

Regolamento procedure di alienazione – concessione e locazione – del patrimonio provinciale.

Approvato dal Consiglio Provinciale, con delibera n. 9 del 31/05/2013

## **Parte I** **Disposizioni generali**

### **art. 1**

#### Finalità del Regolamento

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 del D.Lgs. n. 267/2000, la Provincia di Frosinone intende disciplinare le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, secondo i principi generali dell'attività amministrativa fissati dall'art. 1 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Il Regolamento intende assicurare univoci criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità circa le condizioni di alienazione dei beni e dei relitti stradali provinciali, mediante l'adozione di adeguati strumenti per una corretta gestione delle procedure di alienazione, incluse quelle preliminari e consequenziali, e per l'acquisizione e valutazione di eventuali concorrenti proposte di acquisto, avuto riguardo anche alla modesta entità dei beni da alienare, alle condizioni di priorità e prelazione che all'uopo possono stabilirsi. In considerazione di quanto sopra, il presente Regolamento costituisce "*lex specialis*" per tutte le procedure riguardanti i beni oggetto del presente Regolamento e deve applicarsi con prevalenza sulle norme contenute in altri Regolamenti dell'Ente.

### **art. 2**

#### Programmazione delle alienazioni

1. Il piano annuale e pluriennale per le alienazioni contenente l'elenco dei beni immobili da alienare e da valorizzare secondo quanto previsto dall'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008, ed eventualmente l'indicazione degli immobili da acquisire, viene predisposto annualmente ed allegato al bilancio annuale di previsione per la sua approvazione da parte dell'organo consiliare.
2. L'inserimento dei beni immobili nell'elenco di cui al Piano delle alienazioni ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne consente l'alienabilità.
3. L'elenco di cui al suddetto Piano, da pubblicare mediante le forme previste dall'Ente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto (comma 3, art. 58 L. 133/2008).
4. Il suddetto elenco può essere modificato o integrato nel corso dell'anno. I beni non inseriti nel suddetto elenco possono essere alienati o acquistati solo con specifico atto del Consiglio Provinciale.

### **Art. 3**

#### Diritto di Prelazione

1. Nel caso in cui l'Amministrazione intenda procedere alla vendita di un bene, prima dell'espletamento delle procedure di gara, l'Ente dovrà darne comunicazione al conduttore o al soggetto che

sul predetto bene/ relitto sia titolare di un diritto reale e/o di godimento, con atto notificato a mezzo raccomandata a.r..

2. Nella comunicazione devono essere indicati il corrispettivo risultante dall'aggiudicazione da quantificare in denaro, le altre condizioni alle quali la compravendita dovrebbe essere conclusa e l'invito ad esercitare il diritto di prelazione entro il termine di trenta giorni dalla data di ricezione della comunicazione, esclusivamente, a pena di inammissibilità, con atto notificato a mezzo raccomandata a.r. offrendo condizioni uguali a quelle comunicate.

3. Ove il diritto di prelazione sia esercitato, il versamento del prezzo di acquisto, salvo diversa comunicazione dell'Amministrazione, dovrà essere effettuato entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla relativa richiesta dell'Amministrazione contestualmente alla stipula del contratto di compravendita o del contratto preliminare.

4. Nel caso in cui il relitto in questione risulti locato e/o nel godimento e disponibilità di più soggetti la comunicazione dovrà essere effettuata a ciascuna di essi.

5. Il diritto di prelazione può essere esercitato congiuntamente da tutti i conduttori, ovvero, qualora taluno vi rinunci, dai soggetti rimanenti.

6. L'avente titolo che, entro quindici giorni dalla notificazione effettuata dall'Amministrazione, non abbia comunicato agli altri aventi diritto la sua intenzione di avvalersi della prelazione, si considera aver rinunciato alla prelazione medesima.

#### **art. 4**

##### Destinazione delle entrate

1. Le entrate derivanti dalla vendita dei beni del Patrimonio hanno destinazione vincolata a termini di legge. A tal fine, nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

#### **art. 5**

##### Definizione di relitto stradale

1. Per relitto stradale si intende qualsiasi tratto di strada provinciale o di porzione di superficie stradale o pertinenziale che, a seguito dell'esecuzione di lavori di modifica, rettifica, ampliamento, ammodernamento, di variante o della realizzazione di altro tracciato, non risulti più in esercizio e non costituisca pertinenza di esercizio né pertinenza di strada provinciale e/o che non sia ritenuto utilizzabile per futuri interventi sulla strada medesima a parere del Dirigente del Settore LL.PP e Viabilità che cura la manutenzione e la gestione della strada stessa.

2. A titolo esemplificativo, previa effettuazione di sopralluogo, il tecnico incaricato dal Dirigente del Settore che cura la manutenzione e gestione della strada provinciale interessata dovrà redigere apposita relazione, valutando lo stato di utilizzazione per "uso pubblico" della strada con riferimento alla:

- circolazione degli autoveicoli;
- circolazione degli automezzi agricoli e animali;
- circolazione pedonale;
- circolazione ciclistica.

3. E' fatto carico al tecnico incaricato di descrivere lo stato attuale del relitto in relazione anche allo:

- stato del fondo stradale (terra battuta, ghiaio, bitumato, ecc);
- esistenza di infrastrutture (case cantoniere, muri di cinta, recinzione, ecc);
- stato di manutenzione alla utilizzazione di uso pubblico;
- possibilità di percorsi nuovi o alternativi della strada di cui si chiede la declassificazione ed alienazione;
- esistenza di servitù (acquedotto, elettrodotto, passaggio, ecc.).

4. Nel quadro ricognitivo dell'immobile da alienare vanno compresi anche gli elementi che ne regolano la sua utilizzazione o destinazione futura.

#### **art. 6**

##### Modalità di alienazione

1. Ogni bene o relitto stradale è alienato nello stato in cui si trova, con tutti i diritti e le servitù ivi esistenti, salvo che sia diversamente indicato nel Programma di alienazione.
2. I beni sono venduti in rapporto alla loro superficie e al loro valore.
3. L'acquirente subentra in tutti i diritti e gli obblighi della Provincia, rispetto ai beni in vendita, che siano in corso al momento della stipulazione del contratto di alienazione.

#### **Art. 7**

##### Competenze degli organi

1. Le alienazioni dei beni e dei relitti stradali sono di competenza esclusiva del Consiglio Provinciale, su proposta del Dirigente del Settore Patrimonio della Provincia.
2. L'adozione delle procedure esecutive di quanto stabilito dal Consiglio Provinciale è di esclusiva competenza del Settore Patrimonio, la cui attività deve conformarsi al metodo dello stretto coordinamento con gli altri Settori interessati al procedimento.

#### **art. 8**

##### Censimento dei relitti stradali

1. Allo scopo di monitorare l'esatta consistenza di tutti i beni e relitti stradali esistenti, per come definiti al precedente articolo 5, i settori che curano la manutenzione e gestione delle strade provinciali provvederanno a predisporre il censimento dei relitti stradali, indicandone la consistenza superficiale, l'ubicazione, lo stato di manutenzione e le caratteristiche di cui al predetto articolo 5, nonché la stima degli stessi.
2. L'immobile da alienare è esattamente individuato nella sua effettiva consistenza, corredato delle relative pertinenze (art. 817 codice civile), di eventuali diritti e servitù sullo stesso gravanti.
3. A tal fine sono necessari i seguenti dati:
  - partita catastale,
  - foglio,
  - particella,
  - categoria catastale,
  - classe,
  - consistenza,
  - superficie,
  - classificazione,
  - confini,
  - numero atto di acquisto, data, repertorio ed estremi della registrazione,
  - trascrizione, (numero della registrazione) e data,
  - ufficiale rogante.

4. Gli ultimi tre punti naturalmente non vengono presi in considerazione per i beni appartenenti a titolo originario al demanio o al patrimonio dell'ente indipendentemente da un fatto giuridico acquisitivo.

5. A seguito del censimento generale di cui al comma 1, i Settori che curano la manutenzione e gestione delle strade provinciali provvederanno a censire, con cadenza annuale, i relitti venutisi a creare a seguito della esecuzione di lavori di rettifica, modifica, variante e ammodernamento.

#### **art. 9**

##### Dichiarazione di alienabilità

1. Sono dichiarati alienabili i relitti stradali esistenti nella rete viaria provinciale che non hanno più le caratteristiche e l'interesse di pubblica viabilità e consistenti in:

a) quelli costituiti da aree di proprietà della Provincia, già facenti parte della sede stradale, abbandonati in seguito alla costruzione di variante al tracciato stradale;

b) quelli derivanti da tratti di strade provinciali dismessi a seguito della costruzione di varianti che non alterino i capisaldi del tracciato della strada e che non possono essere ceduti (perché non utilizzabili) ai Comuni di appartenenza.

#### **art 10**

##### Sdemanializzazione dei relitti stradali

1. Prima di procedere alla adozione del provvedimento di alienazione, il relitto stradale, oggetto della richiesta, dovrà essere sdemanializzato e dunque trasferito nel patrimonio disponibile dell'Ente, ai sensi e per gli effetti degli artt. 824, 828 e 829 del Codice Civile.

2. La sdemanializzazione sarà effettuata previa adozione di deliberazione di Giunta Provinciale, con la quale viene manifestata la volontà di destinare la vendita del relitto stradale, con conseguente sottrazione del bene all'uso pubblico e passaggio dal demanio al patrimonio disponibile.

#### **art. 11**

##### Declassificazione da strada provinciale a relitto stradale

1. Nel caso di alienazione di relitto stradale costituito da tratti di strada provinciale o superficie pertinenziale o porzione di strada dismessa, a seguito di realizzazione di variante, rettifiche e ammodernamenti, preliminarmente si dovrà procedere alla declassificazione degli immobili di che trattasi, da strada provinciale a relitto stradale, nel rispetto della definizione del precedente articolo 5 del presente regolamento e della procedura di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992, n° 495.

#### **Art. 12**

##### Stima dei beni

1. Nel programma di alienazione dei relitti stradali, il valore di massima di ogni singolo relitto viene determinato dal Settore che cura la manutenzione e gestione della strada da cui ha avuto origine il relitto

2. Detto valore è puramente indicativo e non vincolante per la Provincia.

3. Per quanto riguarda i beni immobili, la stima deve avvenire sulla base del valore di mercato attuale, principalmente in rapporto all'ubicazione, alla consistenza, alla destinazione urbanistica, all'appetibilità commerciale, nonché ad ogni altro specifico elemento, rilevante ai fini estimativi. Nella determinazione

del valore del bene sono da tenersi in considerazione le eventuali migliorie eseguite dal conduttore a seguito di specifica e preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione negli ultimi 10 anni, ove debitamente dimostrate o non confutabili, al fine dello scomputo, solo nei confronti dello stesso conduttore del bene, ove questi eserciti il suo diritto di prelazione, avendone titolo sulla base di quanto previsto dal presente regolamento.

#### **art. 13**

##### Modalità di scelta del contraente

1. La cessione dei beni e dei relitti stradali deve avvenire secondo le procedure e i limiti previsti dal D.Lgs.163/2006 e ss.mm.ii..
2. La procedura per la scelta del contraente è individuata in modo da garantire il rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza, efficacia ed efficienza dell'azione amministrativa.

#### **art. 14**

##### Permuta

1. L'amministrazione può procedere alla permuta del relitto stradale posto in vendita con beni appartenenti a privati purché derivi un vantaggio funzionale all'Ente.
3. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica del bene che si acquisisce con la permuta.

#### **art. 15**

##### Attivazione del procedimento di alienazione

1. La vendita del singolo bene avviene d'ufficio o a richiesta di terzi interessati all'acquisto del bene o del relitto.

#### **art. 16**

##### Procedura per l'alienazione

1. Qualora la vendita avvenga su richiesta di terzi, gli interessati all'acquisto devono far pervenire alla Provincia apposita richiesta con l'indicazione degli estremi necessari per l'individuazione del bene o del relitto, ovvero numero di particella e del foglio di mappa.
2. Tutte le richieste relative all'acquisto dei relitti stradali devono essere trasmesse dall'Ufficio Protocollo al Settore Patrimonio che provvede a dare inizio al procedimento.
3. Il Settore Patrimonio, inoltra richiesta di relazione istruttoria, previo sopralluogo, al Settore LL.PP e Viabilità per il parere circa la alienabilità del bene o del relitto stradale.
6. Il Settore LL.PP. e Viabilità, nel termine di 20 giorni dalla richiesta, deve formulare il proprio parere sulla alienabilità.
7. Acquisito il parere positivo, il Responsabile del Procedimento del Settore Patrimonio, predispone, nel caso di relitto stradale, proposta di delibera di Giunta Provinciale per la declassificazione da strada

provinciale a relitto stradale, unitamente alla proposta di sdemanializzazione del relitto con trasferimento al patrimonio disponibile per la successiva vendita.

## **Parte II**

### **La gestione dei beni La concessione e la locazione**

#### **Art. 17**

##### Principi

1. Il presente regolamento ha l'obiettivo di favorire l'espressione delle risorse presenti sul territorio al fine di costruire un'ampia rete di partecipazione e aumentare la redditività del patrimonio, rispondendo anche all'esigenza di definire i principi, le modalità di accesso ed i criteri di scelta dei beneficiari.
2. Per concessionario si intende qualunque soggetto, persona fisica o giuridica cui, indipendentemente dalla natura del titolo sottostante (locazione, concessione comodato, affitto), venga concessa la fruizione di un bene immobile di cui al presente Regolamento.

#### **Art. 18**

##### Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. La Provincia di Frosinone è proprietaria di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in :
  - a. **BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE**, non destinati ai fini istituzionali della Provincia e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
  - b. **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 art. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in 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.
  - c. **BENI DEL DEMANIO PROVINCIALE**, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante 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 e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
2. La Provincia di Frosinone può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà provinciale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc...).
3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette devono risultare, con le loro destinazioni, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Provincia di Frosinone.

4. 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.
5. Per quanto attiene il Demanio stradale è fatta salva la disciplina contenuta nella Parte Prima del presente Regolamento

### **Art. 19**

#### Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. La concessione in uso a terzi non può in alcun caso trovarsi in conflitto con il perseguimento dell'interesse pubblico primario per cui il bene destinato è classificato ai sensi di legge.
2. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:
  - Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
  - Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
  - Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).

La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.

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) l'ammontare della cauzione che dovrà versare il concessionario.

La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, 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.

In tal senso la concessione è un atto amministrativo potestativo unilaterale, revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

3. Le concessioni in uso di beni patrimoniali indisponibili e demaniali si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle legge vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

### **Art. 20**

#### Competenze degli organi

1. Le concessioni in uso a terzi dei beni del patrimonio immobiliare appartengono alla competenza della Giunta Provinciale.
2. I procedimenti dipendenti e conseguenti alle delibere della Giunta Provinciale e all'applicazione del presente regolamento appartengono al Settore Patrimonio dell'Ente.
3. Per lo svolgimento dell'attività il Settore Patrimonio può richiedere agli altri uffici dell'Ente:
  - tutte le notizie e i dati in loro possesso utili ai fini considerati;
  - lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici.Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste riveste carattere di obbligatorietà.

4. Ai fini di trasparenza amministrativa, annualmente la Giunta Provinciale predispone l'elenco degli immobili concedibili in uso a terzi, ivi compresi quelli già concessi in uso.

L'elenco riporterà per ciascun immobile la tipologia (patrimonio disponibile o indisponibile, demanio), l'ubicazione, la descrizione sintetica, il valore e la destinazione della concessione in uso. La Giunta Provinciale garantisce la più ampia conoscibilità dell'elenco attraverso l'affissione all'albo pretorio e la pubblicazione sul sito Internet. Copia di tale elenco viene trasmessa al Consiglio Provinciale.

5. Annualmente dovranno essere previsti incontri con la Commissione Consiliare Bilancio al fine di informare i componenti sulle domande di assegnazione pervenute e sulla disponibilità di immobili assegnabili e di acquisirne le osservazioni e gli orientamenti.

## **Art. 21**

### **Concessionari dei beni immobili**

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà provinciale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità della Provincia di Frosinone, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri della Provincia, salvo che la Provincia o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

## **Art. 22**

**Criteri e procedimento di assegnazione dei beni concessi per finalità commerciali, aziendali, abitative, agricole o direzionali private.**

1. La Provincia di Frosinone procede alla concessione in uso a terzi di beni per finalità commerciali, aziendali, abitative, agricole o direzionali private mediante la procedura del pubblico incanto, salvo i casi del successivo comma 19 .

2. L'apertura degli incanti è resa nota mediante pubblici avvisi, nei quali sono indicati:

- a) i beni da concedere in uso, la loro situazione e provenienza;
- b) il canone annuale sul quale si aprono gli incanti e i termini di pagamento;
- c) i diritti e i pesi inerenti l'immobile;
- d) l'anno, il mese, il giorno e l'ora in cui si procede agli incanti;
- e) il luogo e l'ufficio in cui si eseguono gli incanti;
- f) l'ufficio presso il quale sono ostensibili i documenti;
- g) le principali condizioni di concessione in uso di cui sia opportuno che si abbia cognizione e le modalità di presentazione delle offerte;
- h) il modo in cui si procede agli incanti;
- i) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche quando si sia presentato un solo offerente, la cui offerta sia almeno uguale al prezzo stabilito per l'incanto;
- j) la possibilità di ammettere offerte per procura. La procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata con firma autenticata da un notaio.

3. Gli avvisi degli incanti vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi:

- all'albo pretorio della Provincia per almeno trenta giorni;
- sul sito internet della Provincia per almeno trenta giorni;
- affissione di cartelli da porre in opera sul o accanto al bene e comunque, nell'abitato o negli abitati più vicini.

A secondo dell'importanza del bene si può anche procedere a :

- affissione di manifesti nell'intero territorio del comune e dei comuni limitrofi;
- avviso per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale.



4. La presentazione delle offerte deve avvenire nel termine fissato dall'avviso d'asta che non può essere comunque inferiore ai 30 (trenta) giorni né superiore ai 50 (cinquanta) giorni dalla data dell'avviso stesso.
5. E' data facoltà di comunicare il bando alle associazioni di proprietari di immobili provinciali e regionali, alle associazioni o sindacati a livello provinciale o regionale, alle associazioni di costruttori, alle agenzie di intermediazione immobiliare.
6. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il canone annuo per la concessione del bene stimato dal competente Settore Patrimonio.
7. L'offerta deve essere incondizionata e sottoscritta dall'interessato con firma autenticata, ai sensi degli Artt. 21 e 38 del D.P.R. 28.12.2000 n° 445.
8. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana. Nella formulazione dell'offerta il prezzo deve essere espresso in cifre e in lettere. Nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre, è ritenuta valida l'indicazione più vantaggiosa per la Provincia. Non possono essere presentate offerte per conto di terzi.
9. L'offerta deve essere presentata in busta chiusa e sigillata. Sulla stessa saranno precisati il nominativo del soggetto concorrente e l'oggetto della gara.
10. Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente.  
La Provincia di Frosinone non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).
11. L'incanto ha luogo nell'ufficio e nei modi indicati nell'avviso di gara e la gara viene effettuata da un'apposita commissione nominata dal Dirigente del Settore Patrimonio. Le operazioni della Commissione sono oggetto di specifici verbali.
12. L'aggiudicazione ha luogo a favore di colui che ha presentato l'offerta più vantaggiosa ed il cui prezzo sia migliore o almeno pari a quello fissato nell'avviso d'asta.
13. L'aggiudicazione ha luogo anche quando sia stata presentata una sola offerta e questa non sia inferiore al valore stabilito a base d'asta.
14. Quando due o più concorrenti presenti all'asta, facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad una licitazione fra essi soli a partiti segreti. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.
15. Ove nessuno di coloro che ha presentato l'offerta fosse presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procede con il sorteggio procedendo in tal modo a definire l'aggiudicatario.
16. Proclamata l'aggiudicazione definitiva, il verbale di gara è definitivamente approvato con determinazione del Dirigente del Settore Patrimonio.
17. Il processo verbale di aggiudicazione e la determinazione di approvazione sono notificati all'acquirente.
18. L'offerta non è mai vincolante per la Provincia, 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.
19. Per l'individuazione del concessionario, in caso di canone annuale di mercato inferiore o uguale a € 3.000 (tremila), l'Amministrazione Provinciale può prescindere dall'espletamento di apposita procedura concorsuale ad evidenza pubblica. Tale eventualità è attuabile anche nel caso in cui il pubblico incanto di cui al comma 1 sia andato deserto.
20. In esecuzione del comma 19, il Dirigente del Settore Patrimonio è competente nella scelta del concessionario, in conformità alle linee di indirizzo politico approvate o delineate dalla Giunta.

### **Art. 23**

Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

1. Possono essere concessionari di beni immobili provinciali per attività diverse da quelle commerciali, aziendali, abitative, agricole o direzionali private:

- a) Enti Pubblici;
- b) Associazioni riconosciute non lucrative di utilità sociale ai sensi dell'art.1 della L. n° 383/2000;
- 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.

2. I beni immobili provinciali disponibili per attività diverse vengono annualmente pubblicizzati dall'Ente nelle forme più consone alla tipologia dei beni medesimi.

#### **Art. 24**

##### Criteria e procedimento di assegnazione dei locali per attività diverse

1. I beni immobili di cui all'art. 22 sono concessi con provvedimento della Giunta Provinciale per attività diverse dall'uso commerciale, aziendale, abitativo, agricolo o direzionale privato ai soggetti di cui all'art. 7 che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

- \_ Preminenza dell'Ente pubblico;
- \_ Grado di utilità sociale dell'attività svolta dall'eventuale concessionario;
- \_ Possibilità di fruizione dei servizi offerti da parte dell'Ente o da parte dei cittadini;
- \_ Livello di affidabilità dell'Ente o dell'Associazione o del Soggetto interessato;
- \_ Livello di radicamento dell'Ente o dell'Associazione o del Soggetto interessato sul territorio provinciale;
- \_ Data di presentazione della richiesta di concessione;
- \_ Necessità oggettive dell'Ente o dell'Associazione o del Soggetto interessato.

2. Qualora l'istruttoria avesse esito negativo, devono essere motivate le ragioni del diniego.

3. La concessione dei locali può essere di tipo esclusivo o in corso con altre Associazioni.

4. Il Settore Patrimonio, sentiti i Dirigenti dei Settori interessati, provvederà all'istruttoria per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

5. Ogni agevolazione concessa deve comunque sempre essere oggetto di aggiornamento dell'albo dei beneficiari di provvidenze di natura economica, ai sensi dell'art. 1 del Decreto Legislativo n. 118 del 7 aprile 2000.

#### **Art. 25**

##### Canone

1. Il canone di concessione viene calcolato dal competente Settore Patrimonio.

Esso è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal Settore Patrimonio dell'Ente, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
- c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
- d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Provinciale.

2. La Giunta Provinciale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 50%, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela, definite da atti dell'Amministrazione.
3. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad enti ed associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, viene corretta applicando le percentuali di riduzione di cui ai successivi commi da 4 a 7.
4. Sono ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti le categorie di Associazioni ed Enti di cui al precedente articolo 7.
5. Le agevolazioni non si applicano ad Enti o Associazioni con fini di interesse proprio. Parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali o a gruppi di culto confessionali e non, in riferimento al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione.
6. I soggetti di cui al comma 4 del presente articolo per essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:
  - \_ attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
  - \_ attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
  - \_ attività di protezione civile;
  - \_ attività di educazione;
  - \_ attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
  - \_ attività culturali o scientifiche;
  - \_ attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo.
7. Tutti i canoni sono soggetti ad indicizzazione annuale sulla base di quanto stabilito dalle normative vigenti. Tale indicizzazione deve essere comunicata all'interessato da parte del Settore Patrimonio.

## **Art. 26**

### Garanzie cauzionali

1. Il contratto deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, il versamento di un deposito cauzionale che, ai sensi dell'art.11 della L.n°392/1978, non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno.
2. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto anche mediante garanzia fideiussoria rilasciata, a prima richiesta, da una delle imprese esercenti l'attività bancaria previste dal DPR 22 maggio 1956, n° 635;
4. L'Ente ha diritto di valersi sulla cauzione, ritenendo l'importo pari all'ammontare dei danni riscontrati nell'immobile ed ogni eventuale suo credito, salvo ed impregiudicato ogni maggiore diritto.
5. Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso comporti, ai sensi dell'art. 2051 C.C., una ipotesi del R.C. verso terzi connessa all'attività del concessionario, questo è tenuto a produrre, contestualmente alla stipula del contratto, relativa polizza R.C. alla Provincia di Frosinone.

## **Art. 27**

### Pagamento del canone

1. Il pagamento del canone annuale deve avvenire di norma in due rate semestrali anticipate.
2. In caso di mancato versamento anche di una sola rata, decorsi tre mesi dalla scadenza, si provvederà ad inoltrare sollecito di pagamento; trascorsi ulteriori due mesi, l'ufficio preposto invierà formale diffida al concessionario, per la corresponsione delle rate dovute, entro il termine perentorio di 30 gg., trascorsi i quali, si procederà alla revoca della concessione. Il pagamento non può essere sospeso, né ritardato, né eseguito in misura parziale.

**Art. 28**  
Durata e Rinnovo

1. La durata del contratto è stabilita ordinariamente in anni 4. Periodi diversi potranno essere stabiliti, con adeguata motivazione, in relazione alle caratteristiche del bene, all'attività svolta e alla normativa vigente.
2. Annualmente il concessionario che beneficia di una delle agevolazioni di riduzione del canone deve presentare al Settore Patrimonio dell'Ente una relazione che consenta all'Amministrazione di verificare se si sono attuati i programmi prefissati e in ogni caso se continuano a sussistere i requisiti di cui al presente regolamento. In caso contrario, decadrà da tale beneficio.
3. Qualora si verificassero la sopravvenuta mancanza dei requisiti indicati nel presente regolamento o il mancato rispetto degli obblighi contrattuali, il Settore Patrimonio dell'Ente ne dà tempestiva indicazione alla Giunta Provinciale affinché possano essere adottate le azioni più opportune a tutela degli interessi dell'Amministrazione.
4. I contratti relativi alle assegnazioni disciplinate dal presente regolamento non si rinnovano tacitamente.
5. L'assegnatario, entro il 180° giorno precedente la data di scadenza contrattuale, rivolge al Settore Patrimonio istanza di rinnovo, completa di tutta la documentazione occorrente all'istruttoria.
6. Salvo diverse ed eccezionali circostanze, valutate di volta in volta dalla Giunta Provinciale, non si potrà comunque procedere al rinnovo del contratto a fronte di una morosità superiore al 50% del canone annuale.

**Art. 29**  
Risoluzione del contratto

1. L'inosservanza da parte del concessionario di una o più clausole contrattuali comporta la risoluzione del contratto, previa contestazione scritta, da parte dell'Amministrazione, trasmessa mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Qualora il concessionario sani l'inadempienza entro un mese dal ricevimento di tale comunicazione, non si dà luogo alla risoluzione del contratto.
2. Per gli immobili ad uso non commerciale, è fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico.

**Art. 30**  
Altri obblighi del concessionario

1. 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.
2. E' fatto divieto al concessionario di adibire l'immobile ad uso diverso da quello pattuito, intendendosi tale clausola come risolutiva espressa ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile e lo stesso è tenuto ad osservare i regolamenti e le prescrizioni di pubblica sicurezza e le norme di igiene.
3. Il concessionario nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia.
4. 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.
5. 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. 9.

6. Al concessionario è vietata la sub concessione 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.

7. Il concessionario è comunque obbligato a pagare il canone e a depositare la cauzione nei termini e nei modi previsti dal presente regolamento. Il concessionario è altresì obbligato ad utilizzare il bene secondo le prescrizioni indicate nella concessione.

8. Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi da parte del personale incaricato della Provincia. Tali richieste potranno essere avanzate dall'Amministrazione in qualunque momento.

9. Il concessionario è tenuto a rispettare in ogni sua parte il presente regolamento.

10. Le opere di manutenzione ordinaria dell'immobile, a carico del concessionario, devono essere eseguite tempestivamente. Nei confronti dei concessionari che rifiutino di provvedere all'esecuzione delle opere di manutenzione dell'immobile poste a loro carico, la Provincia si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi al concessionario ed addebitandogli, di conseguenza, il costo dei lavori eseguiti e dei danni eventualmente arrecati alla Provincia o a terzi.

11. In particolare sono a carico dei concessionari:

\_ le riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati, per cattivo uso o negligenza, all'immobile ed alle sue pertinenze;

\_ le riparazioni di piccola manutenzione, ai sensi degli artt.1576 e 1609 del Codice Civile, dipendenti da deterioramenti prodotti dal normale uso;

\_ piccole sostituzioni, rivolte alla buona conservazione dell'immobile nel suo complesso ove la riparazione non sia più possibile.

12. Tutti gli interventi e le opere che il concessionario intende apportare all'immobile, compresi i lavori all'impianto di riscaldamento, elettrico ecc., devono essere preventivamente autorizzati dalla Provincia.

13. Tutte le nuove opere realizzate sui locali oggetto del contratto, ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, sono acquisite in proprietà della Provincia dal momento della loro esecuzione, senza che questa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

14. Gli interventi non autorizzati legalmente che il Dirigente responsabile del Settore 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.

### **Art. 31**

#### Spese a carico del concessionario

1. Tutte le spese inerenti l'istruttoria e la stipula della concessione e quelle a queste 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.

2 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.

3.Sono a carico del concessionario tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, ed eventuali tasse e tariffe. Sono altresì a carico del concessionario le spese relative all'installazione, sostituzione, riparazione e manutenzione dei misuratori per l'erogazione di energia elettrica, acqua, gas, ecc.. I contratti di fornitura devono essere intestati a nome del concessionario. Qualora non sia tecnicamente possibile intestare direttamente i contratti di fornitura, il Dirigente del

Settore Patrimonio provvede ad intestare le utenze a nome della Provincia e a ripartire le spese. Il sistema di ripartizione è fissato sulla base dei metri quadri occupati. In caso di concorso tra Associazioni le spese sono ripartite tra le Associazioni assegnatarie.

### **Art. 32**

#### Locazioni passive immobiliari

1. La locazione passiva di beni immobili è consentita al fine di rispondere a necessità programmatiche, gestionali e logistiche dell'Ente.
2. La segnalazione è effettuata al Settore Patrimonio dal Dirigente che ne ravvisa l'esigenza e deve contenere la descrizione precisa e dettagliata delle necessità operative, dei bisogni ubicativi e dimensionali, della tipologia di utilizzo riguardanti l'immobile stesso ed eventuali proposte di locazione già informalmente acquisite.
3. Sulla base di tale segnalazione, il Settore Patrimonio provvede a verificare la possibilità di utilizzo di beni immobiliari già nella disponibilità dell'Ente. In caso di esito positivo il Settore Patrimonio ne dà comunicazione al Settore richiedente per la relativa valutazione.
4. Nel caso di esito negativo della verifica e/o nel caso il Settore richiedente giudichi non idonea la proposta alternativa individuata, il Settore Patrimonio procede dapprima a stima sommaria del costo annuale prevedibile per la locazione di un immobile rispondente alle rappresentate esigenze e predisponde, successivamente, la proposta di deliberazione alla Giunta Provinciale circa le ravvisate necessità ed i relativi prevedibili costi.
5. La delibera di Giunta Provinciale autorizza la locazione.
6. Previa apposita determinazione dirigenziale a contrattare da parte del dirigente del Settore Patrimonio, per la locazione del bene immobile si procede mediante una ricerca nel mercato immobiliare da farsi tramite la pubblicità più idonea di un Avviso Pubblico, contenente la descrizione delle caratteristiche che deve avere il bene immobile stesso e l'indicazione del prezzo massimo che si è disposti a spendere, e che deve essere formulato in maniera chiara ed inequivocabile, onde consentire la massima partecipazione nell'interesse dell'Ente, nonché a chi ha interesse a rispondere, di conoscere tutte le condizioni imposte.
7. Le proposte che pervengono sono valutate dal Settore Patrimonio che provvede, anche mediante sopralluoghi e quant'altro necessario, a formulare apposita relazione comparativa delle offerte pervenute, individuando la migliore offerta tenendo prioritariamente conto dei seguenti parametri:
  - Caratteristiche dell'immobile e rispondenza alle esigenze individuate;
  - Canone mensile per unità di superficie (Euro/mq/mese);
  - Stato dell'immobile ed eventuali costi di adeguamento.
8. In caso di ravvisata urgenza e/o per peculiarità particolari richieste per l'immobile da locare si può prescindere dalla procedura di evidenza pubblica sopra individuata, fermo restando l'obbligo di valutazione della congruità del canone di locazione da parte del Settore Patrimonio dell'Ente.
9. La durata della locazione è pari, di norma, a 4 anni. Il rinnovo non è automatico ma deve essere preceduto, nel rispetto dei termini contrattuali, da conferma dell'esigenza da parte del dirigente del servizio che usufruisce dell'immobile.
10. La stipula del contratto avviene a cura del Dirigente del Settore Patrimonio, nel rispetto delle procedure di cui al vigente regolamento di contabilità e ai sensi degli articoli 1571 e seguenti del Codice civile.

### **Art. 33**

#### Norme transitorie e finali

1. Il presente regolamento non trova applicazione per i singoli procedimenti attualmente in atto, sino alla naturale scadenza delle medesime.
2. Il presente regolamento entrerà in vigore a intervenuta esecutività della delibera di approvazione.

3. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.