PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE ED ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'ENTE

INDICE

Parte I

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI PATRIMONIALI

1. DISPOSIZIONI GENERALI
   - Art. 1 - Finalità del regolamento 3
   - Art. 2 - Destinazione delle entrate 4

2. LA PROGRAMMAZIONE DELLE ATTIVITA'
   - Art. 3 - Principi 4
   - Art. 4 - La valutazione dei beni 5

3. IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
   - Art. 5 - Individuazione del soggetto 5
   - Art. 6 - Compiti ed attribuzioni 6

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE
   - Art. 7 - Elementi per l'identificazione 6
   - Art. 8 - Ulteriori elementi 7

5. FORME DI CONTRATTAZIONE
   - Art. 9 - Individuazione 8
   - Art. 10 - Provvedimenti connessi 8
   - Art. 11 - Forme di pubblicità 9

6. PROCEDURE DI VENDITA
   - Art. 12 - Elementi del bando di gara 10
   - Art. 13 - Esclusione della partecip. delle gare 11
   - Art. 14 - L'offerta nell'asta e nella licitazione 11
   - Art. 15 - L'offerta nella trattativa privata 13
   - Art. 16 - Permuta 13

7. LA COMMISSIONE DI GARA
   - Art. 17 - Composizione 14
   - Art. 18 - Funzionamento 14
   - Art. 19 - Compenso 15

8. PUBBLICITA' DEGLI ESITI DI GARA
   - Art. 20 - Forme 15

Parte II

LA GESTIONE DEI BENI
LA CONCESSIONE E LA LOCAZIONE

1. LA GESTIONE DEI BENI
Art. 21 - Principi 16
Art. 22 - L'attività gestionale 17

2. LA CONCESSIONE
Art. 23 - Principi 17
Art. 24 - Forme di controllo 18
Art. 25 - Instaurazione del rapporto 18
Art. 26 - Concessioni stradali 18
Art. 27 - Concessioni su iniziativa dell'Ente 19
Art. 28 - Immobili concessi per fini sociali. 20
Art. 29 - La determinazione del canone 21
Art. 30 - Individuazione del concessionario 22
Art. 31 - Il diritto d'insistenza 23
Art. 32 - Concessione a richiesta di privati. 24
Art. 33 - Disposizioni generali 24

3. LA LOCAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO
Art. 34 - Elementi generali 25
Art. 35 - Locazioni ad uso abitativo 25
Art. 36 - Elementi generali 25
Art. 37 - Affitto dei fondi rustici o di relitto di proprietà provinciale . . . 25

Art. 38 - Entrata in vigore 26

PARTE I

REGOLAMENTO PER LA VENDITA DEI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI REDATTI

1. DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
Finalità del regolamento

Il presente Regolamento redatto ai sensi dell'art. 12 comma secondo della legge 15 maggio 1997 n. 127, riguarda le procedure di vendita dei beni immobili patrimoniali disponibili dell'Ente.

Si considerano tali:

a) i beni appartenenti al demanio provinciale ai sensi degli artt. 828, secondo comma e 824 del codice civile, che siano stati oggetto di un provvedimento di sdemanializzazione. Qualora detto provvedimento non sia stato ancora deliberato dall'Ente, in sede di programmazione della vendita viene accertato il venir meno della demanialità del bene; i beni di interesse storico, archeologico ed artistico sono alienati previo parere del Ministero della P.I. o dell'Assessorato Regionale competente se soggetti a vincolo;

b) i beni appartenenti al patrimonio indisponibile i quali con un atto di dismissione abbiano avuto riconosciuta la cessazione della loro destinazione ad un pubblico servizio;

c) i beni appartenenti al patrimonio disponibile;

d) i beni immobili vacanti di cui all'art. 827 codice civile.

Art. 2
Destinazione delle entrate

Le entrate derivanti dalla vendita dei beni hanno destinazione vincolata a termini di legge.

A tal fine nel provvedimento che autorizza la vendita viene previsto anche l'utilizzo della corrispondente entrata.

2. LA PROGRAMMAZIONE DELL'ATTIVITA'

Art. 3
Principi

L'azione dell'amministrazione si ispira al metodo dell'effettivo coordinamento tra i suoi Dipartimenti, e della programmazione dei risultati individuando i mezzi necessari per il loro raggiungimento, ed i tempi per la loro realizzazione.

L'alienazione del patrimonio immobiliare viene di regola programmata dall'ente nel bilancio annuale e pluriennale salvo eventi che dovessero verificarsi nel corso dell'esercizio.

L'amministrazione può rendere noti i suoi programmi con particolare riferimento alla dismissione dei beni del proprio patrimonio immobiliare.

Le proposte suddette possono inoltre essere pubblicizzate mediante inserzione sui giornali dell'Ente e sui giornali a diffusione locale, affissione nelle bacheche, ecc.

A seguito dell'approvazione del bilancio da parte dell'organo di controllo o delle variazioni durante il corso dell'esercizio che sono finalizzate in tutto o in parte della vendita di immobili, viene ulteriormente pubblicizzata l'intenzione dell'amministrazione nei modi previsti dal comma precedente.

Art. 4
La valutazione dei beni

I beni che l'amministrazione intende alienare sono valutati dal Dirigente Tecnico provinciale su cui ricade la competenza per territorio e tipologia, nella fase di cui all'articolo precedente, qualora non siano stati stimati in base a prezzi di mercato che possono esprimere il valore attuale dell'immobile, in base ai valori monetari indicati nell'inventario.

La stima da parte dell'Ufficio Tecnico del Territorio rimane necessaria qualora sia richiesta dalla normativa vigente.

In sede di approvazione degli inventari annuali, viene effettuato l'aggiornamento per inserire i beni che sono nel frattempo pervenuti in proprietà dell'Ente nel corso di ogni esercizio per il trasferimento tra le varie categorie di inventario e per la cancellazione dei beni trasferiti.

3. IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Art. 5
Individuazione del soggetto responsabile

Qualora non sia stato individuato dal regolamento di organizzazione dell'Ente, l'amministrazione provvede ad indicare il responsabile del procedimento nel soggetto facente parte del Servizio Patrimonio dell'Ente ed a fissare i termini entro i quali sarà emanato il bando di gara.

Nel computo dei termini va tenuto conto dei tempi di valutazione da parte del Dirigente Tecnico Provinciale competente per territorio e tipologia e/o, se necessario secondo la normativa vigente, dell'Ufficio Tecnico del Territorio, del valore dell'immobile da alienare, nonché dell'approvazione di eventuali frazionamenti catastali.

Qualora nei tempi prefissati non sia stata effettuata la stima dell'immobile, il differimento dei termini di cui al comma precedente viene portato a conoscenza mediante avvisi pubblici.

Art. 6
Compiti ed attribuzioni

Il responsabile del procedimento è competente all'adozione di tutti gli atti della procedura contrattuale; procede pertanto all'indizione della gara approvandone il relativo bando, la lettera di invito, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto.

Il responsabile di cui al comma precedente non fa parte della commissione di gara che valuta le offerte presentate.

A tal fine in caso di identità, viene individuato, ai sensi dell'articolo 18, altro funzionario o dirigente cui attribuire la presidenza della commissione di gara.

Per lo svolgimento della sua attività il responsabile del procedimento è autorizzato a richiedere ad altri uffici dell'Ente tutte le notizie ed i dati in loro possesso utili per i fini considerati, nonché lo svolgimento di attività istruttorie anche presso altri uffici pubblici. Lo svolgimento di queste attività da parte dei destinatari delle richieste costituisce adempimento degli obblighi attinenti al proprio ufficio.

Il responsabile può anche incaricare con determina, tecnici esterni per l'effettuazione di frazionamenti e pratiche catastali.

4. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Art. 7
Elementi per l'identificazione

Oggetto della vendita è il bene patrimoniale di cui è stata accertata la disponibilità

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.

A tal fine sono necessari i seguenti dati:

- partita catastale,
- foglio
- particella s sub particella
- categoria catastale
- classe
- consistenza
- superficie
- classificazione
- confini
- numero atto d'acquisto, data repertorio ed estremi della registrazione
- trascrizione (numero della registrazione) e data
- ufficiale rogante.

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

Art. 8
Ulteriori elementi

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

5. FORME DI CONTRATTAZIONE

Art. 9
Individuazione

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, nonché la concorrenza e la parità di trattamento dei soggetti partecipanti alla gara.

La vendita del bene si realizza mediante la seguente procedura di gara:
asta pubblica con il sistema di cui alla lettera c) dell'art. 73 del regolamento (R.D. n. 827)

Trattativa privata nel rispetto di eventuali diritti di prelazione da utilizzare nel caso di:
diserzione di almeno due gare precedenti di asta pubblica.

Nel caso di adozione di questo metodo, comunque la trattativa si deve svolgere, ove possibile, tra un congruo numero di concorrenti comunque non inferiore a cinque.

Art. 10
Provvedimenti connessi

Le risultanze delle valutazioni del soggetto preposto circa il metodo di gara da adottare vengono formalizzate in apposito provvedimento deliberativo dell'organo competente:

- viene individuato il bene oggetto della vendita nei termini previsti dall'art. 7;
- viene approvato il bando di gara con l'indicazione dei termini per la presentazione dell'offerta decorrenti dalla sua pubblicazione;
- viene approvata la lettera d'invito (qualora si proceda a licitazione privata);

- viene approvato lo schema di contratto;
- vengono definite le più opportune forme di pubblicità per acquisire le proposte d'acquisto ed i relativi costi.

In caso di trattativa privata il responsabile provvederà, con proprio provvedimento, a formalizzare gli elementi essenziali della trattativa (modalità e termini di presentazione dell'offerta, esplicazione di eventuali trattative successive, ecc.) dopo aver evidenziato i criteri sulla base dei quali viene adottato il presente metodo e dopo apposita autorizzazione con atto deliberativo del Consiglio Provinciale.

Art. 11
Le forme della pubblicità

E' interesse dell'Ente quello di ottenere la più ampia partecipazione alla procedura di vendita.

A questo proposito la diffusione del bando avverrà:

a) in via generale mediante la pubblicazione sul bollettino regionale e su giornali a diffusione locale o nazionale secondo le caratteristiche del bene, la sua destinazione, la commerciabilità, ecc. (in proposito il criterio distintivo delle forme di pubblicità può essere individuato nel prezzo del bene in modo che ad un prezzo più elevato corrisponda una pubblicità più estesa essendo inversamente proporzionale al prezzo il numero dei possibili acquirenti);

Il soggetto preposto - responsabile o suo incaricato - deve tenere a disposizione dei richiedenti interessati a partecipare alla gara, le planimetrie dell'immobile in vendita, anche con riferimento al piano urbanistico, e quant'altro utile ai fini dell'identificazione del bene.

A tal scopo saranno predisposti appositi moduli di richiesta di dati e documenti da parte dei soggetti interessati.

6. PROCEDURA DI VENDITA

Art. 12
Elementi del bando di gara

Nel bando di gara vanno riportati gli elementi fissi che consentono all'interessato di presentare, sulla base di un'adeguata valutazione della proposta di vendita, in maniera corretta, la propria offerta con riguardo ai termini, al contenuto, alle modalità.

Riguardo ai termini vanno chiaramente espressi:

- quelli per la presentazione dell'offerta, con l'indicazione del giorno di scadenza;

Vanno inoltre indicati:

- i requisiti legali che il concorrente deve possedere;
- i requisiti di carattere economico finanziario che garantiscano la solvibilità, anche mediante idonee referenze bancarie;
- in caso di società, la composizione degli organi, l'individuazione dei soggetti autorizzati a trattare ed a presentare offerte;
- qualora due o più privati, ciascuno pro-quota intendano acquistare congiuntamente l'immobile devono essere muniti di procura che autorizzi un unico soggetto a trattare con l'amministrazione la quale deve rimanere estranea ai rapporti interni della controparte.

Riguardo la presentazione dell'offerta vanno specificate le modalità d'invio della stessa;

- in quale modo deve essere identificata esternamente;
- come devono essere predisposti all'interno del plico i documenti e l'offerta, a garanzia della segretezza di quest'ultima;
- cosa si intenda per sigillatura dei plichi (se è sufficiente un timbro, una firma, la ceralacca o altri sistemi).

Nel bando va indicato l'ufficio ed il soggetto responsabile del procedimento e l'eventuale soggetto incaricato cui rivolgersi per ottenere le informazioni necessarie.

Art. 13
Esclusione dalla partecipazione alle gare

Sono esclusi dalla partecipazione alla gara i soggetti che:

- si trovino in stato di fallimento o che siano incorsi o lo siano stati negli ultimi cinque anni in procedure concorsuali (per i soggetti privati si può dichiarare l'esclusione di coloro che siano stati protestati per mancato pagamento di effetti o per emissione di assegni a vuoto
- si trovino in stato di interdizione giudiziale, legale fra cui l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione e di inabilitazione.

Art. 14
L'offerta nell'asta

Le sedute in cui si esaminano le offerte sono pubbliche e sono autorizzati a presenziare i concorrenti o persone da essi espressamente delegate in maniera formale;

i partecipanti, in sede di gara, possono prendere visione dei documenti presentati anche dagli altri concorrenti, dopo che siano stati esaminati dalla commissione.

Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile.

Nel caso di presentazione di due offerte aventi lo stesso oggetto, da parte dello stesso soggetto, viene presa in considerazione l'ultima in ordine di tempo, come risulta dal protocollo dell'Ente.

Non sono ammesse offerte per telegramma o per fax, né offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altro offerta propria o di altri.

Quando in un'offerta vi sia discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida quella più conveniente per l'amministrazione.

Fuori dei casi in cui la gara sia dichiarata deserta il Presidente può procedere nel modo seguente:

- effettua l'apertura dei plichi regolarmente pervenuti, apre le buste contenenti le offerte, legge queste ultime a voce alta e verifica per l'offerta più vantaggiosa la corrispondenza e regolarità dei documenti richiesti dal bando e/o dalla lettera; in caso positivo aggiudica provvisoriamente la gara; in caso rilevi difformità non sanabili, procede all'esame dei documenti a corredo dell'offerta immediatamente inferiore e così di seguito.

In alternativa può esaminare preliminarmente tutta la documentazione al fine di stabilire l'ammissione dei concorrenti e quindi aprire le buste relative alle offerte dei soli concorrenti ammessi.

La procedura da seguire può essere preventivamente individuata nel bando di gara.

Art. 15
L'offerta nella trattativa privata

La presente procedura è svincolata da particolari formalità; spetterà al responsabile del procedimento individuare le forme più opportune per assicurare adeguati criteri di segretezza delle offerte, almeno nella fase preliminare, ed una effettiva parità nelle condizioni di partecipazione dei concorrenti.

La trattativa può essere gestita:

a) direttamente dal responsabile del procedimento, ed in tal caso spetterà ad altro soggetto la valutazione della correttezza della procedura e l'approvazione dell'aggiudicazione;

La trattativa si può sviluppare in due fasi distinte:

- la prima di carattere esplorativo che consente di ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti contattati; in questa fase le offerte dovranno pervenire in busta chiusa entro un termine prefissato in modo da assicurare i caratteri della segretezza ed imparzialità;
- una seconda eventuale fase in cui il soggetto preposto tratta direttamente e separatamente con i concorrenti le cui offerte siano maggiormente vantaggiose.

Possono altresì essere individuate altre forme di svolgimento della trattativa, in relazione alle esigenze di urgenza e di celerità preventivamente formalizzate e che giustificano l'adozione di questo metodo.

Art. 16
Permuta

L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a privati purchè ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente.

La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dal responsabile del procedimento basata su una stima dei beni oggetto del rapporto.

Nel provvedimento consiliare che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, l'amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

7. LA COMMISSIONE DI GARA

Art. 17
Composizione

La Commissione di gara è composta da n. 4 membri ed è nominata con provvedimento del capo dell'amministrazione e precisamente:

1. dal Dirigente del Servizio;
2. dal Funzionario Responsabile;
3. dal Coordinatore Tecnico del Servizio competente per territorio e tipologia.

Le funzioni di segretario verranno espletate da un dipendente appartenente al Servizio di volta in volta designato dal Dirigente del Servizio medesimo.

Art. 18
Funzionamento

La commissione di gara agisce sempre nella sua collegialità.

Per l'esplicazione della sua attività ha diritto ad avere conoscenza di tutti gli elementi in qualunque modo connessi con la procedura di gara, anche mediante l'accesso ai singoli uffici i quali sono tenuti a fornire le notizie richieste ed a mettere a disposizione la documentazione necessaria.

I componenti della commissione sono tenuti al segreto di ufficio nei casi previsti dalla legge.

Art. 19
Compenso

Ai componenti la commissione spetta un compenso lordo pari al gettone di presenza percepito dai consiglieri per le partecipazioni alle commissioni consiliari.

8. PUBBLICITA' DEGLI ESITI DI GARA

Art. 20
Forme

I risultati delle gare di cui al presente regolamento sono resi noti con avviso pubblicato all'albo dell'Ente e sui quotidiani nei quali è stato pubblicato il bando.

Possono comunque essere individuate altre forme più o meno estese di informazione dell'esito della gara.

L'avviso predisposto dal responsabile del procedimento deve contenere l'elenco dei soggetti invitati, le offerte presentate in sede di gara, ed il soggetto aggiudicatario con il relativo prezzo.

Parte II

LA GESTIONE DEI BENI
LA CONCESSIONE E LA LOCAZIONE

1. LA GESTIONE DEI BENI

Art. 21
Principi

Nell'attività di gestione dei beni del demanio e del patrimonio l'Ente si ispira al principio della loro redditività finalizzata all'esigenza del mantenimento e della conservazione mediante valutazioni che consentono di avvicinare il più possibile i costi ai ricavi.

Per l'attuazione dei citati principi applica i criteri di valutazione dei canoni indicati negli articoli successivi.

Gli uffici competenti alla valutazione sottopongono le loro determinazioni al giudizio di congruità del Dirigente dell'Ufficio Tecnico provinciale competente per territorio e tipologia e/o dell'Ufficio Tecnico del Territorio qualora lo ritenga necessario la normativa vigente.

Gli uffici medesimi procedono inoltre:

1) ad una verifica dei criteri di assegnazione degli immobili al fine di individuare:
   a) situazioni nelle quali i beni risultino affidati senza titolo;
   b) beni immobili concessi sulla base di un canone irrisorio anche al di sotto dell'equo canone;
   c) beni immobili concessi senza corrispettivo e senza l'indicazione dei motivi di pubblico interesse o di carattere sociale che giustificano quel tipo di rapporto.

2) All'aggiornamento periodico dei canoni di concessione e locazione a termini di legge.

Art. 22
L'attività gestionale

La gestione dei beni dell'Ente si manifesta nelle attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi con interventi anche strutturali che ne garantiscano l'idoneità agli scopi ai quali sono destinati, nonché per gli adeguamenti imposti dalla legge compresi quelli relativi all'applicazione di nuove tecnologie.

L'attività gestionale che presuppone:

- il censimento dei beni demaniali e patrimoniali affidati al Servizio Patrimonio dell'Ente;
- l'individuazione del loro stato di conservazione e la progettazione degli interventi necessari all'adeguamento ed alla manutenzione vengano affidata alle strutture apposite dei servizi tecnici dell'Ente che provvedono alla programmazione dei lavori necessari ed alle conseguenti gare d'appalto.

2. LA CONCESSIONE

Art. 23
Principi

L'amministrazione nel dare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:

- attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
- necessità di migliorare la qualità dei servizi all'utenza;
- esigenza di assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

Art. 24
Forme di controllo

Al fine di assicurare che le condizioni di cui all'articolo precedente costituiscano anche principi che ispirano lo sviluppo e l'andamento del rapporto concessorio e per controllare il rispetto, in generale, delle condizioni di concessione, l'amministrazione dispone attraverso gli uffici dell'ente opportune verifiche, nonché indagini sull'utenza finalizzate ad accertare il grado di soddisfacimento del servizio ed acquisire suggerimenti e consigli per il suo miglioramento.

A seconda delle dimensioni dell'indagine l'Ente può ricorrere anche a soggetti esterni che provvedono all'elaborazione dei dati ottenuti.

Art. 25
Instaurazione del rapporto

Il rapporto concessorio si instaura:

a) a seguito della richiesta di soggetti che gestiscono attività in regime di concessione amministrativa (posa di cavi, condutture, reti, ecc. destinati comunque al servizio dell'utenza);

b) a seguito di iniziativa dell'amministrazione che può anche essere attivata da privati;

c) in base a richiesta di rinnovo dell'attuale concessionario;

d) in base a richiesta di privati.

Art. 26
Concessioni stradali

Nel caso di cui alla lettera a) del precedente articolo, il settore dell'ufficio tecnico preposto e competente all'istruttoria, è tenuto a richiedere, qualora mancante nella richiesta:

1) l'ulteriore documentazione tecnica ritenuta necessaria;
2) l'impegno del richiedente ad assicurare il ripristino della sede stradale e delle relative pertinenze interessate all'intervento;
3) la cauzione a garanzia della corretta esecuzione dei lavori fissati dall'ufficio tecnico in relazione alle dimensioni degli stessi;
4) una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni arrecati a persone o cose durante l'esecuzione dei lavori.

Al termine dell'istruttoria, che comunque deve concludersi entro sessanta giorni dal ricevimento della domanda, il soggetto responsabile del procedimento stipula apposita convenzione contenente gli elementi di cui all'art. 67 del D.R. 16 dicembre 1992 n. 495.

Art. 27
Concessione su iniziativa dell'Ente

L'amministrazione con delibera del Consiglio stabilisce di gestire beni del demanio e del patrimonio indisponibile nella forma della concessione amministrativa.

La decisione è accompagnata dall'approvazione dello schema di convenzione o contratto che stabilisce i reciproci rapporti tra le parti.

Questo dovrà quantomeno contenere:

a) l'individuazione dei limiti fisici del bene oggetto di concessione;

b) le finalità ed i limiti di utilizzo del bene da parte del concessionario;

c) la durata del rapporto

d) le responsabilità del concessionario, gli obblighi e gli oneri con particolare riferimento all'uso del bene, alle spese di manutenzione e gestione, ad eventuali interventi urgenti, ecc;

e) il modo di prestare le garanzie per eventuali danni;

f) gli oneri a carico dell'Ente concedente;

g) i casi di risoluzione anticipata del rapporto con particolare riferimento ai motivi di pubblico interesse e di inadempimento del concessionario e le modalità per attivare la relativa procedura;

h) la valutazione sul rapporto di eventuali cambiamenti della struttura societaria del concessionario;

i) qualora sia previsto un corrispettivo da parte dell'utente (biglietto) per la fruizione del bene, il contratto potrà prevedere la partecipazione dell'Ente alla sua determinazione;

j) Il canone, le modalità di pagamento ed i tempi di aggiornamento dello stesso;

k) la clausola del rispetto in ogni caso e della salvezza dei diritti di terzi.

Art. 28
Immobili concessi per fini sociali

Per finalità sociali si intendono quelle che coinvolgono settori o teoricamente tutta la popolazione con il fine di attuare un miglioramento delle condizioni esistenziali dei soggetti che ritengono di partecipare alle rispettive attività.

Possono considerarsi sociali le attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche. Possono inoltre assimilarsi quelle dei partiti politici e dei sindacati.

In caso di più richieste concorrenti tendenti ad ottenere la concessione di immobili provinciali, inoltrate da associazioni o enti che hanno tra le proprie finalità statutarie quelle di carattere sociale, l'Amministrazione pone a base delle sue valutazioni i seguenti elementi:

a) eventuali situazioni di sfratto;

b) la consistenza dell'intervento che il richiedente è in grado di effettuare sul tessuto sociale della popolazione;

c) l'attività svolta in precedenza sul territorio;

d) la diffusione sul territorio nazionale del richiedente;

e) il numero di aderenti in sede locale;

f) la situazione finanziaria del richiedente.

L'Amministrazione concede l'immobile sulla base di un provvedimento motivato che tenga conto degli elementi suddetti e di qualunque altro elemento dal quale si possa evincere l'incisività della presenza sul territorio del soggetto richiedente la concessione.

Il corrispettivo della concessione, nei casi di cui al presente articolo, è rappresentato dallo svolgimento dell'attività di carattere sociale

che si pone in forma sostitutiva rispetto ai servizi che rientrerebbero tra le funzioni istituzionali dell'Ente.

Il relativo contratto dovrà comunque contenere tutti gli elementi indicati nell'articolo 27, con esclusione di quelli riportati alle lettere i) e j).

Art. 29
La determinazione del canone

Il canone deve avere il fine:
di rappresentare un giusto corrispettivo dell'uso del bene;

- di costituire un giusto prezzo per il concessionario tenuto conto delle potenzialità di gestione del bene;
- di non ottenere l'effetto di disincentivare la gestione da parte di terzi del bene stesso.

La determinazione del canone è affidata ai servizi tecnici dell'Ente secondo le rispettive competenze per territorio e tipologia.

Nel rispetto dei principi di cui al primo comma, la valutazione dell'ammontare del canone viene effettuato:

- sulla base dei prezzi di mercato mediante una comparazione con immobili aventi destinazioni analoghe anche in altre realtà locali, apportando le variabili del caso;
- con riferimento all'individuazione dei costi di gestione che fanno carico al concessionario come individuati nello schema di contratto;
- sulla base delle potenzialità di utilizzo del bene in termini ottimali.

Art. 30
Individuazione del concessionario

Le esigenze di trasparenza ed imparzialità impongono che l'individuazione del concessionario avvenga sulla base di procedure concorsuali ad evidenza pubblica.

Il responsabile del procedimento del Servizio Patrimonio propone il sistema di gara tra quelli previsti dalla legge ponendo in essere le adeguate forme di pubblicità, da autorizzarsi da parte degli organi deliberanti dell'Ente secondo le rispettive competenze.

A secondo delle caratteristiche del rapporto da instaurare, la procedura concorsuale si può basare, ai fini dell'aggiudicazione:

a) esclusivamente sul prezzo (corrispondente al canone di concessione fissato dall'ufficio nella misura corrispondente a quello di mercato) sul quale gli interessati produrranno offerte in aumento;

b) sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa articolata sui seguenti elementi:

- miglioramento del prezzo a base di gara;
- esperienza nel settore specifico di attività che richiede l'uso del bene oggetto di concessione (ad esempio attribuendo fino ad un punteggio massimo per ogni periodo relativo ad attività analoghe);
- valutazione di progetti che prevedano una proficua ed ottimale utilizzazione della concessione.

Art. 31
Il diritto d'insistenza

Qualora vi sia una richiesta dell'attuale concessionario di rinnovo della concessione, l'amministrazione, tenuto conto del fatto che non è ammesso il rinnovo tacito della concessione medesima, è tenuta a valutare:

a) la possibilità di applicare il c.d. diritto d'insistenza qualora da un lato si possa verificare un danno a carico del privato conseguente alla cessazione della attività collegata alla concessione, e dall'altro si riscontri la mancanza di un interesse a mettere in gara più aspiranti non essendo ravvisabile un interesse di altri privati ad ottenere la stessa concessione;

b) la necessità di espletare una gara;

c) il persistere delle esigenze di carattere pubblico che giustificano l'utilizzo del bene.

Nel caso in cui la concessione è rinnovata viene stipulato un nuovo contratto ed il canone relativo è oggetto di rivalutazione.

Art. 32
Concessione a richiesta di privati

Rientrano nell'ipotesi considerata i casi in cui il privato chiede di usufruire di un servizio pubblico (allacciamento alle reti di servizi, richiesta di aree).

L'accoglimento della richiesta è subordinato ad una indagine circa la potenzialità del servizio di soddisfare ulteriori utenze o richiesta da esperirsi a cura dei competenti servizi tecnici già completata, al Servizio Patrimonio che curerà il provvedimento di concessione applicando le tariffe in vigore previste dall'apposito Regolamento.

Art. 33
Disposizioni generali

La concessione di suolo pubblico è assoggettata al pagamento della tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche in quanto manifestazione del potere di imposizione fiscale riconosciuto dalla legge in base ad apposito regolamento ad alle relative tariffe.

L'Ente ha inoltre facoltà di applicare il canone ricognitorio, nei casi in cui è previsto dalla legge, inteso come corrispettivo del godimento del bene pubblico determinandone l'ammontare su criteri quali:

- la ubicazione dell'area oggetto di occupazione;
- i prevedibili benefici economici conseguenti alla concessione;
- l'incidenza della tassa di occupazione

3. LA LOCAZIONE DEI BENI DEL PATRIMONIO

Art. 34
Elementi generali

La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme della legge 27 luglio 1978 n. 392 e dell'art. 11 luglio 1992 n. 333, convertito nella legge 8 agosto 1992 n. 359.

L'amministrazione effettua una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile al fine di programmarne la utilizzazione.

Individua pertanto:

a) gli alloggi destinati ad uso abitativo;
b) gli immobili destinati o utilizzabili per fini diversi da quello abitativo (per attività commerciali, artigianali, industriali, professionali, per magazzino, depositi, etc.);
c) gli immobili destinatari o destinabili ad uso uffici pubblici.

Art. 35
Locazioni ad uso abitativo

Possono concorrere all'assegnazione in locazione di alloggi dell'Ente, i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana; il cittadino può concorrere all'assegnazione se tale diritto è riconosciuto in condizione di reciprocità da convenzione o trattati internazionali. I cittadini di Stati membri della Comunità Europea che risiedono in Italia e vi svolgono attività di lavoro subordinato o autonomo sono equiparati rispettivamente ai lavoratori dipendenti ed ai lavoratori autonomi cittadini italiani.

b) non essere titolari di diritti di proprietà, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito del territorio. Si considera non adeguato l'alloggio la cui superficie abitabile sia inferiore a mq. 30 per una persona, mq. 45 per due persone, mq. 55 per tre persone, mq. 65 per quattro persone, mq. 75 per cinque persone, mq. 65 per sei persone ed oltre.

La graduatoria è formulata sulla base dei seguenti criteri:

a) reddito del nucleo familiare;

b) provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale;

c) composizione del nucleo familiare;

d) esistenza di situazioni di pendolarità

e) situazione di antigienicità dell'alloggio da certificarsi dall'organo competente della A.S.L.

Il canone di locazione degli alloggi di cui al presente articolo è determinato dal Dirigente Tecnico dell'Ente competente per territorio, sulla base dei prezzi di mercato per alloggi aventi analoghe caratteristiche.

Art. 36
Elementi generali

L'Amministrazione ogni qualvolta vi sia la disponibilità di alloggi, emana, tramite l'ufficio competente, apposito bando contenente i requisiti che devono possedere gli aspiranti ed i criteri di attribuzione del punteggio.

Il bando è pubblicato per una durata minima di 30 gg. Ed allo stesso è data ampia diffusione con particolare riguardo ai centri di assistenza sociale qualora riguardi alloggi di cui all'articolo 34, e ad associazioni di inquilini.

L'Amministrazione costituisce apposita commissione per l'esame delle domande e la formazione della graduatoria.

La commissione è composta:

a) dal Dirigente del Servizio
b) dal Funzionario Responsabile
c) dal Coordinatore Tecnico del Servizio competente per territorio e tipologia.

Le funzioni di Segretario verranno espletate da un dipendente appartenente al Servizio di volta in volta designato dal Dirigente del Servizio medesimo.

Art. 37
Affitto dei fondi rustici o di relitti di proprietà provinciale

La materia è regolata dalle norme della legge 11 febbraio 1971 n. 11.

Qualora l'Amministrazione riscontri l'interesse di più soggetti ad ottenere l'affitto di fondi rustici, può procedere, a seconda delle

dimensioni del fondo, ad un suo frazionamento finalizzato alla migliore e più completa utilizzazione dello stesso.

In presenza di più richieste sullo stesso fondo una commissione analogamente a quella indicata nell'articolo 36, procede ad un esame dei progetti presentati con il fine di un miglioramento agricolo che evidenzi i risultati ottenibili, prevedendo un criterio di precedenza per coloro che intendono avviare una attività agricola o silvo pastorale.

In caso di più concorrenti, ed a parità di condizioni, si procede all'attribuzione del fondo mediante sorteggio, tenute comunque presenti le cause di preferenza previste dall'articolo 22 della legge n. 11.

Art. 38
Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore dopo la sua ripubblicazione per 15 gg. All'albo pretorio dell'Ente, a seguito dell'esecutività dell'atto deliberativo di approvazione.