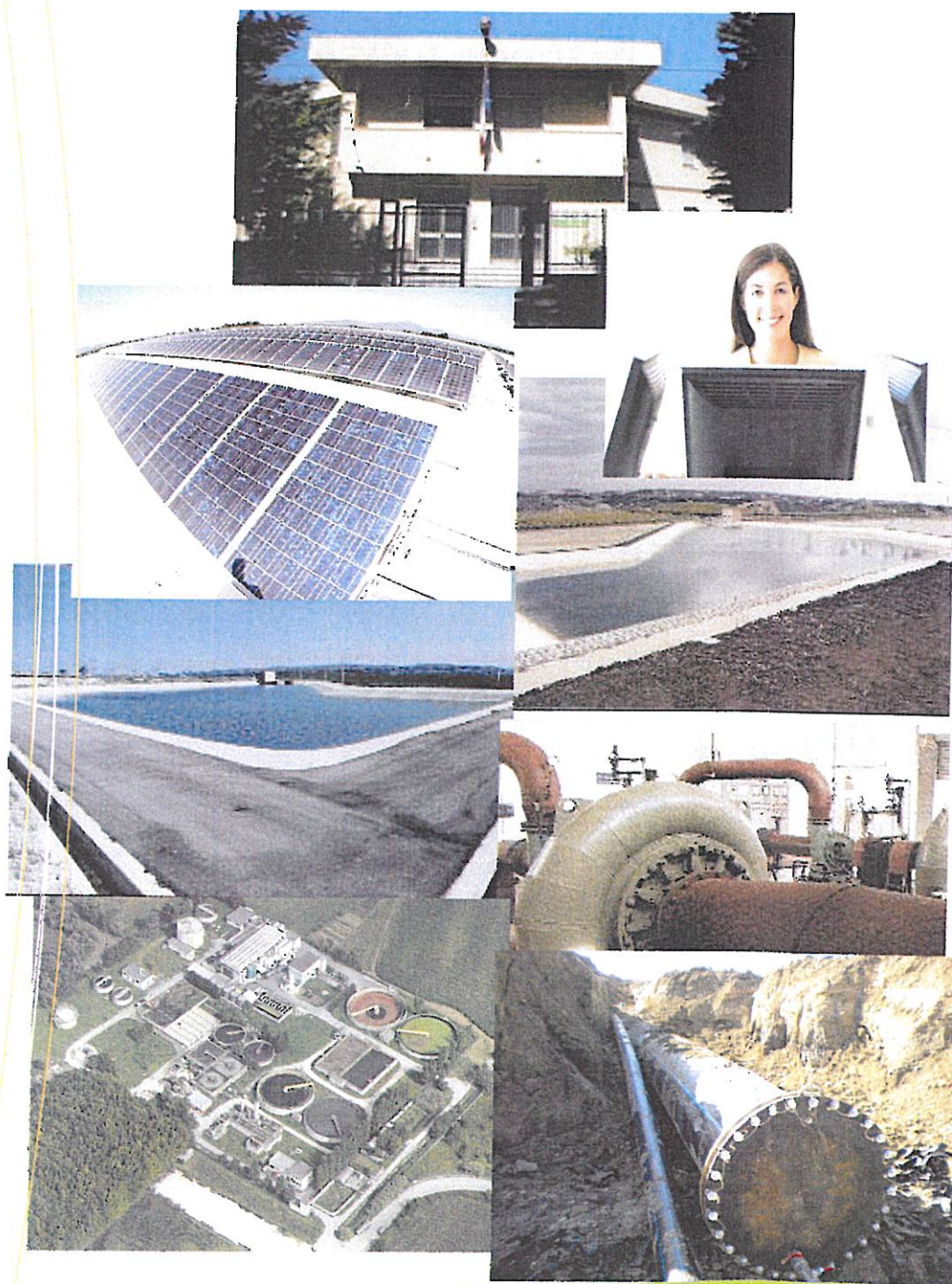


PATRIMONIO IMMOBILIARE



CONSORZIO DI BONIFICA CENTRO
Bacino Saline - Pescara - Alento - Foro
CHIETI



Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare

Approvato con delibera del Consiglio dei Delegati n. 19 del 07.06.2010
Integrato con delibera del Consiglio dei Delegati n. 34 del 30.11.2011
Modificato con delibera del Consiglio dei Delegati n. 4 del 13.07.2012
Rettificato con delibera Commissariale n. 36 del 22.10.2021

Fasi di gestione trattate in questo regolamento:

- 1. Appuramento del patrimonio**
- 2. Acquisizione**
- 3. Inventariazione**
- 4. Manutenzione e gestione**
- 5. Utilizzazione precaria o temporanea (distinta per ciascuna categoria o partita)**
- 6. Vendita**
- 7. Norme transitorie tra la vecchia e nuova gestione del patrimonio**

Indice

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI	Pag	5
Art. 1 – Principi generali	“	5
Art. 2 – Ambito di applicazione	“	5
Art. 3 – Classificazione del Patrimonio Consortile	“	6
Art. 4 - Beni patrimoniali indisponibili	“	6
Art. 4 bis - Cessione di Cubatura e Volumetria	“	7
Art. 5 – Beni patrimoniali indisponibili strumentali	“	7
Art. 6 – Beni patrimoniali disponibili	“	8
Art. 7 – Inventario dei beni immobili	“	8
Art. 8 – Tenuta e aggiornamento dell’Inventario dei beni immobili	“	9
Art. 9 - Manutenzione beni immobili	“	9
Art. 10- Assegnazione dei beni immobili del patrimonio indisponibile strumentale ai vari Settori/Uffici del Consorzio	“	10
 TITOLO II – GESTIONE DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE E DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE STRUMENTALE	 “	 11
Art. 11- Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni indisponibili e dei beni indisponibili strumentali	“	11
Art. 12- Tutela dei beni patrimoniali indisponibili e dei beni patrimoniali indisponibili Strumentali	“	11
Art. 13- Atto di concessione	“	11
Art. 14- Determinazione del canone ordinario di concessione	“	12
Art. 15- Determinazione del canone agevolato di concessione	“	12
Art. 16- Garanzie	“	13
Art. 17- Durata della concessione	“	13
Art. 18- Rinnovo (SOPPRESSO)	“	14
Art. 19- Decadenza e revoca	“	14
Art. 20- Diritto di recesso	“	14
Art. 21- Obblighi del concessionario	“	15
Art. 22- Controlli da parte del Consorzio concedente	“	15
Art. 23- Utilizzazioni temporanee e/o occasionali	“	15
 TITOLO III – GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI	 “	 16
Art.24- Forme giuridiche di concessione in uso a terzi di beni patrimoniali Disponibili	“	16
Art.25- Determinazione del canone di locazione	“	16
Art.26- Durata del contratto di affitto e di locazione	“	17
Art.27- Rinnovo del contratto di affitto e di locazione	“	17
Art.28- Risoluzione e recesso del contratto	“	18
Art.29- Programmazione delle alienazioni	“	18

Art.30- Stime dei beni da utilizzare	“	18
Art.30bis- Permuta	“	19
Art. 31- Beni del patrimonio disponibile assegnabili in uso a terzi per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo o della cooperazione sociale	“	19

TITOLO IV – SCELTA DEL CONTRAENTE E FORMALIZZAZIONE DELLE UTILIZZAZIONI

	“	21
Art.32- Scelta del contraente	“	21
Art.33- Formalizzazione degli atti di utilizzazione	“	22
Art.34- Forme di gara	“	22
Art.35- Bando di gara per l'utilizzazione dei beni	“	23
Art.36- Pubblicità del bando	“	24
Art.37- Offerte previste dal bando	“	24
Art.38- Svolgimento della gara	“	24
Art.39- Verbale	“	24
Art.40- Aggiudicazione	“	25
Art.41- Trattativa privata	“	25
Art.41bis - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa	“	25
Art.42- Atto di concessione e contratti di affitto, locazione e vendita	“	26
Art.43- Corrispettivo dell'utilizzazione	“	26

TITOLO V – NORME TRANSITORIE

	“	27
Art.44- Disciplina dei rapporti in corso	“	27
Art.45- Norme finali	“	28

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI

Art.1 - Principi generali

1. Il Consorzio di Bonifica Centro, ha un proprio patrimonio, attribuito in forza di leggi dello Stato e precisamente il DPR 218/1978 e la legge 136/2001, nonché della legge della Regione Abruzzo n° 2/1986 e succ. modd., oltre ad altri immobili acquistati con fondi propri.
2. La gestione dei beni immobili appartenenti in piena ed esclusiva proprietà al Consorzio è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Deve inoltre essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.
3. Gli immobili di proprietà consortile sono in via generale utilizzati per il conseguimento delle finalità pubbliche di bonifica e per quelle istituzionali dell'Ente; in tal caso, l'utilizzo, oltre a prevedere l'obbligo di mantenimento dei beni medesimi, deve essere supportato da piani di razionalizzazione della destinazione e dell'utilizzazione dei beni stessi.
4. I beni di piena ed esclusiva proprietà del Consorzio che sono classificati come patrimonio indisponibile, come patrimonio indisponibile strumentale e come patrimonio disponibile, fatto salvo il disposto del precedente punto 3), verranno utilizzati al fine di garantire un'entrata economica all'Ente.
5. I beni trasferiti al Consorzio a titolo gratuito in forza di norme speciali statali e regionali sono amministrati e gestiti secondo le specifiche disposizioni di legge e, per quanto non previsto, si applicano le norme in materia di gestione dei beni immobili pubblici e le disposizioni del presente Regolamento.

Art.2 - Ambito di applicazione

Nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi statali e regionale, il presente Regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione (ivi comprese le procedure per l'affidamento in concessione, in locazione, in affitto, in comodato ovvero per la vendita o la retrocessione)) dei beni immobili patrimoniali classificati indisponibili, strumentali e disponibili di proprietà del Consorzio di Bonifica Centro.

Art.3 - Classificazione del patrimonio Consortile.

1. I beni immobili di cui è proprietario il Consorzio sono classificati in base alla vigente normativa in:
 - a. beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico, destinati al soddisfacimento di un interesse pubblico come opere di bonifica, classificati nell'Inventario consortile alla **"Categoria 1 come Patrimonio Indisponibile"**;
 - b. beni soggetti al regime del demanio pubblico, destinati a soddisfare le esigenze funzionali ed operative del Consorzio, classificati nell'Inventario alla **"Categoria 2 come Patrimonio Indisponibile Strumentale"**;
 - c. beni non destinati ad una funzione pubblica o alle esigenze funzionali ed operative del Consorzio, classificati nell'Inventario alla **"Categoria 3 come Patrimonio Disponibile"**;
 - d. vi sono poi diritti reali del Consorzio su beni di proprietà di privati o enti, (destinati esclusivamente ed integralmente a funzioni pubbliche o strumentali del Consorzio che sono immodificabili finché permangano tali funzioni ed al venir meno di esse si estinguono), che nell'Inventario sono classificati alla **"Categoria 4 come Diritti Reali su beni appartenenti a terzi"**.
2. All'interno di ciascuna categoria i beni immobili vengono distinti in "partite" dal numero 1 al .., a seconda del Comune di appartenenza, del foglio di mappa e delle particelle catastali che li compongono.
3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette, risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare. Ciascun bene immobile appartenente alle Categorie sopra descritte (salvo i diritti reali di cui alla Categoria 4) può, con uno specifico provvedimento deliberativo del Comitato Amministrativo, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra e quindi da una Categoria all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art.4 - Beni patrimoniali indisponibili

I beni patrimoniali indisponibili consortili (terreni, manufatti, fabbricati), classificati alla **"Categoria inventariale 1"**, sono in via generale soggetti al regime del demanio pubblico e sono destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare in via esclusiva o prevalente gli interessi della collettività. Per tali beni, finché permanga la destinazione pubblica e per quanto a tal fine possa occorrere, valgono le disposizioni di cui agli artt. 822, 823, 829 e 1145 del Codice Civile e delle speciali norme che li riguardano, quale ad esempio il R.D. 215/1933. Appartengono a questa categoria, a mero titolo esemplificativo: i terreni, i manufatti, i fabbricati che svolgono la pubblica funzione di bonifica.

Per questa categoria di beni, il Comitato Amministrativo può deliberare il trasferimento degli stessi o porzione di essi, in proprietà a terzi (privati o Enti che ne facciano richiesta), salvaguardando la funzione pubblica di bonifica a cui tali beni sono destinati. Pertanto, la Delibera del predetto Comitato potrà consentire la vendita dei beni in discorso, con l'obbligo per l'acquirente di non costruire manufatti stabili e inamovibili sull'area venduta e con l'ulteriore obbligo di costituire, sulla porzione di immobile oggetto della compravendita, una servitù perenne gratuita a favore del Consorzio di Bonifica, finalizzata alla sola attività d'ispezione e manutenzione (ordinaria e straordinaria) dell'opera di bonifica sottostante o insistente sul terreno in argomento.

La vendita di questa categoria di beni, eventualmente deliberata dal Comitato Amministrativo, sarà disciplinata dalle norme del cod. civ. e dagli artt. da 33 a 44 del presente Regolamento.

Art. 4bis - Cessione di Cubatura e Volumetria

I beni del patrimonio indisponibile (categoria inventariale 1) ed anche quelli del patrimonio disponibile (categoria inventariale 3), possono essere utilizzati anche mediante "cessione di cubatura o volumetria" a favore di fondi finitimi e non. La cessione verrà formalizzata con atto pubblico, per la relativa trascrizione, e rimarrà valida ed efficace anche nel caso in cui l'atto autorizzativo del Comune, a fini edilizi, non dovesse mai essere richiesto dall'acquirente della volumetria o venisse comunque negato.

Il corrispettivo dovuto al Consorzio per la cessione di cubatura va calcolato nella misura pari al 75% del valore di stima desunto dalle "linee guida per la Determinazione del prezzo di mercato (riferito all'art. 30 del Regolamento Gestione Patrimonio Immobiliare)" approvato con Delibera della Deputazione Amministrativa n. 316 del 21.09.2011 ratificata con delibera del Consiglio dei Delegati n. 22 del 26.10.2011.

Nel caso in cui vi sia un'offerta del richiedente, economicamente più vantaggiosa per il Consorzio, si prende in considerazione, quale stima del corrispettivo, l'indennità offerta.

Art.5 - Beni patrimoniali indisponibili strumentali

Fanno parte del patrimonio indisponibile strumentale del Consorzio, classificati alla "Categoria inventariale 2", i beni (terreni, manufatti, fabbricati), pure soggetti al regime di demanio pubblico, destinati in via esclusiva o prevalente ai fini istituzionali dell'Ente finchè permanga tale destinazione. Appartengono a questa categoria, a mero titolo esemplificativo: i fabbricati adibiti a uffici del Consorzio, ad abitazione dei custodi, a rimessaggio attrezzi, i terreni adibiti a coltivazioni sperimentali ecc.

I beni illustrati al presente articolo e quelli al precedente art. 4, laddove compatibile con le rispettive destinazioni di impiego, possono essere concessi in uso a terzi, in base alla legge 241/1990 ed alle altre norme di evidenza pubblica che specificatamente li regolano.

L'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili e strumentali, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con atto di concessione amministrativa.

Art.6 - Beni patrimoniali disponibili

I beni del patrimonio disponibile consortile, classificati alla "Categoria inventariale 3", sono quelli non compresi nella categoria dei beni soggetti al regime di demanio pubblico e non sono pertanto destinati ai fini pubblici o istituzionali del Consorzio.

Tali beni possono quindi essere assentiti in uso a terzi mediante contratti di diritto privato e anche alienati, previa delibera del Comitato Amministrativo, con le norme del Codice Civile e con le procedure previste nei titoli III, IV e V del presente Regolamento.

Art.7 - Inventario dei beni immobili

1. I beni immobili di proprietà del Consorzio sono descritti in Inventario articolato in "CATEGORIE" secondo la natura giuridica dei beni da inventariare.
2. L'Inventario dei beni patrimoniali indisponibili, patrimoniali indisponibili strumentali, patrimoniali disponibili e dei diritti reali su beni di terzi privati o enti consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del bene, comprendente le seguenti indicazioni:
 - il luogo esatto di ubicazione, il codice identificativo ed una breve descrizione;
 - i riferimenti catastali;
 - la stima e/o la rendita catastale
 - i titoli di proprietà
 - la consistenza;
 - l'uso o servizio speciale a cui sono destinati, nonché la durata di tale destinazione;
 - l'eventuale vincolo di bene di interesse storico-artistico;
 - la cronologia degli interventi manutentivi realizzati, con indicazione della tipologia e dell'importo;
 - l'ammontare delle quote di ammortamento applicate;
 - gli eventuali redditi;
 - il centro di responsabilità cui l'immobile è assegnato;
 - il valore economico costituito dal prezzo di acquisto o di prima valutazione (costo storico) e/o del valore di stima, aumentato degli investimenti effettuati per manutenzioni straordinarie e diminuiti delle quote annue di ammortamento
 - altre voci comunque utili per la classificazione, inventariazione, valorizzazione dei beni.
 - il nominativo dell'utilizzatore privato/ente al quale il bene è stato concesso, locato, affittato o dato in comodato, nonché gli estremi del relativo atto e del canone dovuto.

ART. 8 - Tenuta ed aggiornamento dell'inventario dei beni immobili

1. Spettano all'Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare:
 - la tenuta generale dell'Inventario dei beni immobili e dei rapporti giuridici attivi e passivi ad essi relativi e suscettibili di valutazione;
 - la valorizzazione dei beni immobili
 - l'aggiornamento e la registrazione annuale di tutte le variazioni patrimoniali;
 - la classificazione e sclassificazione giuridica dei beni immobili e quindi il loro passaggio da una Categoria inventariale all'altra;
 - l'indicazione dei funzionari ai quali il bene viene consegnato, per debito di vigilanza e conservazione
2. Tutti gli atti e provvedimenti comportanti variazioni e modifiche dello stato dei beni immobili, devono essere trasmessi all'Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare per l'aggiornamento degli Inventari.

Art. 9 - Manutenzione dei beni immobili

1. Per il corretto mantenimento dell'intero patrimonio consortile, indipendentemente dalla loro utilizzazione, i relativi costi devono essere preventivamente previsti in bilancio ed a tal fine:
 - a) per i beni immobili del patrimonio strumentale assegnati, i Consegnatari devono far quantificare, a cura del Servizio Tecnico del Consorzio, le risorse e le misure necessarie per la manutenzione ordinaria e la messa a norma degli edifici. L'Ufficio Amministrazione del Consorzio tiene conto delle quantificazioni di risorse all'uopo occorrenti in sede di predisposizione del bilancio di previsione annuale e pluriennale;
 - b) per i beni immobili appartenenti al patrimonio indisponibile e al patrimonio disponibile, utilizzato a qualsiasi titolo da terzi, gli interventi di manutenzione dovranno essere comunque autorizzati dall'Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare. In caso di interventi di straordinaria manutenzione o comunque a carico del Consorzio proprietario, l'importo dei lavori medesimi, se fatti eseguire dall'utilizzatore, può essere detratto dal canone di locazione, di affitto e/o concessione, purché l'importo speso venga debitamente documentato.
2. In ogni caso all'interno del Bilancio annuale del Consorzio viene stabilito un fondo per gli interventi non prevedibili sull'intero patrimonio consortile (fondo speciale) la cui utilizzazione è affidata all' Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare.

Art.10 - Assegnazione degli immobili del patrimonio ai vari Uffici/Settori del Consorzio.

1. I beni immobili del patrimonio del Consorzio sono assegnati ai diversi uffici/settori del Consorzio stesso quale dotazione strumentale per il raggiungimento dei fini istituzionali.
2. Il Responsabile dell'ufficio/settore a cui viene assegnato in gestione il bene diventa così "Consegnatario" dello stesso ai sensi e per gli effetti delle norme di legge e del presente regolamento.
3. I Responsabili dei beni immobili del patrimonio strumentale sono tenuti alla custodia ed al corretto utilizzo degli immobili a loro assegnati, vigilando sulla buona conservazione e sul regolare uso dei medesimi. Per conservazione s'intende quel complesso di provvedimenti che garantiscono l'integrità dei beni immobili del patrimonio strumentale per conservare la loro idoneità all'uso cui sono destinati, per regolare uso s'intende la promozione di quei provvedimenti in grado di tutelare giuridicamente ed economicamente l'immobile (compatibilità fra destinazioni ammesse ed effettivo uso, ecc..).
4. In particolare i Responsabili degli immobili del patrimonio strumentale compete:
 - sovrintendere allo stato di conservazione dei beni stessi;
 - vigilare sull'uso corretto rispetto alla loro destinazione;
 - richiedere direttamente l'intervento dell'Ufficio Tecnico del Consorzio in caso di emergenza e per lavori di riparazione o manutenzione;
 - comunicare all'Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare ogni variazione e modifica dello stato e dell'uso dei beni immobili strumentali, ai fini dell'aggiornamento dell'Inventario.
5. E' facoltà dei Responsabili proporre al Comitato Amministrativo la regolamentazione particolare e specifica per l'uso degli immobili strumentali a loro consegnati, nel rispetto delle norme vigenti e dei principi generali esposti nel presente Regolamento.

TITOLO II - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI e BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI STRUMENTALI

Art.11 - Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni indisponibili e dei beni indisponibili strumentali.

1. L'assegnazione in uso a terzi di terreni o fabbricati appartenenti ai beni patrimoniali indisponibili (Categoria 1) e ai beni patrimoniali indisponibili strumentali (Categoria 2) è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto

concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dal Consorzio. L'assegnazione di tali beni è disposta dal Comitato Amministrativo, su parere dell'Ufficio Gestione Patrimonio;

2. L'Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al patrimonio indisponibile e al patrimonio strumentale, si ispira ai seguenti principi:
 - attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto della loro destinazione principale, delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni stessi;
 - garantire la redditività dei beni;
 - assicurare la più ampia fruibilità dei beni consortili in relazione alla rispettiva Categoria di appartenenza;
3. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.
4. Le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati dall'Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare, deliberato dal Comitato Amministrativo, nel rispetto delle leggi in materia vigenti e delle disposizioni del presente Regolamento.
5. E' vietato al Consorzio concedere in uso gratuito continuativo i beni in argomento, ad associazioni culturali, sportive, politiche, sindacali e ad enti e privati in genere.

Art.12 - Tutela dei beni patrimoniali indisponibili e dei beni patrimoniali indisponibili strumentali.

1. La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui all'articolo precedente non comporta la cessione o rinuncia del Consorzio concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

Art.13 - Atto di concessione

1. All'atto di concessione si allega un disciplinare, da far sottoscrivere per accettazione alla controparte, che contiene di norma:
 - l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
 - gli obblighi del concessionario come definiti dagli artt. 21 e 22 del presente Regolamento;

- gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
 - il canone o corrispettivo e i termini di pagamento;
 - la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
 - tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico.
2. Le spese dell'atto di concessione (imposta di registro, di bollo, diritti di rogito) sono a carico del concessionario.
 3. Gli atti di concessione vengono deliberati dal Comitato Amministrativo.

Art.14 - Determinazione del canone ordinario di concessione

1. Il canone ordinario di concessione è commisurato ad un Tariffario predisposto in base ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati e determinati dall'Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare del Consorzio, tenuto altresì conto di quanto disposto in materia dalla legge 21.12.1961 n° 1501, dal D.L. 02.10.1981 n° 546, convertito con modificazioni nella legge 01.12.1981 n° 692, nonché dal Decr. Min. Finanze n° 258 del 02.03.1998.
2. Il Tariffario è adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
3. Per la concessione di terreni del patrimonio indisponibile o di quello strumentale per uso agricolo il canone è calcolato ai sensi della legge 203/1982 (equo canone in agricoltura) e successive modifiche e integrazioni.
4. Il Tariffario viene deliberato dal Comitato Amministrativo.

Art.15 - Determinazione del canone agevolato di concessione

1. Potranno essere ammesse riduzioni di canone da un minimo del 10% ad un massimo del 60% rispetto a quello ottenuto in applicazione del Tariffario per gli utilizzatori appresso indicati:
 - a. Enti Pubblici
 - b. 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
 - c. Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative
 - d. Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale.

2. I soggetti di cui al precedente comma per essere ammessi alla riduzione del canone dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:
 - a. attività di assistenza sociale e socio-sanitaria;
 - b. attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
 - c. attività di protezione civile;
 - d. attività di educazione;
 - e. attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
 - f. attività culturali o scientifiche;
 - g. attività promozionali nel campo sportivo
 - h. attività religiosa.
3. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le sopra descritte attività, fermo restando il canone di mercato per gli spazi utilizzati dallo stesso soggetto per fini diversi.
4. In caso di applicazione di un canone agevolato di concessione dovranno essere comunque coperti dal concessionario i costi correlati alla manutenzione straordinaria (oltre ai costi della manutenzione ordinaria e quelli inerenti le utenze e gli oneri fiscali).
5. Le agevolazioni previste dal presente Regolamento non si applicano ad Enti o Associazioni con fini di interesse proprio e alle associazioni e organizzazioni di dipendenti dell'Ente. Parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali, in riferimento al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione.
6. Le determinazioni previste nel presente articolo sono deliberate dal Comitato Amministrativo su proposta dell'Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare.

Art.16 - Garanzie

1. L'atto di concessione prevede di norma, a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi anche economici, la prestazione di una cauzione stabilita e ritenuta congrua dal Consorzio (ad esempio polizza fideiussoria, fideiussione bancaria, ecc).

La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.
2. L'esenzione dalla presentazione della garanzia deve essere adeguatamente motivata dall'Ufficio Gestione Patrimonio.

Art.17- Durata della concessione

1. La durata delle concessioni dei beni del patrimonio indisponibile e dei beni patrimoniali indisponibili strumentali può essere fino a sei anni.

2. La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario che si impegni al recupero e/o al restauro degli immobili.
3. In ogni caso qualora la durata della concessione superi i 20 anni, la concessione equivale ad atto di disposizione permanente e deve essere espressamente deliberata dal Comitato Amministrativo.

Art.18- Rinnovo (ABROGATO)

(argomentazione trattata nel successivo art. 27)

(argomentazione trattata nel successivo art. 27)

Art.19 - Decadenza e revoca

1. Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, qualora si verificano una delle seguenti ipotesi:
 - a. mancato pagamento del canone, per due scadenze consecutive;
 - b. riscontro di inadempimento grave, cui il concessionario non ha ottemperato entro 3 mesi dalla diffida da parte del Consorzio;
 - c. mancato rispetto del divieto di sub concessione;
 - d. mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
2. E' sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico o del Consorzio, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dal Consorzio senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire.

Art.20 - Diritto di recesso

1. E' data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
2. In tal caso il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone.

Art.21 - Obblighi del concessionario

1. Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni consortili, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:
 - a. l'obbligo di pagamento anticipato del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - b. l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria e straordinaria (quest'ultime in caso di canone agevolato);
 - c. il pagamento delle utenze;
 - d. il pagamento delle spese di gestione;
 - e. la stipulazione dell'assicurazione contro i danni, ove necessario;
 - f. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 - g. il divieto di sub concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto.
2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Consorzio delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro.
3. Il concessionario deve inoltre a propria esclusiva cura e responsabilità munirsi delle autorizzazioni amministrative previste dalla legge per l'uso cui deve destinare il bene consortile ricevuto in concessione.

Art.22 - Controlli da parte del Consorzio concedente

1. Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi del Consorzio concedente e richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento.

Art.23 - Utilizzazioni temporanee e/o occasionali

1. Per utilizzazione temporanea ed occasionale si intende l'uso di beni immobili del Consorzio per un periodo continuativo inferiore a sei mesi da parte di Associazioni, Fondazioni, Comitati, ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni e mostre, svolte senza fini di lucro.
2. L'uso temporaneo di beni consortili è assentito con lettera-autorizzativa per le sopradescritte finalità dove, oltre alle specifiche opportune prescrizioni che si rendessero necessarie, è stabilito il pagamento di un canone rapportato al tempo di utilizzo e calcolato sulla base del Tariffario previsto all'art. 14 del presente Regolamento.

3. In occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene immobile è vietata la pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzata preventivamente dal Consorzio e previa corresponsione della relativa tassa.
4. Sarà cura dell'utilizzatore ottenere permessi, nulla osta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento della manifestazione. L'utilizzatore rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile senza rischi per il Consorzio.
5. In ogni caso deve essere presentata idonea garanzia per eventuali danni ai beni medesimi e a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene.
6. Il Consorzio si riserva la più ampia facoltà di revocare l'autorizzazione all'uso temporaneo e occasionale per motivi di pubblico interesse senza che l'utilizzatore nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

TITOLO III - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Art.24 - Forme giuridiche di affidamento in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili.

1. L' affidamento in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili (terreni e fabbricati) è, di norma, effettuata secondo quanto disposto dal Codice Civile e precisamente:
 - a) per il contratto di affitto gli artt. 1615 e segg. cod. civ. e per i terreni affittati per uso agricolo la legge 203/1982 (equo canone in agricoltura) e successive modifiche e integrazioni;
 - b) per il contratto di locazione gli artt. 1571 e segg. cod. civ., nonché la legge 27.07.1978 n°392 e la legge 9.12.1998 n° 431;
 - c) comodato d'uso (art. 31).
2. Il Consorzio, per mezzo dell'Ufficio Gestione Patrimonio, effettua ogni anno entro il mese di gennaio una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile al fine di programmarne l'utilizzazione e comunque la corretta gestione secondo i principi generali contenuti nell'art. 1 del presente Regolamento.

Art.25 - Determinazione del canone di affitto o di locazione

1. Il canone ordinario di affitto o di locazione da applicarsi ai terreni o ai fabbricati appartenenti al patrimonio disponibile è calcolato in base al Tariffario di cui al

- precedente art. 14. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
2. Per l'individuazione dei principi e delle ipotesi in cui il canone può essere ridotto, si rinvia espressamente a quanto stabilito all'art. 15 del presente Regolamento.
 3. Per i fabbricati eventualmente utilizzati ad uso abitativo il canone può essere determinato in base al cosiddetto "canone concertato", cioè quello stabilito dagli accordi territoriali ai sensi della Legge 431/1998 o comunque ad analoghe disposizioni di legge.
 4. Per i terreni utilizzati ad uso agricolo il canone di affitto è calcolato ai sensi della legge 203/1982 (equo canone in agricoltura) e successive modificazioni.

Art. 26 - Durata del contratto di affitto o di locazione.

1. La durata dei contratti di affitto o di locazione o comunque dei contratti con cui si gestiscono i beni patrimoniali disponibili di proprietà del Consorzio, salvo quanto disposto dalla legge, può essere fino a sei anni.
2. La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del soggetto che utilizza il bene, il quale si impegna al recupero e alla ristrutturazione del medesimo.
3. Le spese del contratto di affitto o di locazione (imposta di registro, di bollo, diritti di rogito) sono a carico dell'affittuario o locatario
4. I contratti di affitto o di locazione vengono deliberati dal Comitato Amministrativo.

Art.27 - Rinnovo del contratto di affitto o di locazione.

1. I contratti di cui al presente Regolamento non si rinnovano mai tacitamente, salvo che non sia previsto dalla legge.
2. I contratti possono eventualmente essere rinnovati anche più di una volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per una durata diversa stabilita dal Consorzio in favore del soggetto affittuario o locatario uscente, previa rideterminazione del canone e verifica:
 - del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
 - dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla locazione;
 - della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

3. Se in occasione della scadenza del contratto di affitto o di locazione, oltre all'istanza dell'affittuario o del locatore uscente che non siano titolari di prelazione, vi sono altre istanze di nuovi soggetti, si effettuerà una gara informale fra tutti gli interessati e si potrà stipulare il contratto di rinnovo dell'affitto o della locazione del bene all'ex affittuario o all'ex locatario solo se essi accetteranno le migliori condizioni ed offerta economica risultanti dall'espletamento della predetta procedura comparativa.
4. In ogni caso il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.

Art.28 - Risoluzione e recesso del contratto

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di affitto o di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.
2. L'Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare può disporre accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto contraente, nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
3. Il Consorzio può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

Art. 29 - Programmazione delle alienazioni

1. La programmazione delle vendite dei beni immobili del patrimonio disponibile avviene di norma con la delibera di approvazione del bilancio di previsione ovvero con apposito atto deliberativo del Comitato Amministrativo ratificato dal Consiglio di Amministrazione;
2. I beni immobili che vengono trasferiti, con apposita delibera del Consiglio di Amministrazione, da altra categoria inventariale alla categoria 3 "patrimonio disponibile", possono essere successivamente alienati previa delibera del Comitato Amministrativo;

Art. 30 - Stime dei beni da utilizzare

1. I beni da vendere vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato dall'Ufficio Tecnico del Consorzio, mediante perizia di stima. Per la stima,

- è possibile anche conferire apposito incarico a professionista esterno in caso di impossibilità da parte dell'Ente ad attribuire tale compito a personale consortile.
2. Il prezzo di stima è posto a base per lo svolgimento della eventuale successiva gara (asta pubblica o licitazione privata).
 3. In sede di programmazione annuale, per i beni immobili da vendere può essere indicato il valore che risulta dall'Inventario, qualora non sia possibile effettuare la valutazione ai sensi del precedente comma.

Art. 30bis - Permuta

Quando concorrono speciali circostanze di convenienza e utilità generale per il Consorzio, è possibile la permuta con Enti e privati di beni immobili consortili ricompresi nella categoria 3 patrimonio disponibile. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro a favore del Consorzio; la permuta dei beni deve essere preceduta da apposita stima degli stessi redatta in base alle "Linee guida per la determinazione del prezzo di mercato (delibera della Deputazione Amministrativa n. 316 del 21.09.2011)

Art.31 - Beni del patrimonio disponibile assegnabili in uso a terzi per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo e della cooperazione sociale.

L'Amministrazione consortile riconosce il valore sociale e le attività offerte dai soggetti del terzo settore, che svolgono prevalentemente attività sul territorio, ritenendoli indispensabili per il corretto sviluppo sociale nel rispetto del principio di sussidiarietà previsto dal titolo V della Costituzione.

I soggetti cui posso essere affidati gli immobili per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo e della cooperazione sociale sono quelli in possesso di almeno una delle seguenti caratteristiche:

- a) possedere i requisiti previsti dalla Legge della Regione Abruzzo 1 marzo 2012, n. 11;
- b) essere iscritti nel Registro Regionale delle Associazioni;
- c) essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 4 del D. Lgs. N. 117/2017.

Criteri e procedimento di assegnazione:

Il Consorzio, sulla base dei riscontri effettuati, provvede a rendere noto l'elenco degli immobili disponibili mediante avviso da pubblicarsi in una specifica sezione del sito istituzionale del Consorzio di Bonifica Centro.

L'affidamento degli immobili avverrà mediante procedura aperta, i cui criteri verranno stabiliti sulla scorta degli indirizzi formulati dall'organo deliberante del Consorzio in

relazione ai seguenti fattori elencati in ordine di importanza, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati:

- a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel territorio, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse generale delle vigenti leggi e regolamenti;
- b) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente privilegiando soggetti espressione del territorio.

Le istanze di partecipazione devono contenere:

- statuto dell'Associazione/Cooperativa;
- ultimo bilancio consuntivo approvato;
- elementi utili all'individuazione dell'attività svolta (ambiti di intervento, esperienza ed attività svolte anche in collaborazione con altri gruppi di volontariato o con Enti Pubblici istituzionalmente operanti negli ambiti di intervento): elenco delle cariche sociali e n. aderenti;
- programma preventivo annuale delle attività che l'associazione si impegna a realizzare sul territorio, propedeutico alla realizzazione di un calendario comune di tutte le iniziative programmate sul territorio, nell'arco di ciascun anno; per le Associazioni di Pensionati il programma preventivo delle attività da svolgere dovrà essere a cadenza mensile;
- l'indicazione delle motivazioni per le quali si reputi necessario l'intervento del Consorzio di Bonifica Centro per dotare il richiedente di locali o terreni di proprietà consortile;
- le indicazioni sulla necessità o meno del loro utilizzo esclusivo;
- l'indicazione approssimativa della qualità e della quantità degli spazi necessari per poter realizzare l'attività programmata;
- nel caso di cooperative sociali di tipo B l'impegno ad avvalersi del lavoro di persone svantaggiate segnalate dai competenti uffici comunali;
- nel caso di cooperative sociali dichiarazione attestante l'iscrizione al relativo Albo Regionale o Registro Prefettizio;
- ogni altro elemento utile a qualificare l'attività.

L'assegnazione in uso non potrà essere superiore a sei anni rinnovabili con motivato provvedimento espresso.

Criteri di riduzione del canone e delle spese per utenze:

Ai canoni per l'utilizzo degli immobili consortili relativi alle attività di cui al presente articolo possono essere applicate le seguenti riduzioni:

1. 100% (comodato gratuito) per i soggetti operanti nel settore del volontariato convenzionati con Enti Pubblici per progetti di particolare rilevanza sociale, senza finalità di lucro, finalizzati alla prestazione di servizi d'interesse pubblico e/o di carattere istituzionale, da svolgere con l'eventuale coinvolgimento di strutture consortili preposte;
2. dal 10% al 90% per tutti i soggetti non compresi nella precedente casistica.

La riduzione del canone, come determinata al punto 1), deve necessariamente essere compensata da servizi di carattere generale e di interesse pubblico concordati preventivamente con il Consorzio da parte dei soggetti beneficiari della concessione.

Nel caso di interventi di straordinaria manutenzione che riguardino le singole unità immobiliari assegnate in uso, si rimanda ad un'intesa tra le parti in sede di sottoscrizione dell'atto di assegnazione, nell'ambito del quale potrà essere valutato lo scomputo totale o parziale dell'onere sostenuto dal canone dovuto.

La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone sarà condotta annualmente da parte dei competenti uffici.

A tale scopo i soggetti affidatari sono tenuti a trasmettere entro ogni anno di compimento del contratto la documentazione necessaria volta a dimostrare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone in funzione dell'attività svolta.

La mancata presentazione della documentazione suddetta, o la verifica a cura dei Settori cui si ricollega l'attività svolta circa l'insussistenza delle condizioni previste, potranno comportare lo scioglimento del rapporto o/e l'applicazione del canone per intero.

L'amministrazione consortile, sulla scorta di una specifica istruttoria a seguito di richiesta, potrà autorizzare agevolazioni straordinarie temporanee quando ciò sia ritenuto utile per il sostegno e la promozione di iniziative aventi un particolare valore sociale.

TITOLO IV - SCELTA DEL CONTRAENTE E FORMALIZZAZIONE DELLA UTILIZZAZIONE

Art.32 - Scelta del contraente

1. Per l'utilizzazione (sia temporanea che definitiva) di tutti i beni appartenenti al patrimonio Consortile, (salvo che per "i diritti reali su beni di terzi che per loro natura non possono essere dati in uso temporaneo né ceduti a terzi), si procede alla scelta del contraente generalmente mediante una procedura ad evidenza pubblica, da formalizzarsi con riferimento agli artt. da 33 a 43 del presente Regolamento, della quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei.
2. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si applicheranno in materia le disposizioni sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato contenute nella legge 24.12.1908 n° 783 e s.m.i., nel R.D. 18 novembre 1923 n° 2440 e nel relativo Regolamento approvato con R.D. 23 maggio 1924 n° 827, nonché le norme del codice civile.

Art.33 - Formalizzazione degli atti di utilizzazione

1. La formalizzazione sia dell'atto di concessione contenente il relativo disciplinare, per l'utilizzazione dei beni del patrimonio indisponibile e di quello strumentale (terreni e/o fabbricati), sia dei contratti di affitto, di locazione, di comodato o di vendita dei beni del patrimonio consortile (terreni e fabbricati) avverrà per iscritto e i singoli atti saranno sottoposti alle conseguenziali formalità previste dalla legge e dallo Statuto Consortile.

Art. 34 - Forme di gara

1. I contraenti vengono individuati, di norma, mediante asta pubblica, licitazione privata o procedura comparativa informale.
2. Si può procedere alla scelta del contraente con il sistema della trattativa privata nei seguenti casi:
 - a. qualora l'asta pubblica e/o la licitazione privata sia andata deserta: in questo caso resta salva la possibilità del Presidente del Consorzio, debitamente autorizzato dal Comitato Amministrativo, di dare adeguata pubblicità alla utilizzazione da effettuarsi (concessione, affitto, locazione, vendita) al fine di individuare i soggetti interessati ovvero di avvalersi dell'opera di un mediatore;
 - b. qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'utilizzazione, il quale accetti di pagare il corrispettivo di stima dell'utilizzazione;
 - c. quando le aree sono di modesta entità, non suscettibili di autonomo utilizzo, per le quali non è conveniente esperire gare formali, il cui interesse, previa regolare richiesta, rimane circoscritto ai soli proprietari confinanti che possono vantare un diritto di preferenza. In tale ipotesi, qualora vi sia una pluralità di confinanti, che dovranno essere preventivamente informati dal Consorzio, il diritto all'acquisto spetta a ciascuno di essi, con la conseguenza che, ove si verifichi una situazione di concorrenza, si procederà alla trattativa privata preceduta da gara ufficiosa; a parità di offerte il Consorzio può proporre ai concorrenti, sempre che tutti ne abbiano i requisiti, una soluzione mediata. Nel caso in cui il proprietario confinante non sia unico titolare del diritto reale e vi sia una comproprietà, la richiesta deve essere formulata da tutti i comproprietari o da uno solo di essi con espresso assenso scritto degli altri aventi diritto;

- d. quando il canone della concessione e/o affitto e/o locazione sia esiguo e comunque l'importo non superi i 60.000 euro (calcolato sull'intero periodo di utilizzazione);
 - e. quando l'immobile da vendere abbia un valore di stima fino a 400.000,00 euro;
 - f. quando, ai sensi di legge, sussista un diritto di prelazione a favore dell'affittuario o del locatore;
 - g. quando vi sia un'occupazione con titolo scaduto e l'occupante, titolare in astratto di un diritto di prelazione, abbia soddisfatto tutti i crediti richiesti dall'amministrazione, in questo caso il Direttore del Consorzio proporrà al Presidente, che previa delibera del Comitato Amministrativo, disporrà, in relazione ai rapporti che intercorrono tra il Consorzio e il soggetto interessato, anche eventuali altre condizioni da porre per l'esercizio della prelazione; in entrambi i casi di cui alle lettere e) ed f) l'immobile è offerto, per un tempo stabilito, al titolare della prelazione, al prezzo di stima indicato dall'Ufficio Tecnico del Consorzio, qualora il diritto di prelazione non sia esercitato nei termini prescritti, il soggetto titolare si intende decaduto da tale diritto e il bene viene messo liberamente in utilizzazione;
3. A trattativa privata il bene può essere utilizzato verso un corrispettivo che sarà ritenuto idoneo a seguito di parere dell'Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare;

Art. 35 – Bando per l'utilizzazione dei beni

1. Il bando di gara contiene, di norma, i seguenti elementi:
 - a. la descrizione dei beni da utilizzare e la forma di utilizzazione (concessione, affitto locazione o vendita), la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;
 - b. il prezzo posto a base della gara, i termini e le modalità di pagamento;
 - c. le modalità di svolgimento della gara;
 - d. il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
 - e. l'ammontare e la tipologia della cauzione, che non deve essere inferiore al 7% del prezzo di stima;
 - f. l'indicazione che si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta;
 - g. eventuali garanzie bancarie per attestare la situazione patrimoniale dell'offerente;
 - h. le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
 - i. l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - j. il periodo decorso il quale gli offerenti hanno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Nel caso di bando mediante trattativa privata la cauzione di cui al punto "e" dovrà essere versata in misura non inferiore al 7% subito dopo la definizione della gara; tale cauzione sarà considerata quale caparra confirmatoria per la stipula definitiva dell'atto.

Art.36 – Pubblicità del bando

1. Il bando di gara viene pubblicizzata con le modalità ritenute più opportune in relazione al valore e alle caratteristiche dell'immobile oggetto della utilizzazione.
2. Allo stesso modo si procede a pubblicizzare l'esito della gara (asta pubblica o licitazione privata) o della trattativa privata.

Art. 37 – Offerte previste dal bando

1. Gli offerenti devono prestare cauzione nella misura e con le modalità previste nel bando.
2. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, mentre l'accettazione del Consorzio, con delibera del Comitato Amministrativo, consegue solo all'aggiudicazione definitiva ed è espressa con determinazione Presidenziale.
3. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
4. Il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza, prevale il prezzo espresso in lettere.

Art.38 – Svolgimento della gara

1. Le gare si svolgono presso i locali del Consorzio indicati nel bando.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. La gara è presieduta dal Presidente del Consorzio o da persona da lui delegata, con l'assistenza di due testimoni.
4. Il Presidente di gara nomina un segretario verbalizzante nella persona del Direttore o di un suo delegato.

Art. 39 – Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto dal segretario verbalizzante apposito verbale, sotto la direzione del presidente della gara.

2. Il verbale non tiene luogo di atto di concessione o di contratto. L'utilizzazione del bene (concessione, affitto, locazione, vendita) avviene con la stipulazione dei relativi atti di concessione o contratti, a seguito dell'aggiudicazione definitiva.

Art. 40 - Aggiudicazione

1. Il Comitato Amministrativo, compiute le verifiche ritenute opportune e necessarie, delibera l'aggiudicazione definitiva del bene ed indica il termine assegnato all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto, ivi compresi, ove necessari, i documenti relativi all'aggiornamento catastale ed alla regolarità urbanistica del bene.
 2. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto a tali obblighi e comunque all'obbligo di stipulare il contratto, il Presidente propone al Comitato Amministrativo la decadenza del medesimo oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.
 3. In caso di decadenza dall'aggiudicazione il Consorzio introita la cauzione, con riserva di richiedere ulteriori danni.
 4. In caso di decadenza, il Comitato Amministrativo, ove lo ritenga opportuno, potrà chiedere immediatamente al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'utilizzazione per cui è stato indetto il bando di gara, intenzione da manifestare, entro un termine breve che gli verrà assegnato, anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.
- In tale ultimo caso, il Presidente, con propria determinazione, procede alla nuova aggiudicazione.
- Il tutto salvo quanto previsto dal bando di gara.

Art. 41 - Trattativa privata

1. La trattativa, ove motivatamente ammessa, si svolge con i soggetti interessati, che ne hanno fatto richiesta.
2. La stipulazione del contratto segue le regole di cui al successivo articolo.

Art. 41bis - Trattativa privata preceduta da gara ufficiosa

1. Tale forma di individuazione del contraente si impiega nella fattispecie di utilizzazione descritta alla lettera "c" dell'art. 34 che precede, nonché negli altri

casi in cui vi possa essere un interesse di più soggetti anche assistito da diritto di prelazione.

2. La gara ufficiosa si espleta nel modo seguente:
 - a) Il Consorzio invia una comunicazione ai concorrenti, individuati con i criteri di cui all'art. 34 lettera "c", con descrizione: dell'immobile da vendere, con indicazione del prezzo base desunto dalle "Linee guida per la determinazione del prezzo di mercato" (delibera della Deputazione Amministrativa n. 316 del 21.09.2011), del giorno in cui l'offerta, in busta sigillata recante la dizione offerta per, deve pervenire all'Ente, nonché la data e l'ora di apertura delle buste contenenti le offerte, con invito agli interessati a partecipare alle operazioni;
 - b) Redazione del verbale di apertura delle buste che sarà sottoscritto dal funzionario del Consorzio e dai soggetti intervenuti.
3. Qualora il concorrente aggiudicatario della gara ufficiosa non intendesse, per qualsiasi motivo, procedere alla formalizzazione dell'acquisto, si stipulerà contratto di vendita con il concorrente che ha presentato l'offerta immediatamente inferiore

Art. 42 - Atto di concessione e contratti di affitto, locazione o vendita.

1. L'utilizzazione (concessione, affitto, locazione, vendita) viene definitivamente formalizzata, per la concessione, con il rilascio di atto concessorio contenente il relativo disciplinare, per l'affitto, la locazione o la vendita con stipulazione di apposito contratto, con le forme e le modalità rispettivamente previste dal codice civile.
2. Le spese consequenziali alla formalizzazione (registrazione fiscale, trascrizione e voltura) delle utilizzazioni di cui al punto 1), ivi comprese le imposte, sono a carico, di norma, dell'utilizzatore.
3. Nel caso di vendita, gli adempimenti catastali e la documentazione relativa alla regolarità urbanistica del bene sono a carico dell'acquirente.

Art. 43 - Corrispettivo dell'utilizzazione

1. L'utilizzatore deve pagare il corrispettivo dovuto prima della formalizzazione, nei modi previsti dal precedente art. 42, dell'utilizzazione, salva diversa previsione in sede di bando.
2. In ogni caso l'aggiudicatario deve versare il 20% del corrispettivo dovuto per l'utilizzazione prima dell'aggiudicazione definitiva.
3. Il bando può prevedere adeguate forme di pagamento rateale del corrispettivo, con assunzione da parte dell'utilizzatore di garanzie reali o personali.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

Art. 44 - Disciplina dei rapporti in corso

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di affitto, di locazione stipulati successivamente alla sua di approvazione da parte degli organi Amministrativi.
2. Fatto salvo quanto previsto al successivo comma 5, gli atti di concessione, i contratti di affitto e di locazione, stipulati con il Consorzio e perfezionati anteriormente alla predetta data, conservano validità fino alla loro scadenza naturale o a quella comunicata dal Consorzio e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente Regolamento. I concessionari ed i conduttori anche di fatto possono comunque chiedere, entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, il rinnovo e/o la regolarizzazione dell'atto di concessione o del contratto di affitto o di locazione a canone ordinario commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato e comunque nel rispetto dei principi generali
e delle norme contenuti nel presente Regolamento ed in particolare agli artt. 14 e 25 dello stesso. Tale adeguamento può essere disposto entro lo stesso termine di novanta giorni anche dal Consorzio.
3. Qualora gli atti di concessione e i contratti in essere non abbiano scadenza la loro scadenza viene automaticamente fissata allo scadere del primo anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento.
4. Le disposizioni relative alla determinazione del canone di concessione, di affitto e di locazione si applicano alle utilizzazioni in corso alla data di entrata in vigore del presente Regolamento; se alla stessa data non siano stati perfezionati i relativi provvedimenti di concessione ovvero contratti di affitto e/o di locazione il perfezionamento di tali provvedimenti e contratti e' subordinato alla previa regolarizzazione degli utilizzi pregressi con la corresponsione di almeno il cinquanta per cento del canone determinato in base ai valori di mercato dell'immobile e ferme rimanendo acquisite alla cassa consortile le somme già corrisposte a titolo di indennità di occupazione per importi superiori a quello determinato con i criteri previsti dal presente Regolamento.
5. Il canone minimo in tutti i casi di cui ai commi 2 e 3 non può comunque essere inferiore a quello determinato in base alla legge 24.12.1993 n. 537 e legge 23.12.1994 n.724 e comunque non inferiore a quello che al momento dell'entrata in vigore delle predette leggi veniva definito "equo canone" con gli incrementi e aggiornamenti di legge. A tal fine l'Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare con proprio provvedimento:
 - Effettua una ricognizione dei canoni corrisposti in base a regolari atti concessori e contratti in essere;

- Procede alla stima dei canoni ai sensi e per gli effetti delle norme citate, applicando al canone così determinato gli incrementi e aggiornamenti di legge;
 - Determina i canoni risultanti dal procedimento anche tenuto conto di specifiche differenti situazioni qualora inferiori a quelli corrisposti. I canoni così rideterminati vengono applicati con decorrenza dal 1° giorno del mese successivo alla comunicazione. Al procedimento di cui al presente comma si applicano le norme della L.241/90.
 - Quanto precede, fatta salva l'ipotesi di utilizzazione per uso agricolo dei terreni, nel qual caso si applica l'equo canone in agricoltura di cui alla legge 203/1982 e successive modificazioni.
6. Per contratti e atti perfezionati si intendono quelli sottoscritti da ambedue le parti.
7. L'Ufficio Gestione Patrimonio Immobiliare perfezionato l'atto di utilizzazione dell'immobile lo trasmette al Servizio Provveditorato per le successive incombenze amministrative.

ART.45 - Norme finali

L' adeguamento del presente Regolamento alle norme di legge sopravvenute è di competenza del Comitato Amministrativo, mentre la relativa approvazione resta nelle attribuzioni del Consiglio di Amministrazione.