



Provincia di Lecco

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA

Art. 12 Legge 127/1997

*Approvato con deliberazione di Consiglio Provinciale n. 21 del 31 marzo 2008 e modificato con
deliberazione n. 63 del 1 ottobre 2018*

TITOLO I°

Patrimonio immobiliare

ARTICOLO 1 (Patrimonio immobiliare in generale)

- 1 Il patrimonio immobiliare della Provincia di Lecco è suddiviso in beni demaniali e beni patrimoniali secondo le norme del Codice Civile.
- 2 I beni di proprietà o in gestione alla Provincia sono utilizzati per fini di interesse pubblico inclusa la gestione degli stessi che consenta di reperire utilità per il conseguimento dei compiti istituzionali.

ARTICOLO 2 (Beni demaniali)

- 1 Fanno parte del demanio della Provincia i beni della specie di cui all' art. 822, comma 2, del Codice Civile e altri beni assoggettati al regime del demanio da altre leggi.
- 2 I beni demaniali sono inalienabili ma conferibili in concessione, non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi. Seguono lo stesso regime i diritti reali della Provincia su beni altrui, costituiti per utilità del demanio provinciale.
- 3 I beni demaniali possono essere sdemanializzati qualora intervengano condizioni per cui venisse a modificarsi il loro "status" (dismissioni e relitti).
- 4 Il passaggio di beni dal demanio al patrimonio della Provincia deve essere dichiarato con provvedimento dall'organo competente da pubblicarsi all'albo della Provincia. I provvedimenti del Consiglio Provinciale che autorizzano la vendita di beni immobili, hanno valore di passaggio dal demanio al patrimonio disponibile.
- 5 La deliberazione relativa all'approvazione di progetti di opere pubbliche stradali dove per modifiche dei tracciati od altre ragioni, alcuni beni perdano la caratteristica di demanialità, ha valore di dichiarazione di passaggio che precede.

ARTICOLO 3 (Beni patrimoniali)

- 1 I beni diversi da quelli indicati nell'art. 2, sono beni patrimoniali.
- 2 I beni patrimoniali si distinguono, secondo le norme del Codice Civile, in beni patrimoniali disponibili e beni patrimoniali indisponibili.
- 3 Si intendono beni patrimoniali non disponibili i beni che per disposizione di legge o per loro destinazione sono destinati ad un pubblico servizio.
- 4 Si considerano beni patrimoniali disponibili tutti gli altri beni patrimoniali.

ARTICOLO 4
(Regime giuridico dei beni patrimoniali indisponibili)

- 1 I beni patrimoniali indisponibili non possono essere sottratti alla loro destinazione
- 2 I beni indisponibili possono essere sollevati dal vincolo di cui al 1° comma con provvedimento dell'organo competente, qualora questi non rivestano più le caratteristiche funzionali per l'espletamento dei compiti istituzionali cui sono preposti. I provvedimenti del Consiglio Provinciale che autorizzano la vendita di beni immobili, hanno valore di passaggio dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile.

ARTICOLO 5
(Regime giuridico dei beni patrimoniali disponibili)

- 1 I beni patrimoniali disponibili non sono beni pubblici in senso stretto e costituiscono fonte di reddito per la Provincia di Lecco.
- 2 Possono essere utilizzati direttamente per l'espletamento di propri compiti istituzionali.

ARTICOLO 6
(Vincoli storico – artistici)

1. I beni patrimoniali possono soggiacere ai vincoli di tutela di cui al Decreto Legislativo n.42 del 22.01.2004 “Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio” in quanto oggetti di interesse storico – artistico.

TITOLO II°

Affitto, locazione, concessione in uso

ARTICOLO 7
(Beni patrimoniali in generale)

- 1 I beni patrimoniali possono essere concessi a titolo oneroso in affitto, in locazione, o in uso. La scelta del contraente avviene secondo la normativa vigente. Nelle Scuole Medie Superiori o in casi particolari opportunamente motivati, le concessioni in uso di beni indisponibili possono essere affidate con procedura negoziata con uno o più contraenti.
- 2 Eventuali concessioni a titolo gratuito od agevolato devono essere previste da leggi, regolamenti (art. 12 legge 7/8/1990 n. 241) od atti di carattere generale che contemplino detta possibilità.
- 3 Il canone d'affitto, locazione o concessione in uso, è determinato di volta in volta, con stima, secondo i prezzi correnti di mercato. Per le concessioni in uso di spazi all'interno di Scuole Medie Superiori si tiene conto delle aggiudicazioni già avvenute nello stesso Istituto o in Istituti simili e delle modifiche ed oneri esposti negli atti di concessione.
- 4 I contratti di cui ai commi precedenti non possono essere tacitamente rinnovati.
- 5 Si concludono a procedura negoziata diretta le locazioni afferenti a servizi dello Stato o di Pubbliche Amministrazioni, (Caserma Comando Provinciale Vigili del Fuoco, Caserma Carabinieri, Caserma Polizia Stradale ed altri servizi).

ARTICOLO 8
(Attività' agricola)

- 1 I beni immobili con destinazione agricola possono essere dati in affitto preferibilmente ad esercenti l'attività agricola.
- 2 I contratti di cui al 1° comma devono rispettare le condizioni di cui alla legge 03.05.1982, n. 203 "Norma sui contratti agrari" e successive modifiche ed integrazioni.
- 3 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

ARTICOLO 9
(Abitazioni)

- 1 I beni immobili di proprietà provinciale utilizzabili ad abitazione, nel rispetto di eventuali particolari vincoli di destinazione, possono essere locati secondo le modalità di cui alla Legge 9 dicembre 1998 n 431.
- 2 La durata contrattuale per le locazioni ad uso abitativo non può essere inferiore a quattro anni (art. 2 comma 1 L.431/1998). In alternativa è possibile stipulare un contratto in base ad accordi definiti in sede locale (art. 2 comma 3 L. 431/1998).
- 3 Per sopperire ad eventuali esigenze abitative di natura transitoria, la Provincia provvederà a stipulare contratti di locazione applicando le disposizioni degli articoli 1571 e seguenti del codice civile.
- 4 Per i contratti di locazione ad uso abitativo è in ogni caso fatto divieto di sublocazione.
- 5 I rapporti derivanti dall'assegnazione di alloggi provinciali di custodia saranno disciplinati con apposito regolamento.

ARTICOLO 10
(Unità' immobiliari ad Uso diverso)

- 1 I beni patrimoniali urbani ad uso diverso dall'abitazione si possono dare in locazione osservando la normativa della legge 27/07/1978 n.392 articoli 27 e seguenti.
- 2 E' facoltà contrattuale, dare la possibilità al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto previo avviso, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data del recesso.

TITOLO III°

Alienazione di beni immobili

CAPO I

ARTICOLO 11
(Ambito di applicazione)

- 1 Le norme del presente Regolamento disciplinano, ai sensi dell'art. 12 della L. 127/1997, le modalità e le procedure per l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà della Provincia di Lecco, in deroga alle norme di cui alla L. 24.12.1908 n. 783 e al R.D. 17.06.1909 n. 454.

- 2 Le procedure descritte nel presente Regolamento si ispirano a principi di efficienza, imparzialità, semplificazione, economicità e trasparenza dell'attività amministrativa.
- 3 Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le compravendite immobiliari disciplinate e regolamentate da leggi speciali.

ARTICOLO 12 **(Programma)**

- 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 ss.mm.ii, si individuano annualmente i singoli beni immobili, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione e di alienazione. Per i fabbricati il valore è espresso in base ad un importo indicativo e non impegnativo. Per i terreni la stima è effettuata in base all'art. 13 successivamente all'approvazione dell'alienazione.
- 2 Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari può essere modificato o integrato nel corso dell'anno e può contenere anche immobili da acquisire anche ai sensi della Legge 23.12.1998, N. 448 art. 31 oltre previsioni di permuta e acquisti.
- 3 Per l'alienazione dei reliquati stradali o piccole porzioni di terreni non è necessaria la puntuale individuazione, ritenendosi sufficiente la previsione generica con riferimenti di confine.
- 4 Il Consiglio provinciale può stabilire, in qualsiasi momento e con proprio provvedimento, di procedere all'alienazione o all'acquisto di un determinato bene immobile non compreso nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.
- 5 Il Dirigente competente o il responsabile incaricato provvede all'adozione di tutti gli atti della procedura di alienazione successivi alla delibera consiliare.

ARTICOLO 13 **(Identificazione e valutazione del bene)**

1. I beni da alienare sono previamente identificati in base ai dati catastali o altri dati necessari.
2. Per ciascun immobile o lotto da alienare si procede alla stima del valore di mercato, da parte di un tecnico dipendente della Provincia sulla base di ogni elemento idoneo e suscettibile di valutazione; per stime complesse si può ricorrere ad esperti esterni alla Provincia.
3. La relazione estimativa deve specificare i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno determinato il prezzo base, oltre al grado di appetibilità del bene sul mercato. Sono ammesse relazioni sintetiche quando il bene da vendere è costituito da un terreno non edificabile o altro bene di modesta entità.
4. Nel caso di gara deserta, chi ha effettuato la stima, valuterà eventualmente la possibilità di ridurre il prezzo di cessione a base di gara. Nel primo tentativo di vendita dopo la prima diserzione di gara il prezzo può essere ridotto al massimo del 20%.

CAPO II

ARTICOLO 14 (Procedure di vendita)

1. Alla vendita del patrimonio immobiliare si procede con:
 - a. Procedura aperta;
 - b. Procedura negoziata;
 - c. Procedura negoziata diretta.
2. La scelta della forma di contrattazione è effettuata con determinazione del Dirigente competente o responsabile incaricato in relazione al tipo di bene soggetto a cessione e in connessione con il grado di appetibilità dello stesso secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

ARTICOLO 15 (Procedura aperta)

1. Si procede normalmente all'alienazione di beni mediante pubblica gara con i sistemi di cui all'art. 73 del R.D. n. 827/1924, tranne i casi presi in esame agli articoli 18-19-20 e con possibilità di uso dei mezzi elettronici.
2. La procedura aperta inizia con la pubblicazione di un avviso di gara contenente, a seconda dei casi, le seguenti informazioni:
 - a) la descrizione sommaria dei beni da vendere;
 - b) la procedura di gara;
 - c) il prezzo posto a base di gara;
 - d) i termini e le modalità di presentazione dell'offerta;
 - e) l'anno, il mese, il giorno l'ora e il luogo in cui si procederà alla gara;
 - f) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
 - g) l'indicazione delle cause che comportano esclusione dalla gara;
 - h) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti;
 - i) l'ammontare e la tipologia della cauzione;
 - j) l'eventuale indicazione che si procederà alla aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida il cui importo sia almeno pari al prezzo della base d'asta;
 - k) i termini e le modalità di pagamento;
 - l) eventuali altre garanzie bancarie necessarie per attestare la capacità finanziaria dell'offerente.
3. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara oltre a quelle previste dalla legge:
 - a) le offerte presentate da soggetto incapace a contrattare con la Pubblica Amministrazione;
 - b) le offerte che pongono condizioni alla Provincia di Lecco;
 - c) le offerte che non rispettano le modalità di presentazione o altre condizioni definite dall'avviso di gara;
 - d) le offerte presentate dai dipendenti provinciali coinvolti nel procedimento e di professionisti che hanno partecipato alla valutazione degli immobili.
4. La pubblicazione degli estratti di avvisi è fatta:
 - su almeno un giornale a diffusione locale per un giorno ed almeno 20 giorni prima della data fissata per la vendita, per alienazioni di importo compreso tra € 50.001,00 e € 200.000,00;
 - su almeno un giornale a diffusione nazionale ed uno locale per un giorno ed almeno 30

giorni prima della data fissata per la vendita per alienazioni di importo superiore a € 200.000,00.

5. L'avviso per alienazioni di qualsiasi importo sarà affisso all'Albo Pretorio dei Comuni, dove insistono i beni, per 15 giorni e sul sito internet dell'Ente.
6. La partecipazione alla gara è condizionata alla costituzione di una cauzione non superiore al 10% del valore a base di gara da prestarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Provincia di Lecco o fideiussione bancaria o assicurativa o versamento denaro contante presso la tesoreria provinciale.

ARTICOLO 16 (Commissione di gara)

1. La gara tramite procedura aperta si svolge negli uffici della Provincia ed è presieduta dal Dirigente del Settore o responsabile incaricato o funzionario delegato assistito da due dipendenti in qualità di testimoni, di cui uno con funzioni di segretario.
2. Laddove lo si ritenga opportuno in relazione alle peculiarità dell'immobile, la Commissione di gara potrà essere composta anche da professionisti esterni all'uopo incaricati.
3. Le sedute della Commissione sono pubbliche.
4. Delle operazioni della Commissione viene redatto apposito verbale da approvarsi, previa sottoscrizione dei Commissari, con determina.
5. Il verbali riporta l'ora, il giorno, il mese, l'anno ed il luogo in cui si è svolta la gara, il nominativo e la carica dei componenti la commissione, il numero delle offerte presentate, le offerte escluse con indicati i motivi, l'entità delle offerte.

ARTICOLO 17 (Offerte e aggiudicazioni)

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile di acquisto. Esse non vincolano l'amministrazione se non dopo l'aggiudicazione mentre rimangono vincolati per l'offerente per un periodo di centottanta giorni successivi a quello di svolgimento della gara.
2. L'Aggiudicazione deve comunque essere disposta entro novanta giorni da quello in cui è stato esperito il pubblico incanto.
3. L'aggiudicatario dovrà versare la differenza fra l'importo dell'offerta ed il deposito fatto in contanti a garanzia della medesima o l'intero importo contrattuale, all'atto della stipulazione.
4. In caso di mancata stipulazione del contratto, da parte dell'aggiudicatario, nel termine prescritto dalla Provincia, il deposito cauzionale sarà incamerato dalla Provincia e l'aggiudicatario sarà tenuto al risarcimento dei danni verso la Provincia, la quale avrà la facoltà di procedere ad un nuovo avviso di vendita od all'aggiudicazione al concorrente che segue in graduatoria.

ARTICOLO 18 (Procedura negoziata)

1. Laddove l'amministrazione non ritenga di procedere ai sensi dei precedenti articoli la scelta dell'acquirente può avvenire a procedura negoziata nelle seguenti ipotesi:
 - a) quando sia andata deserta la procedura aperta precedentemente esperita;
 - b) quando il valore dell'immobile sia pari o inferiore a 50.000,00 euro.
2. La vendita a procedura negoziata è svincolata da particolari formalità e viene diretta e gestita dal Dirigente competente o Responsabile incaricato.

3. La procedura negoziata si svolge in due fasi:
 - a) La prima, di carattere esplorativo, che consenta di ottenere una serie di manifestazioni d'interesse all'acquisto, previa pubblicazione della notizia di vendita all'albo dei Comuni dove insistono i beni immobili.
 - b) La seconda, nella quale si svolge una gara tra i soggetti di cui al punto a).

ARTICOLO 19 **(Procedura negoziata diretta)**

1. Per procedura negoziata diretta si intende la facoltà dell'amministrazione di negoziare la vendita direttamente con un unico soggetto.
2. La procedura negoziata diretta è ammessa nei seguenti casi:
 - quando sia andata deserta la procedura di una precedente gara esperita ai sensi degli articoli 15 e 18;
 - immobile il cui valore di stima sia inferiore a € 15.000,00;
 - immobili che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi, la cui utilità quali beni a se stanti sia ridotta a causa delle limitazioni d'uso derivanti dalla interclusione;
 - qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi, secondo criteri di economicità, l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
 - alienazioni a favore di soggetti giuridici, a capitale interamente pubblico, per l'acquisizione di beni necessari per consentire a tale soggetto di realizzare i fini sociali e per promuovere lo sviluppo economico e civile della Comunità della Provincia di Lecco;
 - alienazioni a favore dello Stato o di altri enti pubblici sia locali che nazionali per usi istituzionali di interesse pubblico;
 - alienazioni a favore di associazioni e fondazioni senza fini di lucro riconosciute in base al DPR n.361/2000 ed a favore di Cooperative Sociali di tipo a) e b) di cui all'art.1 legge n.381/1991; il relativo contratto di vendita dovrà prevedere una specifica clausola che impegni l'acquirente a mantenere la destinazione del bene a finalità di pubblico interesse, per le proprie finalità istituzionali, e a non alienarlo per un periodo di 10 anni, *decorso tale termine, in caso di successiva alienazione, la Provinciali Lecco avrà comunque un diritto di prelazione;*
 - quando sussista un diritto di prelazione, ai sensi di legge o del presente regolamento, a favore del conduttore con esperimento di gara secondo la normativa del presente regolamento.
3. Nelle ipotesi previste dal comma precedente il prezzo offerto deve, comunque, risultare congruo sulla base di una relazione di stima redatta ai sensi dell'art.13.
4. Le alienazioni a favore dello Stato o di altri Enti pubblici sia locali che nazionali possono essere effettuate a prezzi concordati.

ARTICOLO 20 **(Permuta)**

La permuta, mediante procedura negoziata diretta, di immobili di proprietà della Provincia di Lecco con altri beni immobili di proprietà di altri soggetti pubblici o privati sulla base della relazione di stima che ne attesti il valore, può avvenire:

1. quando non sussista alcun conguaglio in denaro;

2. quando concorrano esigenze di convenienza o di utilità per la Provincia di Lecco e l'eventuale conguaglio in denaro non sia superiore al 20% del bene permutato di maggior valore;
3. quando, per casi particolari, il Consiglio Provinciale, valutata la convenienza economica, logistica e amministrativa, ne autorizzi espressamente la conclusione.

CAPO III

ARTICOLO 21 (Alienazione di reliquati stradali)

1. Costituiscono reliquati stradali i sedimi risultanti dalla dismissione di itinerari stradali provinciali, o di parti di essi, a seguito di varianti migliorative, di rettifiche o adeguamenti di tracciato. Costituiscono, altresì, reliquati stradali tutte le parti della viabilità che non risultino strumentali al pubblico transito o che non siano funzionalmente connesse alla rete stradale provinciale come sedime accessorio in quanto pertinenza di servizio o di esercizio.
2. Per i sedimi di cui al comma 1, in relazione ai quali sia accertata la rispondenza e la funzionalità agli usi ed alle tipologie di collegamento propri della viabilità comunale, si procede al passaggio di proprietà ai Comuni o altri Enti competenti, previsto dal Codice della Strada e regolamenti attuativi
3. Al di fuori delle ipotesi di cui al comma 2 i sedimi costituenti reliquati stradali possono, su specifica richiesta pervenuta entro il termine comunicato, essere ceduti alle Amministrazioni Comunali ad un valore pari al 50% dell'importo risultante dalla relazione di stima, laddove le stesse si impegnino a conservarne la destinazione pubblica. Il presente comma 3 non è applicabile in caso di permuta per esigenze istituzionali della Provincia di Lecco.
4. Per casi particolari la Provincia di Lecco può cedere i beni a Enti Pubblici per importi concordati.

TITOLO IV°

Acquisti, eredità, donazioni, comodato e locazioni passive,

ARTICOLO 22 (Acquisti)

- 1 La Provincia può procedere all'acquisto di immobili o accettare donazioni, eredità e legati, da parte di persone fisiche, giuridiche, Associazioni e Fondazioni senza le previste autorizzazioni di cui all'art. 17 del Codice Civile e alla Legge 21.6.1896, n.218, in quanto abrogate dall'art. 13 della Legge 15.5.1997, n.217.
- 2 Per gli acquisti di beni immobili, in ogni caso il settore competente deve preventivamente certificare la congruità del prezzo richiesto o l'assenza di alternative in relazione all'espletamento di funzioni istituzionali.
- 3 Gli acquisti comunque sono obbligatoriamente, preventivamente e motivatamente autorizzati dall'organo competente indicando gli scopi che devono essere connessi con le finalità istituzionali.
- 4 I beni acquistati o donati o ricevuti in eredità, così come al 1° comma del presente articolo, sono

trascritti nell'inventario dei beni immobili della Provincia.

- 5 La Provincia può altresì costituire diritti di godimento e servitù su beni immobili di terzi.

ARTICOLO 23
(Comodato e locazioni passive)

- 1 La Provincia può assumere in comodato o in locazione: terreni o fabbricati di terzi per assolvere alle proprie funzioni istituzionali.
- 2 Prima dell'assunzione degli atti di cui ai commi che precedono il settore competente della Provincia, acquisisce una relazione tecnica circa la congruità della spesa.
- 3 Qualora la relazione tecnica indichi una consistente differenza tra il canone passivo e la valutazione congrua, la Provincia con provvedimento adeguatamente motivato indica l'obbligo dell'assunzione degli atti, in relazione all'espletamento di funzioni istituzionali.