



# **REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE, L'ACQUISIZIONE E LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO PROVINCIALE  
PV N. 21 DEL 10 MAGGIO 2019

<b>NORME GENERALI.....</b>	<b>2</b>
<b>CLASSIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PROVINCIALI.....</b>	<b>2</b>
<b>PARTE PRIMA.....</b>	<b>4</b>
<b>ALIENAZIONE E ACQUISIZIONE DEI BENI IMMOBILI.....</b>	<b>4</b>
TITOLO 1.....	4
ALIENAZIONI IMMOBILIARI.....	4
<i>Articolo 1 - Oggetto e finalità.....</i>	<i>4</i>
<i>Articolo 2 - Programma di alienazione dei beni alienabili.....</i>	<i>4</i>
<i>Articolo 3 - Beni vincolati.....</i>	<i>5</i>
<i>Articolo 4 - Stima dei beni e stato degli immobili oggetto di alienazione.....</i>	<i>5</i>
<i>Articolo 5 - Procedure di vendita.....</i>	<i>6</i>
<i>Articolo 6 - Asta pubblica.....</i>	<i>7</i>
<i>Articolo 7 - Trattativa privata.....</i>	<i>10</i>
<i>Articolo 8 - Trattativa privata diretta con unico contraente.....</i>	<i>10</i>
<i>Articolo 9 - Diritto di prelazione.....</i>	<i>12</i>
<i>Articolo 10 – Cessione a titolo gratuito.....</i>	<i>12</i>
<i>Articolo 11 - Contratto di Permuta.....</i>	<i>13</i>
<i>Articolo 12 - Stipulazione del contratto.....</i>	<i>13</i>
<i>Articolo 13 - Prezzo di acquisto.....</i>	<i>14</i>
TITOLO II.....	15
ACQUISIZIONI IMMOBILIARI.....	15
<i>Articolo 14 - Acquisizioni immobiliari.....</i>	<i>15</i>
<b>PARTE SECONDA.....</b>	<b>17</b>
<b>LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE.....</b>	<b>17</b>
TITOLO 1.....	17
DISPOSIZIONI DI GESTIONE GENERALI.....	17
<i>Articolo 15 - Principi generali.....</i>	<i>17</i>
<i>Articolo 16 - Determinazione del canone.....</i>	<i>17</i>
<i>Articolo 17 - Determinazione del canone agevolato.....</i>	<i>18</i>
<i>Articolo 18 - Obblighi a carico dell'assegnatario.....</i>	<i>19</i>
<i>Articolo 19 - Responsabilita' dell'assegnatario.....</i>	<i>19</i>
<i>Articolo 20 - Stipulazione e registrazione del contratto.....</i>	<i>20</i>
<i>Articolo 21 - Consegna e rilascio dell'immobile.....</i>	<i>20</i>

TITOLO II .....	20
GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI .....	20
<i>Articolo 22 - Modalità di assegnazione immobili del demanio e del patrimonio disponibile</i> .....	20
<i>Articolo 23 - Durata, revoca, decadenza della concessione e Recesso</i> .....	22
TITOLO III .....	23
GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI .....	23
<i>Articolo 24 - Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili</i> .....	23
<i>Articolo 25 - Modalità di assegnazione immobili del patrimonio disponibile</i> .....	24
<i>Articolo 26 - Durata e registrazione del contratto</i> .....	25
TITOLO IV .....	25
COMODATO .....	25
<i>Articolo 27 - Comodato d'uso</i> .....	25
TITOLO V .....	26
CONTRATTI AD EFFETTI OBBLIGATORI PASSIVI .....	26
<i>Articolo 28 - Contratti ad effetti obbligatori passivi</i> .....	26
<b>PARTE TERZA</b> .....	27
<b>NORME FINALI</b> .....	27
<i>Articolo 29 - Requisiti morali dei contraenti</i> .....	27
<i>Articolo 30 - Decorrenza e norme transitorie</i> .....	27
<i>Articolo 31 - Norme di rinvio</i> .....	27

## **NORME GENERALI**

### **CLASSIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI PROVINCIALI**

1. I beni immobili di proprietà della Provincia di Varese sono classificabili, secondo le norme dell'art.822 e seguenti del Codice Civile e delle leggi speciali in materia, in beni demaniali, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.
2. Fanno parte dei beni demaniali quelli che, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, sono destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, tali beni sono inalienabili.
3. Sono beni patrimoniali indisponibili quei beni che, per disposizione di legge o per loro destinazione, sono strumentalmente destinati a pubblici servizi e, pertanto, riconducibili ai fini istituzionali della Provincia. Non sono alienabili e inusucapibili.
4. I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti terzi solo con provvedimenti di diritto pubblico, come 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 cui il bene è deputato.
5. Sono beni patrimoniali disponibili quei beni non destinati ai fini istituzionali della Provincia e non destinati a sedi di uffici pubblici e a sede di pubblici servizi, ma posseduti dalla Provincia in regime di diritto privato ed utilizzati per garantire utilità economiche all'ente. Possono essere alienati o concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato, con le procedure previste nel presente regolamento, pertanto usucapibili ed espropriabili.
6. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette devono risultare, con le loro destinazioni, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'ufficio Tecnico del Settore Patrimonio della Provincia.
7. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento del Consiglio provinciale, cambiare la natura giuridica del bene trasferendosi da una categoria di appartenenza all'altra, sulla base della effettiva destinazione d'uso.
8. 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 ed immediatamente trasmettere adeguata nota informativa al Settore Patrimonio, allegando copia dell'atto o provvedimento comportante variazioni e/o modifiche dello stato dei beni immobili.
9. I procedimenti dipendenti e conseguenti alle deliberazioni consiliari e/o ai decreti deliberativi presidenziali e all'applicazione del presente regolamento sono di competenza del Settore Servizi Integrati di Funzionamento che, per lo svolgimento dell'attività istruttoria inerente all'alienazione o alla concessione in uso a terzi del patrimonio immobiliare dell'ente, richiederà ad altri Settori/Uffici della Provincia tutte le notizie ed i dati utili in loro possesso oltre che lo svolgimento di tutte le attività istruttorie tecniche correlate.

10. La Provincia di Varese può concedere a terzi, con le stesse modalità dei beni di sua proprietà di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (comodato, locazione, affitto, ecc.), previa espressa clausola contrattuale.
  
11. Il Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili è il Dirigente del Settore competente alla gestione del patrimonio provinciale a partire dalla predisposizione del programma delle alienazioni e sino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.

## **PARTE PRIMA**

### **ALIENAZIONE E ACQUISIZIONE DEI BENI IMMOBILI**

#### ***TITOLO I***

##### ***ALIENAZIONI IMMOBILIARI***

###### ***ARTICOLO 1 - OGGETTO E FINALITÀ***

1. La parte prima del presente regolamento disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2, della Legge 15.05.1997 n. 127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà della Provincia di Varese (di seguito solo Provincia), secondo i principi generali dell'attività amministrativa fissati dall'art., della Legge 07.08.1990, n.241 e s.m.i., in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908, n. 783 e s.m.i., al regolamento approvato con R.D. 17.06.1909, n. 454 e s.m.i., nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.
2. Con le disposizioni della parte prima del presente regolamento, si intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del proprio patrimonio, perseguendo, altresì, l'obiettivo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione.
3. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazioni stabiliti nell'ordinamento giuridico.

###### ***ARTICOLO 2 - PROGRAMMA DI ALIENAZIONE DEI BENI ALIENABILI***

1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112, convertito dalla Legge 06.08.2008, n.133 e s.m.i., si individuano annualmente i singoli beni immobili, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione e di alienazione. I beni da alienare, il cui valore è espresso in base ad una stima di massima, sono inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari annuale e pluriennale.
2. L'inserimento di un immobile nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari ne determina la classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.
3. Gli elenchi di immobili inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari hanno effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e producono gli effetti previsti dall'art.2644 del codice civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto. Gli uffici competenti provvedono, se necessario, alle conseguenti attività di trascrizione, intavolazione e voltura.
4. Contro l'iscrizione di un bene negli elenchi di immobili inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari è ammesso ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione.

5. Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari può essere modificato e/o aggiornato nel corso dell'anno.
6. Per l'alienazione dei reliquati stradali o piccole porzioni di terreni (non superiore ai 100/150 mq.) non è necessaria la puntuale individuazione e valutazione economica dei singoli cespiti da alienare, facenti parte il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ritenendosi sufficiente la previsione generica della volontà di dismissione dei beni appartenenti a detta categoria, accompagnata da una stima sommaria del conseguente presunto introito complessivo.
7. Il Consiglio provinciale può stabilire, in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene immobile non compreso nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

### *ARTICOLO 3 - BENI VINCOLATI*

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
2. Per i beni d'interesse storico ed artistico devono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazioni alla vendita da parte della competente Autorità.
3. Restano salvi, inoltre, i vincoli all'alienazione dei beni culturali dettati dalla normativa vigente.

### *ARTICOLO 4 - STIMA DEI BENI E STATO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ALIENAZIONE*

1. Il valore base per l'alienazione dell'immobile è determinato mediante apposita perizia estimativa, che potrà essere asseverata o giurata, se ritenuto necessario, redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
2. La stima dei beni immobili è redatta a cura dell'Ufficio Tecnico competente.
3. Per la stima dei beni immobili, ci si può anche avvalere dei tecnici dell'Agenzia delle Entrate, sulla base di appositi accordi di collaborazione.
4. Nel rispetto delle procedure previste dalla normativa in vigore per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima, nonché l'espletamento delle attività inerenti all'accatastamento dei beni immobili e alla ricostruzione della documentazione ad essi relativa, possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati. I tecnici esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

5. La perizia estimativa deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare e deve almeno contenere:
  - a. una relazione tecnico - descrittiva del bene e del suo stato di conservazione, corredata dalle planimetrie e dai dati catastali;
  - b. la destinazione urbanistica dell'immobile completata dalla descrizione dei tutti gli eventuali vincoli previsti;
  - c. i criteri seguiti nella determinazione del valore di mercato dell'immobile;
  - d. il valore da porre a base delle procedure di alienazione;
  - e. la precisazione se il bene è vincolato/tutelato, in quanto storico, artistico, architettonico, ecc.
6. 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'ente proprietario 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.
7. Il prezzo di stima, così determinato, si intende al netto degli oneri fiscali (imposta di registro, imposta ipotecaria, imposta catastale, ed altri oneri fiscali) e delle spese contrattuali nonché delle spese tecniche (eventuale frazionamento, eventuale aggiornamento catastale, oneri per eventuali consulenze professionali richieste dall'ente, ecc.), ed eventuali spese di istruttoria e di pubblicità sostenute dalla Provincia, che sono, comunque, a carico dell'acquirente, salvo diversamente stabilito dalla legge o diversamente pattuito per ragioni di convenienza per la Provincia.
8. Le stime di cui al presente articolo hanno validità di ventiquattro mesi e possono essere prorogate per un ulteriore anno, sempre che non siano intervenute ed accertate significative variazioni nel mercato immobiliare. Dopo il secondo anno deve essere redatta, comunque, una nuova stima, anche mediante aggiornamento della precedente stima all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi, registrato nell'anno precedente.

#### *ARTICOLO 5 - PROCEDURE DI VENDITA*

1. All'alienazione dei beni immobili si procede mediante:
  - a) asta pubblica;
  - b) trattativa privata;
  - c) trattativa diretta con unico contraente.
2. Il Dirigente del Settore competente indice la procedura di alienazione, adottando apposita determinazione ad alienare, con la quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e approva la documentazione di gara e l'eventuale spesa per la pubblicità.
4. La Provincia ha la facoltà di interrompere o revocare la procedura di alienazione - anche in relazione a singoli lotti, nel caso di aste da aggiudicare in lotti separati - in qualsiasi momento e, comunque, fino alla stipulazione del rogito, ed a suo insindacabile giudizio, senza che nulla sia dovuto ai partecipanti a titolo di risarcimento o indennizzo, né riconosciuta alcun'altra pretesa, salvo la restituzione, senza interessi, della somma depositata a titolo di cauzione.

5. Salvo quanto diversamente stabilito, i beni di norma vengono alienati a corpo e non a misura, nello stato di fatto, anche relativo agli impianti, e di diritto in cui si trovano al momento dell'asta, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti, o, comunque, aventi ragione legale di esistere e, quindi, anche quelle che potranno venirsi a creare, con tutti i diritti, azioni, oneri quali dalla Provincia posseduti in forza dei suoi titoli di proprietà e di suo possesso, con libertà da ipoteche.
  
6. La Provincia non risponde, nei confronti della parte acquirente, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso da parte di terzi, rispetto al bene oggetto di alienazione e ciò attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale (art. 1488, primo comma, del codice civile), convenendo che la stipulazione sia fatta a completo rischio e pericolo dell'aggiudicatario (art. 1488, secondo comma, del codice civile).

#### *ARTICOLO 6 - ASTA PUBBLICA*

1. La vendita dei beni consegue all'esperimento di un'asta pubblica.
  
2. L'avviso d'asta pubblica deve contenere:
  - > la descrizione del bene;
  - > il prezzo posto a base dell'asta e le eventuali spese accessorie a carico del venditore;
  - > le modalità ed il termine per la prestazione delle offerte;
  - > l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla procedura ovvero di quelle che comportano l'incapacità di contrattare con la P.A.;
  - > il responsabile del procedimento;
  - > l'ammontare e la tipologia del deposito cauzionale;
  - > i termini e le modalità con le quali si deve concludere il contratto;
  - > ogni ulteriore dettaglio che si ritiene utile e opportuno allo svolgimento della specifica asta.
  
3. L'avviso d'asta pubblica è pubblicato in forma integrale sul sito web e sull'Albo pretorio on-line della Provincia. Lo stesso è, altresì, inviato, in forma integrale, al Comune ove è ubicato l'immobile da alienare, per la pubblicazione sul suo Albo pretorio on-line. Inoltre, l'avviso d'asta è pubblicato, per estratto, sul BURL. Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità, di volta in volta individuate nella determinazione ad alienare, tenendo conto dell'effettiva loro diffusione e capacità di raggiungere i potenziali acquirenti. La pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica non può essere inferiore a 20 giorni naturali e consecutivi.
  
4. La gara è effettuata secondo le modalità di cui all'art.73, lett. c) e 76, commi 2 e 3, del R.D. 23.05.1924, n.827, per mezzo di offerte segrete esclusivamente in aumento, da confrontarsi con il valore di stima posto a base dell'asta.
  
5. Con unica procedura si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso l'avviso pubblico è suddiviso per lotti ed i concorrenti possono essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti, qualora presentino offerte per più di un lotto.
  
6. Per partecipare all'asta, l'offerente deve costituire apposito deposito cauzionale, pari al 10% del prezzo posto a base dell'asta, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Provincia.

7. Il suddetto deposito cauzionale, in caso di aggiudicazione, viene trattenuto come anticipazione sul prezzo di acquisto, a garanzia della stipulazione del contratto. I non aggiudicatari potranno recarsi, dal giorno successivo dell'aggiudicazione definitiva, resa nota come previsto nel presente articolo, previo appuntamento, presso la sede della Provincia per richiedere la restituzione delle cauzioni prestate. I depositi cauzionali saranno restituiti senza alcun riconoscimento di spese o interessi.
8. Il suddetto deposito cauzionale sarà incamerato se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipulazione, dopo formale convocazione, in assenza del pagamento dell'intero prezzo e dell'eventuale rimborso delle spese entro i termini fissati. L'incameramento della cauzione, salvo il diritto al maggior danno e la segnalazione all'Autorità giudiziaria, avrà luogo anche a seguito di accertamento di false dichiarazioni rese in sede di partecipazione all'asta.
9. L'apertura delle buste è effettuata, in seduta pubblica, da apposita Commissione di gara, nominata dopo la scadenza del termine fissato nell'avviso d'asta pubblica per la presentazione delle offerte, e costituita da un Dirigente dell'ente, in qualità di Presidente, e due Commissari, scelti tra i funzionari in servizio presso l'ente.
10. L'aggiudicazione è pronunciata a favore dell'offerta con maggior aumento rispetto al prezzo base indicato nel relativo avviso d'asta pubblica.
11. In caso di parità di offerta tra due o più concorrenti, l'aggiudicatario verrà scelto tramite sorteggio pubblico, nel corso della medesima seduta.
12. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo a base d'asta, se previsto nell'avviso d'asta pubblica.
13. Sono ammesse offerte per procura speciale fatta per atto notarile o scrittura privata autenticata da notaio, da produrre in sede di presentazione dell'offerta.
14. Non è consentito al medesimo soggetto presentare più offerte per il medesimo lotto, pena l'esclusione dalla procedura di alienazione.
15. Oltre ai casi previsti dall'art.1471 del Codice Civile, non possono partecipare all'asta per l'alienazione dei beni immobili:
  - > coloro che si trovano in una causa di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
  - > i dipendenti della Provincia che abbiano preso parte o prendano parte alla procedura di alienazione e che abbiano potere decisorio in merito;
  - > i professionisti, i titolari ed i legali rappresentanti delle società ovvero i dipendenti dell'Agenzia delle Entrate cui sia stato affidato l'incarico di valutare l'immobile;Nel caso di riscontro delle suddette fattispecie in sede di verifica d'ufficio delle dichiarazioni rese, verrà revocata l'aggiudicazione, salvo il maggior danno, la denuncia all'Autorità giudiziaria competente e l'incameramento del deposito cauzionale.

16. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di alienazione, le offerte:
  - > che pervengano oltre il termine indicato per la presentazione nell'avviso d'asta;
  - > non contenute in plico chiuso e sigillato;
  - > non riportanti sull'esterno del plico le indicazioni per l'individuazione dell'oggetto dell'asta;
  - > prive di sottoscrizioni e/o non autenticate nei modi consentiti dalla normativa vigente, incomplete o irregolari, rispetto alle indicazioni dell'avviso d'asta;
  - > presentate da procuratore speciale che non alleggi la procura notarile in originale o autenticata da Notaio;
  - > per persone da nominare;
  - > espresse in modo condizionato;
  - > con offerta economica non contenuta in apposita separata busta chiusa e sigillata;
  - > in ribasso rispetto al prezzo a base d'asta;
  - > prive del deposito cauzionale e del deposito delle spese di istruttoria e di pubblicità, se dovute e previste nell'avviso d'asta.
17. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più imprese, queste si intendono solidamente obbligate.
18. Le offerte devono essere redatte in lingua italiana.
19. Qualora vi sia discordanza tra il prezzo in lettere e in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per la Provincia.
20. Delle operazioni di gara viene redatto processo verbale che, tuttavia, non costituisce titolo valido per il trasferimento di proprietà del bene. Il passaggio di proprietà del bene avviene, a seguito di aggiudicazione definitiva, con la stipulazione del contratto di rogito.
21. Conclusa l'asta, l'aggiudicazione definitiva, previa verifica della veridicità ed esattezza delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di partecipazione all'asta, è dichiarata con apposita determinazione del Dirigente competente in relazione agli atti organizzativi della Provincia.
22. La pubblicazione dell'avviso di aggiudicazione definitiva sul sito internet della Provincia ha valore di notifica a tutti gli effetti di legge. Pertanto, ai partecipanti non aggiudicatari non è inviata alcuna comunicazione inerente all'avvenuta aggiudicazione definitiva.
23. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile, pertanto, sono immediatamente vincolanti per l'offerente, per un periodo di tempo non inferiore a 180 giorni successivi alla data di aggiudicazione definitiva, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Provincia consegue dalla stipulazione del contratto di rogito.
24. Quando non siano pervenute offerte nei termini, oppure le offerte non siano accettabili per qualsiasi ragione, è compilato il verbale di asta deserta, attestante l'infruttuosità dell'asta.
25. Nel caso in cui l'asta pubblica sia andata deserta, si può procedere all'alienazione del bene immobiliare mediante trattativa privata.
26. Nel caso in cui la seconda asta pubblica vada deserta, il Presidente può disporre un ulteriore esperimento di procedura d'offerta al pubblico, con riduzione del prezzo di alienazione nei limiti che verranno indicati nel provvedimento da esso adottato; in ogni caso, la riduzione del prezzo di alienazione non può superare la percentuale massima del 20% del valore di stima.

27. Nel caso in cui si proceda ad indizione di nuova asta, successiva alla seconda, il tempo di pubblicazione dell'avviso d'asta pubblica può essere ridotto a 7 giorni naturali e consecutivi.
28. Nel caso in cui anche una terza asta vada deserta, si può procedere ad un'ulteriore asta in cui potranno essere accettate offerte al ribasso entro il limite massimo del 20% del prezzo a base d'asta.

#### *ARTICOLO 7 - TRATTATIVA PRIVATA*

1. Nel caso di asta deserta o nel caso in cui si debba procedere all'alienazione di beni di importo non superiore ad Euro 100.000,00.= e che, per ubicazione, consistenza, stato manutentivo, bassa redditività, gestioni particolarmente onerose, risultano appetibili solo per pochi soggetti determinati, si può indire la procedura della trattativa privata, mediante pubblicazione di apposito avviso pubblico, finalizzato alla richiesta di manifestazioni di interesse a partecipare alla procedura negoziata per l'acquisto del bene posto in vendita, sul sito web e sull'Albo Pretorio on-line della Provincia, per almeno 10 giorni naturali e consecutivi. Lo stesso è, altresì, inviato al Comune ove è ubicato l'immobile da alienare, per la pubblicazione sul suo Albo pretorio on-line.
2. Quando la trattativa privata segue ad un'asta deserta o a più aste deserte, il prezzo base dell'alienazione non può essere variato rispetto a quello posto a base dell'ultima asta deserta.
3. In presenza di più di una manifestazione di interesse, con apposita lettera si invitano gli interessati a formulare offerta segreta in rialzo sul prezzo base fissato per l'alienazione, salva la facoltà della Provincia di non aggiudicare nel caso in cui nessuna offerta venisse ritenuta soddisfacente o di trattare direttamente con il migliore offerente, condizioni d'offerta migliorative.
4. Si applicano, per la Commissione di gara, per la cauzione e per lo svolgimento della procedura di gara, per quanto compatibili, le norme stabilite per l'asta pubblica di cui al precedente articolo 6.
5. In presenza di una sola manifestazione di interesse, si procede a trattativa privata diretta, salva la facoltà della Provincia di non aggiudicare in caso l'offerta venisse ritenuta non soddisfacente.
6. Se non perviene alcuna manifestazione di interesse a partecipare alla trattativa privata, la Provincia può invitare direttamente soggetti di cui si presuppone l'interesse all'acquisto.

#### *ARTICOLO 8 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA CON UNICO CONTRAENTE*

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali dell'ente, di incentivare le attività con finalità sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio nonché di semplificare le procedure di dismissione del patrimonio disponibile, è ammessa la vendita attraverso la trattativa privata diretta, con un solo soggetto, anche ad iniziativa privata, nelle seguenti ipotesi:
  - a) alienazione di fondi interclusi ed altri immobili che, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione, ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per un unico soggetto;
  - b) alienazione di beni finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni, di proprietà pubblica o privata, che la Provincia ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali o per un più generale interesse pubblico;

- c) alienazione di beni compresi in un comparto in cui la proprietà sia ripartita con un unico altro soggetto, a favore del quale è ammessa la vendita, purché lo stesso detenga una quota pari o superiore al 50% della superficie totale. Nel caso in cui nel comparto vi siano più soggetti terzi e la Provincia detenga, in ogni caso, una quota di superficie pari o inferiore al 30%, l'alienazione può avvenire a favore del migliore offerente tra i soggetti del comparto, previo confronto informale riservato ai predetti interessati;
  - d) alienazione di porzione di fabbricato di proprietà della Provincia, facente parte di immobile di proprietà di terzi, con difficoltà di utilizzo autonomo;
  - e) alienazione di terreno di proprietà della Provincia, con sovrastante fabbricato in diritto reale di terzi;
  - f) alienazione di fabbricato di proprietà della Provincia insistente su proprietà privata;
  - i) nell'ambito delle procedure di gara per l'esecuzione di lavori pubblici, quando il bando di gara prevede il trasferimento all'appaltatore di beni immobili appartenenti alla Provincia che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico, in sostituzione parziale o totale delle somme di denaro costituenti il corrispettivo del contratto d'appalto;
  - j) alienazione successiva ad almeno due aste andate deserte, purché ad un prezzo non inferiore a quello fissato a base dell'ultimo incanto andato deserto;
  - k) alienazioni di immobili il cui valore di stima sia pari o inferiore ad Euro 40.000,00 e che, per ubicazione, consistenza, stato manutentivo, bassa redditività, gestioni particolarmente onerose, risultano appetibili solo per un soggetto.
  - l) a prescindere dal valore del bene nei casi in cui l'alienazione avvenga a seguito di un accordo transattivo a definizione di una vertenza giudiziaria.
2. La determinazione del prezzo, oltre a tutte le spese inerenti e conseguenti al trasferimento, è accettata per iscritto dall'acquirente che deve presentare un'offerta immediatamente vincolante, da cui risulti espressamente di avere preso visione e di conoscere l'esatta ubicazione e la consistenza del bene oggetto di alienazione e, quindi, di accettare, senza eccezioni e riserve, tutte le condizioni di vendita e i loro effetti e conseguenze nonché la disponibilità incondizionata all'acquisto del bene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con le relative accessioni e pertinenze, servitù attive e passive, note ed ignote, apparenti e non apparenti
3. Contestualmente alla suddetta offerta vincolante, l'acquirente deve versare un deposito cauzionale pari al 10% del valore di stima del bene in alienazione, e, comunque, in misura non inferiore ad Euro 400,00=, mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Provincia. Detto deposito cauzionale sarà incamerato dalla Provincia, qualora l'acquirente si rifiuti di stipulare il rogito nei termini indicati dalla Provincia o non esegua, nei termini ivi previsti o, comunque, stabiliti dalla Provincia, gli adempimenti a suo carico, mentre sarà considerato acconto sul prezzo in sede di compravendita del bene.
4. La suddetta offerta è immediatamente vincolante per l'offerente ed ha validità di 180 giorni dalla sua presentazione, mentre la Provincia si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di recedere, in ogni momento fino al rogito, dalle trattative, senza che per questo l'offerente possa avanzare pretesa alcuna di risarcimento o indennizzo né alcun'altra pretesa di sorta.

5. La presentazione della suddetta offerta non costituisce diritto di prelazione.

#### *ARTICOLO 9 - DIRITTO DI PRELAZIONE*

1. Fatti salvi i casi in cui ricorrono le condizioni per l'applicazione delle norme in materia, la Provincia riconosce il diritto di prelazione sul prezzo di stima (determinato ai sensi del precedente articolo 4), ai soggetti che si trovano nella detenzione dei beni immobili oggetto di alienazione - titolari di contratti di concessione, locazione, comodato, affitto rustico, stipulati con la Provincia, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati -, a condizione che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto.
2. La Provincia comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto di prelazione deve avvenire a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento entro 30 giorni successivi a quello di ricevimento della comunicazione. L'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato alla Provincia e contenere la prova della costituzione della cauzione pari al 10 % del prezzo di alienazione.
3. Il titolare del diritto di prelazioni non può proporre modificazioni, né integrazioni alla suddetta proposta di vendita.
4. In presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano, si procederà mediante sorteggio.

#### *ARTICOLO 10 – CESSIONE A TITOLO GRATUITO*

1. E' prevista la cessione a titolo gratuito, limitatamente a Comuni ed altri Enti Pubblici, di uno o più mappali di proprietà della Provincia di Varese alle seguenti condizioni:
  - le aree richieste vengano utilizzate dall'Ente pubblico per la realizzazione di un'opera di pubblica utilità;
  - l'opera in progetto deve essere inserita, al momento della richiesta, nel Piano triennale delle Opere Pubbliche del Comune (o altro Ente Pubblico richiedente) e deve già essere stato approvato il progetto definitivo;
  - le aree oggetto della richiesta di cessione a titolo gratuito non devono rivestire un interesse strategico per la Provincia di Varese e devono essere inserite, al momento della richiesta, nell'elenco del patrimonio disponibile ed alienabile.
2. Al fine di limitare la presenza di piccole particelle prive di interesse strategico per la Provincia di Varese, è facoltà di quest'ultima cedere al Comune, o altro Ente richiedente, anche gli eventuali mappali adiacenti a quelli interessati dall'opera.
3. Spese e altri oneri sono a carico del soggetto richiedente, compreso l'eventuale frazionamento.

## *ARTICOLO 11 - CONTRATTO DI PERMUTA*

1. Si può procedere alla permuta del patrimonio disponibile con beni appartenenti ad altre amministrazioni pubbliche o a privati, purché ne derivi un vantaggio funzionale per la Provincia o sia necessario per il raggiungimento di interessi e funzioni istituzionali della Provincia o siano connessi alla realizzazione di piani e progetti approvati dai competenti organi della Provincia.
2. L'unità, oggetto di permuta se non già compresa nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, dovrà essere autorizzata dal Consiglio.
3. Nel provvedimento che autorizza la permuta, devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta, ed, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte della Provincia del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri; inoltre, viene determinato l'uso e la destinazione pubblica dei beni immobili che si acquisiscono con la permuta.
4. La permuta degli immobili è basata su una stima dei beni, redatta ai sensi dell'art.4 e può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro, previa valutazione della convenienza dell'operazione, rispetto ad altre soluzioni alternative.

## *ARTICOLO 12 - STIPULAZIONE DEL CONTRATTO*

1. La Provincia dopo le verifiche sui dati relativi all'autocertificazione presentata, comunicherà, al soggetto che ha offerto il miglior prezzo, l'aggiudicazione in via definitiva.
2. Il contratto è stipulato nel più breve tempo possibile dall'aggiudicazione definitiva e, comunque, entro 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva, salvi dimostrati motivi ostativi di forza maggiore.
3. I termini indicati al comma 2, potranno essere prorogati una sola volta e per non più di tre mesi, se l'acquirente abbia presentato richiesta di mutuo e questo non sia stato ancora erogato per cause non imputabili al soggetto stesso.
4. Qualora, nella data fissata entro il termine di cui al comma 2 per la stipulazione del contratto, l'aggiudicatario non si presenta, la Provincia, in mancanza di una valida motivazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ed incamera il deposito cauzionale, fatta salva la riserva di ulteriori richieste di risarcimento danni. In questo caso, si dovrà procedere all'espletamento di una nuova asta pubblica, secondo le modalità previste nel caso di asta deserta, assumendo come base d'asta il prezzo di aggiudicazione.
5. L'acquirente è immesso nel possesso legale del bene alienato, a tutti gli effetti di legge, dalla data di stipulazione del contratto di compravendita.
6. Per gli immobili utilizzati da terzi, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone di locazione.

7. Salvo diversamente stabilito dalla legge, sono a carico dell'acquirente tutte le spese relative alla stipulazione del contratto e le connesse e conseguenti spese tecniche (*ivi* compresi gli eventuali frazionamenti ed eventuali aggiornamenti catastali da eseguirsi).
8. La Provincia di Varese non risponde, nei confronti dell'aggiudicatario, delle conseguenze derivanti da qualsiasi eventuale atto di possesso da parte di terzi rispetto al bene oggetto di alienazione e questo attraverso l'esclusione di qualsiasi garanzia per il caso di evizione totale o parziale, convenendo che la stipulazione sia fatta a completo rischio e pericolo dell'aggiudicatario (art. 1488 C.C.).
9. In deroga ad ogni altra norma regolamentare della Provincia, i contratti di compravendita immobiliare sono rogati in forma pubblica da un Notaio di fiducia dell'acquirente. L'individuazione del Notaio da parte dell'acquirente deve essere comunicata entro 15 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.
10. Sussistendo ragioni di convenienza, da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal Segretario Generale provinciale, ai sensi dell'art. 97, comma 4, lett. c), del D.Lgs. 18.08.2000 n.267 e s.m.i. In tal caso, l'acquirente è tenuto a versare alla Provincia gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e dei diritti di cui alla tabella D allegata alla Legge 08.06.1962, n. 604 e s.m.i., prima della stipulazione del contratto.
11. Gli immobili saranno trasferiti al momento del rogito notarile liberi da formalità pregiudizievoli risultanti dai pubblici registri.

### *ARTICOLO 13 - PREZZO DI ACQUISTO*

1. Il prezzo di acquisto, dedotto l'importo della cauzione e sommate le spese contrattuali, deve essere versato integralmente in un'unica soluzione, salvo diverso e motivato accordo tra le parti.
2. Non è ammesso il pagamento in forme diverse dal corrispettivo in denaro.
3. Il pagamento del prezzo di acquisto, salvo diverso accordo tra le parti, deve essere effettuato prima della data fissata per la stipulazione del rogito e, comunque, entro il termine comunicato dalla Provincia all'aggiudicatario, secondo una delle due seguenti modalità:
  - > mediante bonifico bancario, sul conto corrente bancario intestato alla Provincia;
  - > mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Provincia.
4. Dell'avvenuto pagamento del corrispettivo o del relativo rilascio della quietanza sarà dato atto nel contratto definitivo di compravendita dell'immobile, con contestuale dichiarazione dell'acquirente di rinuncia a qualsiasi rivalsa o pretesa nei confronti della Provincia per il versamento di tali somme, *ivi* inclusa quelle per eventuali ritardi subiti da chi asserisce essere titolare di un diritto di prelazione legale.
5. La Provincia non riconosce provvigioni ad alcuno per le compravendite del proprio patrimonio immobiliare.

6. Il mancato pagamento del prezzo di acquisto entro il termine stabilito o la mancata effettuazione di ulteriori incombenze di competenza dell'aggiudicatario comportano l'incameramento della cauzione costituita a garanzia dell'offerta e la decadenza dell'aggiudicazione definitiva, fatti salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

## **TITOLO II**

### **ACQUISIZIONI IMMOBILIARI**

#### **ARTICOLO 14 - ACQUISIZIONI IMMOBILIARI**

1. Gli immobili necessari alle finalità della Provincia possono essere oggetto di acquisto sul mercato immobiliare.
2. All'acquisto di beni immobili si procede tramite trattativa privata, preceduta da pubblicazione di un avviso pubblico. Si procede mediante trattativa privata diretta, qualora l'acquisizione avvenga in conseguenza dell'esercizio da parte della Provincia del diritto di opzione all'acquisto previsto in uno specifico contratto di locazione passiva o qualora il bene da acquistare è di proprietà di un altro ente pubblico.
3. Gli immobili devono essere valutati in base ai seguenti criteri, nell'ordine di prevalenza indicato nell'avviso pubblico, tenuto conto della particolare destinazione e funzione specifica dell'immobile:
  - ubicazione (centralità, raggiungibilità con mezzi pubblici, parcheggi, edifici limitrofi e contesto ambientale);
  - tipologia strutturale ed architettonica;
  - stato di conservazione e manutenzione;
  - idoneità, (agibilità, accessibilità, vie di esodo, accessori, rifiniture e tecnica degli impianti, superamento barriere architettoniche);
  - tempi di consegna dell'immobile e fruibilità dell'immobile;
  - facilità di controllo (vigilanza e guardiania degli accessi);
  - prezzo.
4. Le offerte di vendita degli immobili pervenute, nei termini e secondo le modalità indicate nell'avviso pubblico, vengono descritte in apposito verbale redatto da una Commissione costituita da un Dirigente dell'ente, in qualità di Presidente, e due Commissari, scelti tra i funzionari in servizio presso l'ente.
5. Gli immobili offerti in vendita vengono visionati dalla Commissione che redige apposito verbale di sopralluogo ed una relazione per la valutazione delle caratteristiche degli immobili.
6. Le proposte che conseguono i punteggi più elevati vengono individuate quali le più idonee alle esigenze dell'Ente. In particolare, la Commissione, in caso di pluralità di offerte idonee, dovrà indicarne nella relazione finale almeno due tra quelle che hanno conseguito i punteggi più elevati.
7. Il verbale contenente la relazione finale della Commissione viene trasmesso all'Ufficio Tecnico del Settore Patrimonio per la valutazione della congruità del prezzo, effettuata tramite perizia di stima.

8. Per la valutazione della congruità del prezzo, in casi di particolare complessità dell'attività di valutazione ovvero di carenza di personale tecnico o per eccessivo carico di lavoro del personale tecnico, la Provincia può avvalersi dei tecnici dell'Agenzia delle Entrate, mediante apposito accordo di collaborazione. Nel rispetto delle procedure previste dalla normativa in vigore per l'affidamento degli incarichi esterni alla Provincia, le perizie di stima possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati.
9. Qualora il valore stimato ai sensi dei commi precedenti sia inferiore a quello richiesto, tale circostanza viene comunicata ai proprietari degli immobili al fine di conoscere la loro disponibilità alla vendita degli immobili per l'importo stimato.
10. In caso di congruità dell'importo richiesto ovvero in caso di disponibilità alla vendita per l'importo stimato, l'acquisto dell'immobile così individuato è autorizzato dal Consiglio provinciale, con propria deliberazione.
11. Le proposte di vendita formulate da parte dell'offerente sono immediatamente vincolanti per quest'ultimo, mentre ogni effetto giuridico nei confronti della Provincia consegue al provvedimento consiliare con il quale si accetta definitivamente l'acquisto del bene.
12. Nel caso di acquisto di parti di mappali di terreni di più ampia dimensione, sarà a carico del proprietario il frazionamento e l'aggiornamento catastale del fondo.
13. Qualora la Provincia partecipi ad un'asta per l'acquisto di beni immobili, spetta al Dirigente del Settore competente, delegato ed autorizzato alla partecipazione dal Consiglio provinciale, determinare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nel provvedimento consiliare.
14. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, prima della stipulazione del contratto. Qualora la sussistenza di vincoli emerga successivamente alla deliberazione di acquisto, il Consiglio delibera nel merito, con proprio diverso e motivato atto, dando indicazioni operative per il proseguimento del procedimento di acquisto.
15. I contratti di acquisti immobiliari sono stipulati in forma pubblica e sono rogati dal Segretario Generale della Provincia. In caso di motivato impedimento del Segretario Generale o di particolare complessità, si può ricorrere ad un Notaio, previa adozione di apposita determinazione di incarico.

## **PARTE SECONDA**

### **LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE**

#### ***TITOLO I***

#### ***DISPOSIZIONI DI GESTIONE GENERALI***

##### *ARTICOLO 15 - PRINCIPI GENERALI*

1. La parte seconda del presente regolamento disciplina le modalità di amministrazione e gestione dei beni immobili di proprietà della Provincia di Varese (di seguito solo Provincia), individuando modalità, criteri e procedure di assegnazione degli immobili.
2. La gestione del patrimonio immobiliare dell'ente è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di trasparenza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.
3. Gli immobili provinciali sono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.
4. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile sono utilizzati prioritariamente per conseguire un'entrata economica.

##### *ARTICOLO 16 - DETERMINAZIONE DEL CANONE*

1. Il canone per la concessione in uso degli immobili provinciali è determinato da una perizia di stima redatta dall'Ufficio Tecnico competente, sulla base dei valori correnti di mercato per immobili di analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso.
2. La determinazione del canone può essere definita dall'Agenzia delle Entrate e/o del Demanio, mediante sottoscrizione di appositi accordi di collaborazione.
3. Per gli immobili da concedere in uso abitativo, il canone viene determinato applicando i criteri e le modalità stabilite dai vigenti accordi locali sottoscritti, ai sensi dell'art.2, comma 3, della Legge 09.12.1998 n.431 e del DM 30.12.2002, tra il Comune ove hanno sede gli immobili da locare e le associazioni sindacali territoriali dei conduttori e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative. Ove ciò non sia possibile, si procederà alla determinazione del canone come al precedente punto 1 del presente articolo, salvo quanto previsto nel successivo articolo.
4. Il canone è adeguato annualmente alla variazione accertata dall' ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferito al mese precedente a quello di decorrenza del contratto, in misura corrispondente a quanto previsto dalla normativa vigente applicabile alla specifica tipologia di contratto ovvero nella misura contrattualmente stabilita, comunque non inferiore al 75% dell'indice ISTAT registrato nel periodo di riferimento.

5. E' possibile riconoscere lo scomputo dai canoni del valore documentato delle opere edilizie realizzate dal conduttore necessarie per rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto. Il valore dello scomputo non incide sul valore del corrispettivo annuale determinato ai sensi del presente regolamento. Gli interventi devono essere, comunque, preventivamente autorizzati dal Settore competente in materia di manutenzioni, che ne verifica la fattibilità e ne certifica la congruità dei prezzi applicabili; il medesimo ufficio provvederà ad attestare la regolare esecuzione dei lavori eseguiti e l'ammontare degli stessi ai fini dell'effettivo incremento patrimoniale a favore della Provincia. Sarà obbligatoria la produzione delle certificazioni di regolarità tecnica degli impianti da allegare al contratto di locazione. Il contratto disciplina tempi e modalità di esecuzione dei lavori e di rimborso delle spese sostenute, entro il limite della stima approvata, a scomputo del corrispettivo. Resta inteso che, nel caso in cui l'ammontare dei lavori effettivamente eseguiti dall'assegnatario superasse l'importo autorizzato o nelle ipotesi in cui sia stata autorizzata la realizzazione di migliorie o innovazioni esclusivamente finalizzate al miglior godimento del bene da parte dell'assegnatario, nessun rimborso od indennizzo sarà dovuto dalla Provincia.
6. I canoni di concessione in uso degli immobili possono, altresì, essere determinati anche con riferimento alle tariffe previste in altri regolamenti provinciali, quale quello delle autorizzazioni e concessioni dell'uso di suolo pubblico, qualora la natura del rapporto giuridico e dell'immobile possano essere ritenute analoghe a quelle previste dalle fattispecie regolamentari.

#### *ARTICOLO 17 - DETERMINAZIONE DEL CANONE AGEVOLATO*

1. Per gli immobili assegnati in uso per finalità diverse ad enti ed associazioni meglio di seguito indicate, il valore corrente di mercato, è corretto applicando le percentuali di riduzione di cui al comma 5 del presente articolo.
2. Potranno essere ammesse alla riduzione rispetto al canone di mercato le seguenti categorie di soggetti:
  - Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita, ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;
  - Enti, Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile desumere l'assenza di finalità lucrative;
  - Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale, senza fini di lucro;
3. I soggetti di cui al precedente comma per essere ammessi alla riduzione del canone 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 educativa;
  - attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
  - attività culturali o scientifiche;
  - attività promozionali nel campo sportivo

4. Agli effetti del presente articolo gli Enti, Associazioni, Fondazioni, ecc. sono divisi in due categorie:
  - di tipo A: che svolgono attività di cui al comma 3, non aventi fini di lucro, che abbiano sovvenzioni o contributi di diversa natura, a carattere continuativo, pubblici o privati.
  - di tipo B: che svolgono attività di cui al comma 3, non aventi fini di lucro, la cui sola fonte di finanziamenti e/o sostentamento derivi dalla contribuzione associativa dei soci stessi.
5. Il canone è determinato nel seguente modo:
  - 70% del canone di mercato per enti di cui al Tipo A
  - 10% del canone di mercato per enti di cui al Tipo B.
6. L'effettiva determinazione del canone agevolato nei limiti percentuali sopra stabiliti sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico del Settore competente: il canone di mercato sarà determinato mediante la compilazione in un'apposita tabella applicando i parametri che tengono conto dell'ubicazione e consistenza dell'immobile e stato di vetustà.
7. Il contratto avrà la durata di anni 6 dalla data della effettiva assegnazione con possibilità di rinnovo ai sensi di Legge.
8. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le attività descritte al comma 3, fermo restando il canone di mercato per eventuali spazi utilizzati per finalità lucrative riferibili al medesimo soggetto (es. esercizio di somministrazione alimenti e bevande non esclusivamente rivolto agli associati ed esteso chiunque).
9. In caso di applicazione di un canone agevolato, dovranno essere comunque coperti dall'assegnatario oltre ai costi della manutenzione ordinaria e quelli inerenti le utenze ed alle spese contrattuali anche le spese di manutenzione straordinaria fatti salvi gli interventi di carattere strutturale.

#### *ARTICOLO 18 - OBBLIGHI A CARICO DELL'ASSEGNATARIO*

1. Le spese di gestione (sorveglianza, pulizia, custodia dell'immobile), per le utenze (acqua, luce, gas, riscaldamento, telefono, ecc.), per la tassa smaltimento rifiuti ed altre imposte e tasse dovute per legge, nonché le eventuali spese condominiali e quelle di ordinaria manutenzione sono ad esclusivo carico dell'assegnatario del bene di proprietà provinciale.
2. L'assegnatario di un fabbricato provinciale volta i contratti di utenze di energia elettrica, gas, acqua nonché telefoniche e si assume ogni onere amministrativo e di esercizio. Qualora vi siano spazi comuni o in caso di impossibilità di separazione di impianti di rete (energia elettrica, idrica, gas, riscaldamento, telefonia) a servizio di spazi occupati da diversi utenti, il dirigente competente alla gestione del patrimonio immobiliare dell'ente stabilisce, ove necessario, mediante un piano di riparto, la suddivisione delle spese tra i diversi utenti, sulla base di tabelle millesimali o, in alternativa, sulla base del criterio dei metri quadrati/metri cubi occupati.

#### *ARTICOLO 19 - RESPONSABILITÀ DELL'ASSEGNATARIO*

1. L'assegnatario di bene immobile provinciale risponde dei danni da chiunque causati agli immobili, agli impianti, alle attrezzature e agli arredi del bene assegnato, inoltre, solleva la Provincia da ogni responsabilità relativa a danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso dell'uso dell'immobile e/o delle attività ivi svolte.

2. Salvo per quanto attiene all'uso abitativo, a garanzia dei diritti patrimoniali della Provincia per tutta l'effettiva durata della fruizione del bene, l'assegnatario è tenuto a stipulare, presso primaria compagnia di assicurazione iscritta all'Albo Nazionale, adeguate polizze assicurative contro i danni causati alle strutture nonché per responsabilità civile verso terzi, per un massimale stabilito in relazione al valore della struttura assegnata. Una copia delle polizze deve essere consegnata al Settore Servizi Integrati di Funzionamento e Controlli.

#### *ARTICOLO 20 - STIPULAZIONE E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO*

1. Salvo diversamente stabilito dalla normativa vigente o pattuito tra le parti, i contratti di gestione del patrimonio immobiliare, disciplinati dalla seconda parte del presente *Regolamento*, sono stipulati nella forma di atto pubblico e nei casi consentiti dalla legge nella forma di scrittura privata autenticata, a seguito di apposita determinazione del Dirigente competente che ne approva lo schema e le condizioni generali.

#### *ARTICOLO 21 - CONSEGNA E RILASCIO DELL'IMMOBILE*

1. La consegna ed il rilascio dell'immobile oggetto di assegnazione devono risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti.
2. L'immobile oggetto di assegnazione viene consegnato successivamente alla stipulazione del contratto, previo sopralluogo effettuato in contraddittorio. In mancanza di rilievi, l'immobile si riterrà consegnato nelle dovute condizioni.
3. Alla scadenza naturale o anticipata del contratto deve avvenire l'atto di riconsegna dell'immobile, libero da cose e persone ed in buono stato d'uso e manutentivo, da parte dell'assegnatario. Tale atto consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e conservazione di tutti i beni concessi, rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna. Ogni danno accertato comporta per l'assegnatario l'obbligo del risarcimento. Non è considerato danno il normale deterioramento d'uso.

## ***TITOLO II***

### ***GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI***

#### *ARTICOLO 22 - MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE IMMOBILI DEL DEMANIO E DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE*

1. I beni del patrimonio indisponibile e del demanio possono essere concessi in uso a terzi soltanto mediante concessione amministrativa.
2. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e, pertanto, le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dalla Provincia.

3. Le concessioni amministrative si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle leggi vigenti, delle disposizioni del presente *Regolamento* e di appositi altri regolamenti dell'ente.
4. E' consentito, previa autorizzazione del Presidente, concedere in uso gratuito i beni indisponibili dell'ente, con gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione a totale carico del concessionario, qualora si tratti di Istituzioni, Fondazioni o Deputazioni provinciali ovvero ad enti partecipati dalla Provincia, per una quota superiore al 50%, o strumentali ad essa.
5. La Provincia, nel concedere in uso a terzi detti beni, si ispira ai seguenti principi:
  - a) attuare un completo e razionale utilizzo dei beni pubblici, nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche del bene;
  - b) necessità di migliorare la qualità dei servizi all'utenza;
  - c) esigenza di assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.
6. La concessione è attribuita:
  - a) ad associazioni (di volontariato, con finalità culturali, didattiche, scientifiche, ricreative, sportive e socio-assistenziali) che intendono utilizzare l'immobile provinciale per sede o per lo svolgimento delle loro attività associative;
  - b) a privati che intendono utilizzare l'immobile/terreno provinciale a fini commerciali e/o altri fini.
7. L'assegnazione di una concessione avviene con procedura concorsuale ad evidenza pubblica salvo espressa richiesta di beni aventi una superficie non superiore a 1.000 mq. e con destinazione urbanistica agricola o legata agli ambiti della mobilità, per un periodo di tempo limitato non superiore a un quinquennio eventualmente rinnovabile. Nell'avviso d'asta pubblica sono indicati le attività alle quali si vuole destinare il bene, il canone a base d'asta, la durata ed i requisiti necessari per concorrere all'assegnazione.
8. In base alle caratteristiche del rapporto da instaurare, la procedura concorsuale si può basare, ai fini dell'aggiudicazione:
  - > esclusivamente sul prezzo (corrispondente al canone di concessione stabilito), sul quale gli interessati produrranno offerte in aumento;
  - > su almeno due o più dei seguenti elementi:
    - miglioramento del prezzo a base d'asta;
    - esperienza nel settore specifico di attività che richiede l'uso del bene oggetto di concessione;
    - disponibilità ad effettuare, a cura e spese dell'assegnatario, interventi di ristrutturazione e/o recupero dell'immobile;
    - con riferimento ad immobili di valore storico-culturale, la disponibilità a garantire, secondo le modalità che l'associazione stessa indicherà, l'accesso alla struttura da parte della cittadinanza, promuovendone la conoscenza e la valorizzazione;
    - eventuale attività socio-culturale o socio-educativa che si affianchi a quella della Provincia in un determinato contesto operativo;
    - valutazione di progetti che prevedano una proficua ed ottimale utilizzazione della concessione.
9. Quando la concessione ha come scopo quello di utilizzare l'immobile con finalità sociali, quali le attività ricreative, assistenziali, culturali e scolastiche, la Provincia, può tenere conto di uno o più dei seguenti elementi:
  - > eventuali situazioni di sfratto;
  - > la consistenza dell'intervento che il richiedente è in grado di effettuare sul tessuto sociale della popolazione;
  - > l'attività svolta in precedenza sul territorio e la diffusione nazionale del richiedente;
  - > il numero di aderenti in sede locale;
  - > la situazione finanziaria del richiedente.

10. La Provincia può conferire in concessione, previa autorizzazione della Soprintendenza, beni immobili sottoposti a tutela ovvero rientranti nelle categorie di beni culturali ai sensi della vigente normativa.
11. Si può procedere a trattativa privata quando è andata deserta l'asta pubblica.
12. Si può, altresì, procedere a trattativa privata in presenza di condizioni, che non consentano il ricorso all'asta pubblica, debitamente motivate nel provvedimento.
13. L'assegnazione di una concessione avviene a trattativa privata diretta quando:
  - a) ne fa specifica richiesta un soggetto che intende destinare il bene ad attività conformi alle finalità istituzionali della Provincia;
  - b) si tratta di rinnovo al concessionario corrente;
  - c) un soggetto già concessionario di un bene provinciale, chiede l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo.
14. Si applicano, per la Commissione di gara, per la cauzione e per lo svolgimento della procedura di gara, per quanto compatibili, le norme stabilite per l'asta pubblica di cui al precedente articolo 6.
15. La concessione è attribuita con apposito provvedimento del Dirigente del Settore Patrimonio della Provincia, sulla base dello schema di convenzione che regolerà i rapporti tra le parti, contenente l'oggetto, le finalità, la durata ed il corrispettivo, i termini di pagamento, della concessione nonché la possibilità di revoca anticipata per ragioni di pubblico interesse.
16. Ogni spesa inerente e conseguente alla stipulazione della convenzione è a carico del concessionario.
17. Le spese di gestione e per le utenze, nessuna esclusa, nonché le eventuali spese condominiali e quelle di ordinaria manutenzione sono ad esclusivo carico del concessionario.
18. Qualora l'immobile oggetto della concessione faccia parte del demanio artistico, storico o archeologico per le opere di ordinaria manutenzione deve essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del decreto legislativo 22.01.2004, n. 42.
19. E' vietata la sub-concessione, totale o parziale, pena la decadenza immediata della concessione.

#### *ARTICOLO 23 - DURATA, REVOCA, DECADENZA DELLA CONCESSIONE E RECESSO*

1. La durata della concessione è stabilita in 6 (sei) anni. Può essere stabilito un termine superiore e, comunque, non eccedente i 9 (nove) anni, nel caso in cui vi sia da parte del contraente un impegno economico, finalizzato al miglioramento dell'immobile, mediante consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione, o quando la Provincia ne ravvisa l'opportunità, in relazione alle caratteristiche e alla tipologia dell'utilizzo.
2. La scadenza del termine di concessione del bene demaniale o patrimoniale indisponibile comporta automaticamente la cessazione del rapporto e l'immediato riacquisto del possesso del bene in capo alla Provincia. In nessun caso può essere previsto il rinnovo tacito della concessione, né la proroga della scadenza della stessa; l'eventuale richiesta di rinnovo della concessione deve essere inoltrata al competente Settore almeno sei mesi prima della scadenza.

3. Le concessioni possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello eventualmente stabilito dal Presidente, in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone e verifica:
  - > del comportamento tenuto dal concessionario, quanto all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, *ivi* incluso quello del regolare pagamento del canone;
  - > dell'inesistenza di domande, acquisite agli atti provinciali, di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
  - > del persistere delle esigenze di carattere pubblico che giustificano l'utilizzo del bene;
  - > della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.
4. Il rinnovo deve, comunque, essere formalizzato con la stipula di un nuovo atto di concessione.
5. Alla scadenza della concessione le opere costruite sul bene e le relative pertinenze restano acquisite gratuitamente al patrimonio provinciale, fatta salva la facoltà della Provincia di richiedere la messa in pristino del bene.
6. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno. In caso di revoca, il termine di preavviso è stabilito in tre mesi.
7. La concessione decade in caso di inadempimento degli obblighi da essa derivanti. Il provvedimento di decadenza è adottato, previo accertamento dell'inadempimento nei modi previsti dalla legge.
8. Il concessionario può recedere dal contratto, dandone avviso scritto alla Provincia, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso, il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto, eventualmente, versato a titolo di canone.

### ***TITOLO III***

#### ***GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI***

##### *ARTICOLO 24 - FORME GIURIDICHE DI CONCESSIONE IN USO A TERZI DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI*

5. L'uso dei beni appartenenti al patrimonio disponibile è consentito, secondo la natura dei beni, nella forma e con contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti sia dal titolo III del libro IV del Codice Civile sia da leggi specifiche di settore, e più precisamente:
  - > Contratto di locazione (artt.1571 e segg. del Codice Civile, Legge 27.07.1978, n.392 e ss.mm.ii., Legge 09.12.1998, n.431 e ss.mm.ii.);
  - > Contratto di affitto (artt.1615 e segg. del Codice Civile e Legge 03.05.1982, n. 203 e ss.mm.ii.);
  - > Comodato (artt. 1803 e segg. del Codice Civile).
2. Per le locazioni di immobili ad uso non abitativo si applica la L. 27.07.1978 n. 392 e s.m.i.

3. I terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi, possono essere concessi in affitto con le norme stabilite dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203 s.m.i.

#### *ARTICOLO 25 - MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE IMMOBILI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE*

1. Per l'assegnazione di immobili del patrimonio disponibile, la Provincia bandisce un'asta pubblica, aggiudicando la gara alla migliore offerta in aumento rispetto al canone stabilito secondo i criteri stabiliti nel presente regolamento, che costituisce la base d'asta.
2. Gli avvisi degli incanti sono resi noti mediante pubblicazione integrale sul sito internet e sull'Albo Pretorio on-line della Provincia per almeno 30 giorni consecutivi. Gli avvisi integrali sono inviati anche ai Comuni ove sono ubicati gli immobili da concedere in locazione per la pubblicazione sui loro Albi Pretori on-line. Possono essere previste ulteriori forme di pubblicità, di volta in volta individuate nella determinazione di indizione della procedura di assegnazione.
3. Si applicano, per la Commissione di gara e per lo svolgimento della procedura di gara, per quanto compatibili, le norme stabilite per l'asta pubblica di cui al precedente articolo 6.
4. All'atto della partecipazione alla procedura di assegnazione, si dovrà versare la somma pari a due mensilità a garanzia dei propri adempimenti. Tale somma verrà considerata come deposito cauzionale all'atto della stipula del contratto di locazione. In caso di rinuncia dell'aggiudicatario, tale somma non sarà restituita.
5. Si può procedere a trattativa privata, quando:
  - a) è andata deserta la procedura dell'asta pubblica;
  - b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della locazione/affittanza annuale non supera euro 60.000,00.=.
6. La Provincia può procedere a trattativa diretta nei seguenti casi:
  - a) per le locazioni afferenti a servizi dello Stato o di Pubbliche Amministrazioni;
  - b) 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;
  - c) alla scadenza delle locazioni/affittanze, privilegiando la stipula di un nuovo contratto con il precedente conduttore/affittuario;
  - d) 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 27.07.1978, n.392 e s.m.i., ossia il pagamento dell'indennità di avviamento;
  - e) quando un soggetto già locatario e/o affittuario di un bene immobile di proprietà della Provincia chiede l'affidamento in locazione e/o affitto di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in locazione e/o affitto ovvero sia l'unico confinante con quest'ultimo ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati.
7. Nei casi di cui al precedente punto, lett. c) e d), l'assegnazione a trattativa privata diretta è subordinata alla previa rideterminazione del canone e verifica del comportamento tenuto dal conduttore/affittuario, quanto all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone e/o di quant'altro dovuto contrattualmente o per legge.

8. I beni immobili con destinazione agricola possono essere concessi in affitto, preferibilmente ad esercenti l'attività agricola, mantenendo, comunque, il vincolo dell'attività agricola per la durata dell'affittanza.
9. Sui terreni agricoli e relative pertinenze, acquisiti dalla Provincia mediante atto espropriativo per pubblica utilità, fino all'esecuzione dell'opera pubblica, può essere consentita la coltivazione da parte degli espropriati o loro affittuari a titolo precario gratuito, con onere della custodia dei terreni.
10. Il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie avverrà secondo le modalità specificate nel contratto di locazione.
11. Ai soggetti morosi nei confronti della Provincia è preclusa la possibilità di richiedere in uso immobili provinciali sino a sanatoria del debito.

#### *ARTICOLO 26 - DURATA E REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO*

1. I contratti di locazione e di affitto avranno una durata pari a quella prevista dalla specifica normativa vigente, a seconda della rispettiva destinazione d'uso di ciascun bene immobile.
2. I suddetti contratti, in ogni caso, non possono essere rinnovati tacitamente, ma solo previa verifica del permanere dei requisiti che hanno giustificato l'assegnazione e/o la solvenza .
3. Salvo diversamente pattuito tra le parti, le spese di registrazione sono ripartite in uguale misura tra la Provincia e la controparte.

### ***TITOLO IV***

#### ***COMODATO***

#### *ARTICOLO 27 - COMODATO D'USO*

1. Con provvedimento del Presidente della Provincia congruamente motivato, i beni patrimoniali disponibili di proprietà provinciale possono essere concessi in comodato ad enti pubblici o privati, associazioni, fondazioni, i quali non abbiano scopo di lucro e promuovano e tutelino interessi generali della comunità.
2. Per far ricorso al comodato devono ricorrere obiettivi di tutela e di valorizzazione del bene o altre speciali circostanze inerenti lo svolgimento di attività di interesse generale, da indicarsi nel suddetto provvedimento presidenziale.
3. L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali e di agibilità dello specifico bene.

4. In ogni caso sono posti a carico della parte tutti gli oneri relativi alle utenze e quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, questi ultimi se oggetto di specifico atto negoziale.
5. Il comodato in uso a terzi si intende revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.

## ***TITOLO V***

### ***CONTRATTI AD EFFETTI OBBLIGATORI PASSIVI***

#### ***ARTICOLO 28 - CONTRATTI AD EFFETTI OBBLIGATORI PASSIVI***

1. Qualora, a seguito di verifica preventiva dell'inesistenza di beni analoghi di proprietà, occorra reperire sul mercato immobiliare immobili da destinare all'attività istituzionale della Provincia, possono essere stipulati contratti di locazione e di affitto passivi.
2. Alla locazione di beni immobili si procede tramite trattativa privata, preceduta da pubblicazione di un avviso pubblico che descrive tutte le caratteristiche che l'immobile deve possedere tenuto conto delle specifiche finalità d'uso.
3. Si procede mediante trattativa privata diretta nel caso di rinnovo di un contratto di locazione passiva scaduto, qualora ricorrano particolari e speciali circostanze che rendono necessaria la prosecuzione del rapporto negoziale, o nel caso in cui il bene da locare è di proprietà di un altro ente pubblico
4. I criteri per l'attribuzione dei punteggi sono predeterminati e approvati con apposito provvedimento.
5. Le offerte di immobili, pervenute nei termini e secondo le modalità indicate nell'avviso pubblico, vengono valutate da una Commissione, nominata successivamente alla data fissata quale scadenza del termine per la presentazione delle offerte, di cui fanno parte un dirigente dell'ente, con funzioni di Presidente e due Commissari, scelti tra i funzionari in servizio presso l'ente.
6. Si applicano, per la procedura di assegnazione, le norme stabilite nel presente regolamento, per gli acquisti immobiliari, per quanto compatibili.
7. I beni da prendere in locazione dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, prima della stipulazione del contratto.

## **PARTE TERZA**

### **NORME FINALI**

#### *ARTICOLO 29 - REQUISITI MORALI DEI CONTRAENTI*

1. Oltre agli eventuali requisiti specifici previsti ed evidenziati nel relativo avviso d'asta pubblica, il contraente selezionato per la vendita o l'assegnazione in uso, a titolo oneroso o gratuito, di beni patrimoniali provinciali, mediante le procedure previste nel presente regolamento, non deve:
  - > trovarsi (il richiedente e i propri familiari conviventi, se trattasi di persona fisica; il rappresentante legale e gli amministratori muniti di potere di rappresentanza, se trattasi di persona giuridica) in alcuna delle cause di interdizione legale o giudiziale ovvero in una delle condizioni che comportino incapacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
  - > avere liti pendenti con la Provincia in materie oggetto del presente regolamento;
  - > trovarsi in situazioni di morosità nei confronti della Provincia nel pagamento di canoni e/o altre spese dovute a rimborso (utenze, imposte, tasse, ecc.), in caso già assegnatario di immobile provinciale a titolo oneroso.

#### *ARTICOLO 30 - DECORRENZA E NORME TRANSITORIE*

1. Il presente regolamento entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione consiliare di approvazione.
2. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ed ai contratti di locazione o di altro tipo stipulati successivamente alla data della sua entrata in vigore.
3. Sono fatti salvi le concessioni amministrative ed i contratti stipulati precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, sino alla naturale scadenza dei medesimi.
4. Le norme contenute nel presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, nelle more della formale modifica del presente regolamento, si applica la normativa sovraordinata.

#### *ARTICOLO 31 - NORME DI RINVIO*

1. Per la gestione del demanio stradale, è fatta salva la disciplina contenuta nell'apposito regolamento provinciale per le autorizzazioni e concessioni per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.
2. Le norme contenute nel presente regolamento non trovano applicazione per la concessione in uso temporaneo di spazi e sale di rappresentanza di proprietà provinciale nonché per la concessione di impianti sportivi e di spazi scolastici, per i quali si rinvia ad appositi regolamenti.
3. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento, si rinvia a quanto previsto in materia dal Codice Civile e dalle leggi di settore nonché ai principi generali stabiliti nell'ordinamento giuridico.