione del concessionario. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.

La fideiussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n.385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso comporti, ai sensi dell'art. 2051 c.c., una ipotesi di R.C. verso terzi e verso l'Amministrazione Provinciale connessa all'attività del concessionario, questo è tenuto a produrre alla stipula del contratto, relativa polizza R.C. alla provincia di Nuoro.

Art. 12

Altri obblighi del concessionario

Il concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.

Il concessionario, nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente, è tenuto al rispetto delle norme a tutela dei diritti dei lavoratori dipendenti e della sicurezza sul lavoro nonché le norme in materia fiscale, restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia.

Il concessionario è tenuto a non compromettere e, possibilmente, a favorire l'utilizzo pubblico del bene ove prevista contrattualmente la sua coesistenza e compatibilità con l'uso concesso.

Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Amministrazione concedente che coinvolgano il bene concesso, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone se trattasi di canone di mercato. Nessuna riduzione del medesimo sarà dovuta in caso di canone agevolato di cui all'art. 8.

Al concessionario è vietata la subconcessione senza il consenso scritto dell'Amministrazione concedente pena l'immediata decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione, fatto

salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente. Al concessionario è fatto altresì assoluto divieto di modificare la destinazione d'uso del bene oggetto di concessione.

Il concessionario è comunque obbligato a pagare il canone e/o la tariffa d'uso e a depositare, dove previsto, la cauzione nei termini e nei modi previsti dal presente regolamento o dalla concessione. Il concessionario è altresì obbligato ad utilizzare il bene secondo le prescrizioni indicate nella concessione.

Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Provinciale. Tali richieste potranno essere avanzate dall'Amministrazione Provinciale in qualunque momento.

Il concessionario è obbligato ad esonerare espressamente la Provincia da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto, od omissione dei dipendenti, degli associati, o di terzi, anche se resi possibili o facilitati dall'assenza od inavvertenza della ditta stessa nella custodia dell'area.

Il concessionario si rende perciò completamente responsabile sia verso la Provincia che verso terzi, anche per eventuali danni ambientali nonché per ogni responsabilità derivante dal mancato rispetto delle disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 152/2006 e provocate dall'attività del concessionario stesso o di terzi nella e sull'area e/o nell'immobile.

Il concessionario è altresì responsabile per gli oggetti, il materiale e le attrezzature depositate all'interno dell'immobile concesso in uso, che dovranno pertanto essere tempestivamente rimossi al termine della concessione.

Il concessionario è tenuto al rimborso delle imposte e tasse relative alla conduzione e all'utilizzo del bene concesso previste dalle normative vigenti, restando ogni eventuale rischio relativo a suo carico.

Il concessionario è tenuto al pagamento diretto, ovvero al rimborso delle utenze. Sono escluse dal presente comma le concessioni occasionali, temporanee e/o stagionali per cui è prevista una tariffa d'uso a copertura dei costi di gestione dell'immobile.

Il concessionario è tenuto a rispettare in ogni sua parte il presente Regolamento. Costituisce grave inadempimento l'inosservanza di uno o più obblighi dettati dal presente Regolamento, che verrà valutato in base alle norme del presente Regolamento e alle singole disposizioni previste nei singoli atti concessori e di assegnazione.

Art. 13

Oneri di manutenzione e interventi migliorativi

Gli oneri manutentivi relativi agli immobili concessi in uso con le modalità previste al precedente articolo 9, saranno così ripartiti:

a) l'ordinaria manutenzione del bene oggetto di affidamento è sempre a carico del concessionario, ad eccezione dei beni immobili che vengono concessi in uso temporaneo, stagionale e/o occasionale;

b) fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in materia di contrattualistica pubblica, potrà essere dedotta in contratto l'esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, purché i lavori siano accessori rispetto all'oggetto principale (godimento del bene) ed il relativo importo non superi l'importo del canone.

Il concessionario potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Provinciale ad eseguire ulteriori lavori rispetto a quelli dedotti nella concessione, fermo restando il rispetto delle prescrizioni del presente articolo ed, in particolare:

- in caso di esecuzione di interventi di cui al punto 1, lettera b) che precede, il progetto dettagliato dei singoli interventi sarà sottoposto preventivamente all'Ufficio Tecnico Provinciale che valuterà, tra l'altro, la congruità tecnica-estimativa del progetto stesso anche in riferimento alla congruità del progetto rispetto alle disposizioni vigenti in materia di contrattualistica pubblica;

- le eventuali opere e migliorie di cui al punto 1, lettera b) che precede, autorizzati anche sotto l'aspetto edilizio e sanitario e realizzati per una migliore funzionalità della gestione del bene, resteranno di proprietà della Provincia a seguito di positivo collaudo a cura dell'Ufficio Tecnico Provinciale, senza diritto di rimborso delle spese sostenute dall'assegnatario per la loro esecuzione, quantificati con computo metrico dall'Ufficio Tecnico Provinciale, con soli effetti sulla durata dell'affidamento e/o sull'entità del canone di utilizzo;

- dovranno essere rispettate tutte le disposizioni previste dal D. Lgs. n. 50/2016 in tema di affidamento di tali lavori.

La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile dell'Amministrazione Provinciale la quale può partecipare alle spese dell'intervento con eventuale contributo.

Le spese migliorative, relative ad interventi preventivamente autorizzati, sostenute e realizzate dal concessionario, non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione. Le eventuali opere costruite sul bene e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio Provinciale alla scadenza della concessione.

Nel caso di revoca anticipata della concessione per cause non imputabili al concessionario si provvederà al riconoscimento dei costi sostenuti per interventi migliorativi autorizzati e non ancora ammortizzati.

Ogni adempimento amministrativo propedeutico alla realizzazione degli interventi soprarichiamati, ivi compresa l'acquisizione di atti di assenso, rilasciati dalla Provincia o da altri Enti, dovrà essere assolto a cura e spese del concessionario.

Le spese migliorative, relative ad interventi non autorizzati, fatto salvo quanto previsto all'articolo precedente, possono, se il caso, dare luogo all'applicazione della penale di cui all'art. 7. L'Amministrazione Provinciale si riserva comunque il diritto di pretendere l'eventuale rimessa in pristino dei locali.

Gli interventi non autorizzati legalmente che il Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio reputa non migliorativi ma dannosi devono essere rimossi a cura e spese del concessionario nel termine assegnatogli, fatta salva ogni altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente regolamento, oltre al risarcimento dei danni.

Nel caso in cui il concessionario non provveda nel termine assegnato, l'Amministrazione concedente provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del concessionario rivalendosi sulla garanzia cauzionale, fatta salva ogni altra facoltà sanzionatoria prevista dal presente regolamento.

Gli immobili Provinciali che, all'atto di entrata in vigore del presente Regolamento, risultano essere già concessi in uso, continuano ad essere regolati dai precedenti atti di assegnazione, fino alla loro naturale scadenza. Alla scadenza delle predette assegnazioni, gli immobili sono concessi in uso secondo le modalità previste dal presente Regolamento.

Art. 14

Spese a carico del concessionario

Tutte le spese inerenti la concessione ed il contratto di concessione e quelle a questi consequenziali, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, insieme a quelle di copia, di bollo, di registro, di istruttoria e per diritti di segreteria, se dovuti.

Art. 15

Rinuncia, decadenza e revoca della concessione

I concessionari degli immobili provinciali possono rinunciare all'assegnazione per gravi e comprovati motivi, dandone comunicazione all'Amministrazione Provinciale in forma scritta. Tale

rinuncia esclude il diritto alla restituzione di eventuali costi già sostenuti dal concessionario, che è sempre tenuto a restituire i beni nello stato della loro originaria consistenza, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

Oltre alle differenti previsioni contenute nel presente Regolamento, costituiscono, altresì, motivo di decadenza della concessione l'eventuale realizzazione di interventi edilizi sui beni concessi in uso senza preventiva autorizzazione e/o la mancata rimozione degli interventi realizzati senza autorizzazione dell'Ente. Le concessioni dei beni immobili provinciali dovranno espressamente prevedere la comminazione di penali in capo ai concessionari in caso di violazione degli obblighi contenuti nell'atto di concessione.

L'Ente può rientrare in possesso del bene concesso in uso, senza che questo comporti oneri o aggravii di alcun genere nei confronti del concessionario, in caso di negligenza o di inadempimento di quest'ultimo. In caso di inadempimento agli obblighi contenuti nella concessione, l'Amministrazione Provinciale avvia un procedimento di contestazione attraverso formale comunicazione di avvio del procedimento, con la quale vengono concessi al concessionario termini non inferiori a 30 giorni per contro dedurre alle contestazioni provinciali. Ove le osservazioni presentate dal concessionario non valgano a superare le contestazioni avanzate dall'Amministrazione Provinciale, quest'ultima emette formale provvedimento di messa in mora con il quale diffida il concessionario all'adempimento degli obblighi contenuti nella concessione. In caso di mancato adempimento entro il termine di 60 giorni dalla diffida, la Provincia, previa dichiarazione di decadenza della concessione, potrà rientrare in possesso del bene concesso in uso.

L'uso dei beni per lo svolgimento di iniziative, manifestazioni e attività promosse dall'Amministrazione Provinciale prevale su ogni altra utilizzazione ai sensi dell'art. 12 che precede. In tal caso si procede ai sensi del comma precedente.

E' altresì possibile la revoca della concessione anche in caso di interventi manutentivi sul bene, programmati o ritenuti non prorogabili dai competenti servizi provinciali. Nel caso in cui l'immobile oggetto di concessione debba essere fatto oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Provinciale, non possano essere differiti ad epoca successiva alla scadenza della concessione, l'Amministrazione Provinciale potrà sospendere la concessione in essere per il tempo necessario alla realizzazione dei predetti lavori senza che il concessionario possa vantare indennizzi ovvero risarcimenti per il mancato utilizzo dell'immobile. Il concessionario non sarà tenuto al pagamento della parte di canone concessorio relativo al periodo di mancato utilizzo dell'immobile.

La concessione può essere revocata in ogni momento dall'Amministrazione Provinciale in caso di morosità, di inosservanza degli impegni assunti dall'assegnatario, ovvero qualora questo ponga in essere atti e/o comportamenti che costituiscano violazioni di leggi o regolamenti, ferma ogni tutela per il recupero degli importi maturati secondo le modalità che verranno definite in sede di affidamento della concessione.

Art. 16

Concessione gratuita o Comodato d'uso gratuito

La Provincia può concedere in concessione gratuita il proprio patrimonio indisponibile, descritto al presente titolo, ovvero in comodato per il patrimonio disponibile, agli Enti Pubblici, alle associazioni di promozione sociale, culturale e sportiva, alle organizzazioni di volontariato, per lo svolgimento delle loro attività.

In particolare, la concessione gratuita o il comodato d'uso gratuito di beni di proprietà dell'ente locale è da ritenersi ammissibile nei casi in cui sia perseguito un effettivo interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello meramente economico ovvero nei casi in cui

non sia rinvenibile alcun scopo di lucro nell'attività concretamente svolta dal soggetto utilizzatore di tali beni”.

Il rilascio delle concessioni gratuite dovrà avvenire previa procedura di gara, sulla base della normativa a tutela della competitività, trasparenza e pubblicità della selezione della controparte contrattuale beneficiaria dell'uso dell'immobile, il cui esito verrà pubblicato nella sezione amministrazione trasparente, sotto la voce “Sovvenzioni, contributi, sussidi, vantaggi economici”.

La valutazione delle attività svolte, il rilievo sociale delle medesime unitamente alla valutazione dell'opportunità di concedere in concessione gratuita od in comodato una porzione del patrimonio dovranno essere valutate e approvate con singoli provvedimenti di Giunta.

La concessione gratuita od il comodato non potranno avere durata superiore ad anni 8 (otto) e non sono rinnovabili tacitamente.

La concessione gratuita od il comodato in uso gratuito a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali, non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

La concessione gratuita od il comodato in uso a terzi si intendono revocabili per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

Il concessionario ed il comodatario sono tenuti al pagamento diretto delle utenze e delle imposte e tasse relative all'utilizzo dell'immobile.

Pertanto le utenze dell'immobile dovranno essere intestate al concessionario ed al comodatario.

La concessione gratuita od il comodato in uso a terzi sono atti stipulati sotto forma di scrittura privata con la sottoscrizione, per conto dell'Amministrazione, del Responsabile del Settore competente assegnatario.

TITOLO III - LOCAZIONE

Art. 17

Locazione di beni patrimoniali disponibili

La cessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dalla vigente legislazione, in particolare mediante contratti di locazione e di affitto.

Di norma i beni appartenenti al patrimonio disponibile, suscettibili di essere utilizzati per il reperimento di risorse economiche in quanto non destinati ad uso pubblico, sono dati in locazione a terzi ad un valore non inferiore a quello di mercato.

Le disposizioni contenute nell'art. 11 (garanzie cauzionali) del presente Regolamento trovano applicazione anche nel caso di locazioni di beni appartenenti al patrimonio disponibile della Provincia.

Art. 18

Locazioni commerciali

Al fine di garantire l'economicità della gestione dei beni immobili di natura commerciale del patrimonio disponibile, gli stessi possono essere locati a terzi alle condizioni previste dalla Legge n. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni solo se espressamente richiamata nei patti e condizioni regolanti il rapporto.

Art. 19

Procedimento

Per garantire l'imparzialità e la trasparenza dell'azione amministrativa le unità immobiliari vuote o che vengono restituite dal precedente conduttore sono date in locazione con gara informale previo avviso pubblico, invitando almeno 5 soggetti.

La scelta del conduttore deve avvenire sulla base della migliore offerta economica.

L'Amministrazione può procedere a trattativa diretta nel caso in cui nessun soggetto abbia risposto all'avviso pubblico per la locazione di locali, nei seguenti casi;

a) per le locazioni di beni patrimoniali ad Enti, istituzioni, consorzi, associazioni, per le quali si valuta, oltre l'aspetto economico, le finalità da questi perseguite;

b) alla scadenza delle locazioni commerciali, privilegiando la stipula di un nuovo contratto con il precedente conduttore, al fine di evitare le conseguenze derivanti dall'art. 34 della Legge n.392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, ossia pagamento dell'indennità di avviamento;

c) nel caso di locazioni aventi ad oggetto locali già occupati, destinati allo svolgimento di attività commerciali, per stipulare un nuovo contratto con precedente concessionario.

L'assegnazione dei beni a favore di Regione, Comuni e Società a totale partecipazione pubblica può essere disposta direttamente dalla Giunta, previa autorizzazione del Settore assegnatario, valutando di volta in volta il particolare tipo di attività o le condizioni giuridiche che giustificano l'assegnazione.

Art. 20

Determinazione dei corrispettivi delle locazioni

Nella stipula dei contratti di locazione secondo le procedure previste dall'art. 19 che precede, il canone, da corrisponderci alla Provincia per l'utilizzo dell'immobile, è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata a cura dell'Ufficio Tecnico Provinciale, che si atterrà, tra l'altro, ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- valore immobiliare del bene da concedere in locazione;
- spese gestionali già sostenute dalla Provincia (costi amministrativi generali, spese di pulizia, custodia, utenze, ecc.);
- parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista;
- particolare tipo di attività o le condizioni giuridiche che giustificano l'assegnazione nel caso in cui i contraenti siano Enti, Regione, Comuni e Società a totale partecipazione pubblica.

Il canone è soggetto a revisione annuale sulla base delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo.

Articolo 21

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

Possono essere concessionari di beni immobili provinciali per attività diverse da quelle commerciali, aziendali, private, ecc.:

- Enti pubblici;
- Associazioni di promozione sociale riconosciute non lucrative, di utilità sociale ai sensi dell'art.2 della L.383/2000;

- Altri Enti, Associazioni o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse provinciale, sociale, culturale, sportivo e di aggregazione, senza finalità di lucro.

Gli immobili nella piena disponibilità dell'Ente verranno concessi per attività diverse dall'uso commerciale a soggetti che ne facciano espressa richiesta; verranno assegnati in base ad una istruttoria svolta direttamente dai singoli Settori dell'Ente a cui sono in carico e nella disponibilità, in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

- a) - riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella città, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Provinciale o dai Regolamenti;
- b) - carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile provinciale;
- c) - condizione di non morosità nei confronti dell'Ente;
- d) - struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente;
- e) - accertamento nello specifico caso della sussistenza o meno dello scopo di lucro, inteso come attitudine a conseguire un potenziale profitto d'impresa, verificando non solo lo scopo e le finalità perseguite dall'operatore, ma anche e soprattutto le modalità concrete con le quali viene svolta l'attività che coinvolge l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione.

Le associazioni che ottengono in concessione d'uso o in locazione beni immobili provinciali a canone agevolato, non godranno in linea di principio di altri contributi provinciali, nel rispetto di quanto previsto dai vigenti regolamenti provinciali in materia. La concessione a canone agevolato dell'immobile dovrà essere considerata come attribuzione di contributo di importo pari alla differenza tra il valore corrente di mercato ed il canone di concessione o locazione applicato per il godimento dell'immobile. E' fatta riserva alla Giunta Provinciale, in presenza di particolari situazioni o iniziative di interesse sociale, la facoltà di deroga ai principi sopra dettati ed applicare a seconda delle situazioni le norme dei Regolamenti Provinciali in materia di attività o manifestazioni sportive, in materia socio assistenziale ed in materia di cultura e spettacolo.

Le istanze dei soggetti indicati ai commi precedenti devono essere corredate di: atto costitutivo e statuto, rendiconto economico delle entrate e delle spese effettuate nell'ultimo anno finanziario, relazione sulle attività svolte nell'anno precedente. La predetta documentazione, contabile e di gestione, non è richiesta alle associazioni che, alla data dell'istanza, non siano state costituite da almeno un anno.

Non possono concedersi beni immobili del patrimonio disponibile in comodato gratuito, seppure non utilizzati ai fini istituzionali, se non nei casi espressamente previsti dalla legge 7/12/2000 n. 383 art. 32, ad associazioni di promozione sociale e alle organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro nazionale e regionale, aventi requisiti stabiliti dalla normativa vigente L. 266/1991 per lo svolgimento delle loro attività istituzionali e/o iscritte nel registro provinciale se esistente.

La Giunta, previa istruttoria redatta dal competente ufficio, provvederà per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

In linea di principio gli immobili non possono essere né sub-concessi né sublocati dai concessionari o dai conduttori locatari. E' fatta riserva alla Giunta Provinciale, in presenza di particolari situazioni ritenute di rilevante interesse pubblico la facoltà di deroga a tale divieto.

L'Amministrazione provinciale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato gratuito o a canone ridotto. A tale scopo, le associazioni concessionarie sono tenute ad inviare alla Provincia, entro il mese di aprile di ogni anno: a) rendiconto approvato e bilancio preventivo; b) relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.

Esplicitare adeguata motivazione dei relativi provvedimenti dalla quale emerga un'attenta ponderazione comparativa tra gli interessi pubblici in gioco che tenga nella massima considerazione l'interesse alla conservazione ed alla corretta gestione del patrimonio pubblico.

Articolo 22

Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato e le cooperative sociali possono essere assegnatari, di beni immobili di proprietà provinciale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'articolo 8, secondo le percentuali di seguito indicate:

- 100 % (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza; la concessione del bene in comodato gratuito, sarà deliberato con ogni onere accessorio da porsi a carico del comodatario (luce, acqua, gas, telefono ecc.);
- 100% per gli organismi pubblici operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, patologie gravi, i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età, le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" (ex art. 2 della Legge n. 381 dell'8.11.1991) ed almeno il 30% di "persone svantaggiate" (ex art.4 della Legge n. 381 dell'8.11.1991);
- 50% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, ambientale, aggregativo e sociale e le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" ovvero almeno il 30% di "persone svantaggiate";

Articolo 23 Normativa transitoria e finale

Il presente Regolamento trova concreta applicazione per il Patrimonio provinciale in generale ed in particolare per i beni facenti parte degli elenchi approvati dagli organi collegiali competenti e per quelli facenti parte del Piano di Valorizzazione approvato ed allegato al Documento Unico di Programmazione (Bilancio Provinciale).

Gli atti contrattuali stipulati o rinnovati in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento continuano ad essere disciplinati, *ove possibile*, dai provvedimenti relativi fino alla loro naturale scadenza.

Con riferimento agli atti contrattuali non più validi o disdettati di fatto ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.