



**Provincia
di Pesaro e Urbino**

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Approvato con deliberazione consiliare n. 115 del 21.12.2009

Art. 1

Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. La Provincia di Pesaro e Urbino è proprietaria di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
 - A – **Beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali della Provincia e pertanto posseduti dalla stessa in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice civile.
 - B – **Beni del patrimonio indisponibile**, quelli destinati allo svolgimento di fini istituzionali della Provincia come specificati al secondo e terzo comma dell' art. 826 del Codice Civile, nonché i beni di interesse storico, artistico, scientifico, tecnologico, archivistico, bibliografico, naturalistico e di valore culturale che devono essere tutelati, valorizzati e recuperati.

Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'articolo 828 del Codice civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.
 - C – **Beni del demanio provinciale**, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività e soggetti a tutela e vincoli in ragione del loro interesse storico artistico culturale o ambientale. Tali beni sono individuati agli articoli. 822 e 823 del Codice Civile.

Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dalla Provincia proprietaria soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene alla Provincia stessa una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
2. La Provincia di Pesaro e Urbino può concedere a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà provinciale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc.), previa espressa clausola contrattuale;
3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Amministrazione provinciale.
4. Ciascun bene immobile appartenente a una delle categorie sopradescritte può essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso con Determinazione del Dirigente del Patrimonio o con atto di Giunta o di Consiglio.

Art. 2

Cessione in uso dei beni immobili

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà provinciale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità della Provincia di Pesaro e Urbino, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini distinti da quelli propri della Provincia.
2. L'impiego del patrimonio è conforme al piano annuale delle valorizzazioni ed alienazioni e con le disposizioni di legge in materia;

3. L'uso dei beni immobili può essere concesso o assegnato sulla base delle seguenti finalità:
 - beni allocati per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali private e per la valorizzazione del patrimonio in generale;
 - beni concessi per altre attività inerenti le competenze dell'Amministrazione .

Art. 3

Forme giuridiche di cessione in uso dei beni

1. ***Modalità e criteri per la cessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili.***

La cessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. c.c.);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. c.c.);
- Comodato (artt. 1803 e segg. c.c.).

2. ***Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio provinciale.***

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

Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- la durata della concessione e la possibilità di revoca anticipata per ragioni di pubblico interesse.

Art. 4

Determinazione dei corrispettivi degli atti di cessione dell'uso degli immobili provinciali

1. Nella stipula degli atti per la cessione in uso di beni immobili, il canone da corrispondersi alla Provincia per l'utilizzo dell'immobile è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita stima che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
 - valore immobiliare del bene da cedere in uso;
 - parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro;
 - eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
 - ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta provinciale.
2. I canoni di cessione in uso degli immobili potranno 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 in esame .
3. Per gli immobili concessi in uso ad Enti ed associazioni per finalità connesse con le competenze della Provincia, la suddetta stima tecnica determinata con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, potrà essere corretta applicando

percentuali di riduzione di seguito indicate.

Art. 5 **Facoltà di riduzione**

1. La Giunta provinciale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 50%, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di determinati territori o attività marginali bisognose di tutela la cui particolarità sia attestata e riconosciuta con atti ufficiali adottati dalla Provincia o da altre Pubbliche Amministrazioni o da legislazioni vigenti.
2. I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato e le cooperative sociali possono essere assegnatari, con le forme giuridiche di cui all'art. 3, di beni immobili di proprietà provinciale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione fino ad un massimo del 100% del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 4, fatto salvo in qualsiasi caso il rimborso forfetario delle spese di gestione, funzionamento e consumo attinenti il locale in uso, determinate dal tecnico competente tenuto presente quanto previsto dal successivo art. 7.

Art. 6 **Criteri e procedure di assegnazione dei locali**

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale vengono individuati, per contratti pluriennali di importo annuale fino a €. 24.000 IVA esclusa, mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, secondo quanto previsto dall'art. 7 del vigente Regolamento dei contratti, mediante pubblicazione di un avviso, che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti, l'affidamento diretto è ammesso in casi particolari in cui ricorrano le condizioni dell'art.5 c.1 e cioè per particolari esigenze di promozione e sviluppo di territori o attività marginali.
Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità il cui canone annuale sia superiore a €. 24.000 IVA esclusa si procede mediante pubblico incanto, appalto-concorso o forme selettive analoghe.
2. I beni immobili sono concessi per attività diverse dall'uso commerciale, previo parere favorevole della Giunta, ai soggetti che presentino richiesta di ottenere spazi, **in base ad una istruttoria svolta dall'ufficio competente in merito all'attività cui sono destinati i locali**, in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:
 - a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel territorio, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto provinciale o dai Regolamenti;
 - b) carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile provinciale;
 - c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.Previa istruttoria degli uffici competenti approvata dalla Giunta, il dirigente del patrimonio provvederà per la concessione degli immobili disponibili, **privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.**

Art. 7
Obblighi del concessionario

1. I contratti di concessione in uso a terzi dei beni provinciali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:
 - a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
 - c) il pagamento delle utenze;
 - d) il pagamento delle spese di gestione;
 - e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni;
 - f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.
2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della L. n. 46/90 e del D.Lgs. n.81/2008, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione alla Provincia delle eventuali disfunzioni.
3. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale.

Art. 8
Normativa transitoria e finale

1. Le concessioni di diritto stipulate o rinnovate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento continuano ad essere disciplinate dai provvedimenti relativi fino alla loro naturale scadenza.
2. Con riferimento alle concessioni disdettate di fatto ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.