



Provincia di Prato

***Regolamento per la disciplina della
concessione di beni immobili a terzi***

Testo approvato con Deliberazione C.P. n. 71 del 14/12/2011

INDICE:

Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Art. 3 - Concessionari dei beni immobili

Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili provinciali

Art. 5 - Facoltà di riduzione

Art. 6 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale

Art. 7 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

Art. 8 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo e della cooperazione sociale

Art. 9 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

Art. 10 - Obblighi del concessionario

Art. 11 - Normativa transitoria e finale

Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. La Provincia di Prato è proprietaria di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

a) BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, non destinati ai fini istituzionali della Provincia e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

b) BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali della Provincia e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.

c) BENI DEL DEMANIO PROVINCIALE, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dalla Provincia proprietaria soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale 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 Prato può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà provinciale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc....).

3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Amministrazione Provinciale nell'ambito del Progetto Patrimonio.

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

5. Il concessionario si impegna all'uso del bene nel rispetto della sua destinazione ed in conformità alla normativa vigente in materia

Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili.

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

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

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 per ragioni di pubblico interesse;
- la cessione del contratto può avvenire solo con il consenso dell'Amministrazione Provinciale;
- la sub concessione, anche parziale e gratuita, è vietata.

Art. 3 - Concessionari dei beni immobili

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà provinciale, e comunque nella disponibilità della Provincia di Prato, 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, ancorchè di interesse pubblico, distinti da quelli propri della Provincia, salvo che l'Amministrazione Provinciale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

2. In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:

- beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
- beni concessi per tutte le altre attività.

Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili provinciali

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrispondersi alla Provincia di Prato per l'utilizzo dell'immobile provinciale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, desunti dalle tabelle tenute presso la camera di commercio e/o tramite indagine del valore di mercato, attenendosi ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

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

2. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad enti ed associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione di seguito indicate.

Art .5 - Facoltà' di riduzione

La Giunta Provinciale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 50%, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o attività.

Art. 6 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale vengono scelti di norma mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, secondo quanto previsto dall'art. 37 del vigente Regolamento dei contratti, mediante

pubblicazione di un avviso, approvato dalla Giunta, che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.

2. Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto concorso o forme selettive analoghe.

Art. 7 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili provinciali:

- ai sensi dell'art. 17 della Legge regionale 24 febbraio 2005, n. 41 "Sistema integrato di interventi e servizi per la tutela dei diritti di cittadinanza sociale", le organizzazioni di volontariato aventi i requisiti di cui all'art. 15 della Legge Quadro sul Volontariato 11 agosto 1991, n. 266, iscritte nel relativo registro regionale, articolato per province;
- Le associazioni di promozione sociale di cui alla L.7/12/2000 N.383 "Disciplina delle associazioni di promozione sociale";
- Le cooperative sociali di cui alla L.8/11/1991 n.381 "Disciplina delle cooperative sociali";
- i requisiti per l'iscrizione e gli adempimenti connessi sono indicati dalle leggi regionali specifiche:
 - a. Volontariato: Legge Regionale n. 28 del 1993 e successive modificazioni "Norme relative ai rapporti delle organizzazioni di volontariato con la Regione, gli Enti Locali e gli altri Enti Pubblici - Istituzione del registro regionale delle organizzazioni del volontariato"
 - b. Associazionismo di promozione sociale: Legge Regionale 9 dicembre 2002 n. 42 e successive modificazioni "Disciplina delle associazioni di promozione sociale";
 - c. Cooperazione sociale : Legge Regionale 24 novembre 1997, n. 87 "Disciplina dei rapporti tra le cooperative sociali e gli enti pubblici che operano nell'ambito regionale".

Art. 8 - Criteri di riduzione del canone per attività' nel campo del volontariato, dell'associazionismo e della cooperazione sociale

I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale e le cooperative sociali possono essere assegnatari, con le forme giuridiche sopra descritte, di beni immobili di proprietà provinciale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art.4, secondo le percentuali di seguito indicate:

- 80% per i soggetti operanti nell'ambito delle associazioni di Volontariato le cui attività prevalenti sono le seguenti: sanitario, sociale, culturale, ambientale, socio-sanitario, protezione civile, tutela e promozione dei diritti, volontariato internazionale e le cooperative sociali di cui all'art. 1, comma b) della L.381/91;
- 60% per i soggetti operanti nell'ambito delle associazioni di promozione sociale le cui attività prevalenti sono le seguenti: sanitario, sociale, culturale-educativo e di ricerca etica e spirituale, ambientale-turistico, tutela dei diritti, sportivo ricreativo e le cooperative sociali di cui all'art. 1, comma a) della L.381/91;
- 50% per società partecipate della provincia che operano nel campo delle finalità istituzionali dell'ente.

Art. 9 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

1. I beni immobili di cui all'art.1 sono concessi con provvedimento della Giunta per attività benefiche, culturali, sociali, sanitarie, sportive, ambientali, aggregative, ai soggetti di cui all'art.7 che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di

importanza:

- a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nell'ambito territoriale di competenza, 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.

Art. 10 - 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 in materia di sicurezza del T.U. D.Lgs. 81/2008, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione alla Provincia delle eventuali disfunzioni.

3. I Settori competenti ogni anno trasmetteranno al Settore Patrimonio l'elenco degli assegnatari che hanno diritto alla prosecuzione dell'atto di concessione in relazione al perdurare dei criteri di assegnazione ed ai consuntivi di attività presentati dai soggetti concessionari.

4. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 o la motivata mancata inclusione nell'elenco di cui al comma 3 comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale.

Art. 11 - Normativa transitoria e finale

1. Le concessioni di diritto pubblico ed i contratti di diritto privato ad oggi in corso possono continuare ad avere effetto fino al termine della loro naturale scadenza alle condizioni ivi previste: per quelle concessioni o contratti che prevedono la facoltà di rinnovo (espreso o tacito) è stabilito che il Servizio competente avvisi il concessionario, prima della scadenza del termine utile per la disdetta, della necessità di regolamentare il rapporto per il futuro in modo conforme al presente regolamento. Qualora il concessionario o contraente non addivenga a tale necessità il contratto non potrà essere rinnovato né proseguito.

2. Con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.

3. Annualmente la Giunta informerà il Consiglio provinciale sulla attività di gestione delle norme del presente Regolamento.