



Provincia di Siena

REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI SIENA

(APPROVATO CON DELIBERA C.P. N. 37 DEL 30.5.2022)

SOMMARIO:

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto del Regolamento

Art. 1-bis – Classificazione dei beni immobili e gestione patrimoniale

TITOLO II – ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Art. 2 – Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari

Art. 3 – Stima dei beni. Prezzo e canone

TITOLO III – PROCEDURE DI ALIENAZIONE

Art. 4 – Modalità di alienazione

Art. 5 – Trattativa privata

Art. 5-bis - Permuta

Art. 6 – Asta pubblica

Art. 7 – Predisposizione e pubblicazione dell'avviso d'asta

Art. 8 – Espletamento della gara e aggiudicazione

Art. 9 – Esperimenti di miglioramento

Art.10 – Gara deserta

Art.11 - Prelazione legale

Art.12 – Priorità all'acquisto

Art.13 – Vendita con riserva della proprietà

TITOLO IV – PROCEDURE DI MESSA A REDDITO E VALORIZZAZIONE

Art. 14 – Strumenti di valorizzazione

Art. 15 – Concessioni e locazioni di valorizzazione

Art. 16 – Concessioni e locazioni ordinarie

Art. 17 - L'affitto di cosa produttiva. Altre forme di utilizzazione

Art. 18 – Decadenza e revoca della concessione

Art. 19 – Risoluzione e recesso della locazione

Art. 20 – Disposizioni sulla modalità di scelta del contraente

Art. 21 – Concessioni, locazioni e affitti a canone agevolato. La concessione a titolo non oneroso e il comodato

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni immobiliari in attuazione dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità.
2. Il presente regolamento disciplina altresì le forme di messa a reddito e di valorizzazione del patrimonio immobiliare.
3. Sono escluse dall'applicazione del presente Regolamento le occupazioni di suolo pubblico regolate a tariffa e disciplinate dal "Regolamento per la tutela delle strade, la disciplina delle autorizzazioni e concessioni e del canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche".
4. E' altresì esclusa dall'applicazione del presente Regolamento la concessione a tariffa delle palestre di cui al "Disciplinare per la gestione e l'utilizzo, in orario extrascolastico, delle palestre di proprietà provinciale".

ART. 1-BIS

CLASSIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E GESTIONE PATRIMONIALE

1. I beni immobili appartenenti alla Provincia di Siena sono classificati secondo le norme dell'art.822 e seguenti del codice civile e delle leggi speciali, in beni demaniali, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.
2. La gestione del patrimonio immobiliare è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.

TITOLO II – ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

ART. 2

PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

1. Con decreto deliberativo dell'organo di governo sono individuati, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25/6/2008, n.112, convertito dalla L. 6/8/2008, n.133, e successive modificazioni, gli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali della Provincia, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Sulla base di tale elenco viene redatto il "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari", adottato dall'organo di governo ed approvato dal Consiglio Provinciale.
2. Il "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari" costituisce allegato del Bilancio di previsione e del Documento Unico di Programmazione.
3. I beni non inseriti nel "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari" possono essere alienati solo con specifica deliberazione del Consiglio Provinciale ai sensi dell'art.42, comma 2, lett. l), D. Lgs. 18/8/2000, n.267.

ART. 3

STIMA DEI BENI. PREZZO E CANONE

1. La stima dei beni è affidata, di norma, al Servizio Patrimonio e Demanio della Provincia di Siena ed è effettuata da dipendenti in possesso delle lauree in architettura, ingegneria, agraria, o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario. Nel rispetto delle prescritte procedure per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima possono essere affidate anche a tecnici o

studi esterni qualificati. L'Amministrazione potrà inoltre avvalersi, tramite convenzione, anche dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.

2. Prezzo e canone sono determinati con apposita perizia estimativa sulla base delle metodologie estimative più coerenti avuto riguardo alla natura, alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso del bene da alienare o da valorizzare.

3. (abrogato).

4. Gli esperti ed i consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

TITOLO III – PROCEDURE DI ALIENAZIONE

ART. 4

MODALITÀ DI ALIENAZIONE

1. I beni verranno alienati mediante:

- a) asta pubblica;
- b) trattativa privata.

2. L'asta pubblica disciplinata dagli articoli 6-9 è la procedura ordinaria per l'alienazione dei beni. La trattativa privata è ammessa nei casi di cui al successivo articolo 5 e nei casi di cui all'art.41, comma 1, n.1, del R. D. 23 maggio 1924, n. 827, salvo che si ritenga più opportuno procedere con secondo esperimento d'asta alle condizioni di cui all'art.10 del presente Regolamento.

ART. 5

TRATTATIVA PRIVATA

1. L'alienazione potrà avvenire a trattativa privata nei casi in cui la commerciabilità del bene è, per ubicazione, consistenza e destinazione, potenzialmente limitata ad una cerchia ristretta di interessati ed il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi i 200.000 euro.

2. E' ammessa la trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto, in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano impraticabile e/o non conveniente per l'Amministrazione il ricorso a procedure diverse. A titolo esemplificativo nei seguenti casi:

- terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
- manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
- porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione facente parte di immobile di proprietà privata con difficoltà di utilizzazione autonoma;
- se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione o dei Comuni;
- quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con altro bene che l'Amministrazione ritiene utile acquisire;

- esistenza di un unico confinante di terreno che non abbia autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo.

3. I soggetti interessati all'acquisizione dei beni dovranno inoltrare all'Amministrazione una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- a) il prezzo a corpo offerto per l'immobile; non sono ammesse offerte al ribasso;
- b) le modalità di pagamento;
- c) le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- d) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- e) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando la Provincia da qualsivoglia responsabilità al riguardo;
- f) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

4. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all'acquirente, con applicazione degli interessi in misura non inferiore al tasso legale, la rateizzazione del pagamento per un periodo massimo di dodici mesi.

5. Con provvedimento motivato del Dirigente Servizio Patrimonio e Demanio la trattativa privata può avere ad oggetto la vendita dell'immobile con riserva della proprietà di cui al successivo art.13.

ART. 5-BIS PERMUTA

1. Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, quando concorrano circostanze di convenienza o di pubblica utilità è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati, di beni immobili.

La permuta può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e nel rispetto della normativa vigente.

ART. 6 ASTA PUBBLICA

1. La procedura prevede le seguenti fasi:

- a) predisposizione dell'avviso d'asta e sua pubblicazione;
- b) espletamento della gara con le operazioni ad essa connesse;
- c) aggiudicazione;
- d) espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

ART. 7 PREDISPOSIZIONE E PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO D'ASTA

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

- a) la determinazione dirigenziale di indizione dell'asta;
- b) i termini e le modalità per la presentazione delle offerte;

- c) i termini e le modalità di svolgimento della gara;
- d) il bene in vendita, con l'indicazione del prezzo posta a base d'asta, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni che lo gravano;
- e) le modalità di aggiudicazione e, se del caso, la sussistenza di eventuali soggetti detentori del diritto di prelazione;
- f) l'importo e la forma della cauzione;
- g) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.

2. L'avviso è pubblicato all'Albo Pretorio informatico della Provincia e del Comune dove il bene è ubicato, ne viene data informazione su almeno tre quotidiani di cui uno di interesse nazionale e due di interesse locale, *l'estratto è posto in evidenza nella home page del sito istituzionale della Provincia.*

3. Fermo quanto previsto al comma 2, possono essere attuate ulteriori iniziative di informazione richieste dalla natura dei beni in alienazione.

ART. 8

ESPLETAMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione deve presentare all'Amministrazione Provinciale una proposta irrevocabile di acquisto.

2. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:

- a) Il prezzo, in cifre ed in lettere, che intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione Provinciale;
- b) di approvare specificamente le seguenti condizioni:
 - b1) l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo la Provincia di Siena, alla quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - b2) gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, con/senza possibilità di rilanciare;
 - b3) l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte della Provincia di Siena, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - b4) non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita; analogamente il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita- che volesse rinunciare all'aggiudicazione.

3. Tutte le spese per eventuali frazionamenti sono a carico della parte acquirente.

4. La gara è pubblica.

5. L'alienazione è disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo. In caso di parità delle offerte, in sede di asta e in caso siano presenti i soggetti che hanno offerto lo stesso prezzo, gli stessi procederanno ad una nuova offerta da compilare su stampati forniti dall'Ente. Gli interessati dovranno presentare le nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati. Qualora non sia presente uno o più dei soggetti che hanno effettuato la stessa offerta, agli stessi verrà richiesto, a mezzo di raccomandata A.R. o altre forme scelte dall'Ente, di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine fissato dalla Provincia. Nel caso non pervenga alcuna offerta, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si

procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo. In caso di nuove parità di offerte si procederà nuovamente con le procedure sopra descritte. In ogni caso, sarà trattenuta la cauzione del migliore offerente, quale acconto del prezzo vendita. La cauzione sarà incamerata dall'Amministrazione Provinciale qualora l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua, nei termini prescritti, gli adempimenti a suo carico.

ART. 9

ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO

1. Se espressamente previsto nel bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva. La seconda seduta potrà avvenire anche lo stesso giorno della prima seduta e quindi successivamente a questa.

2. Si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore o uguale al 15% dell'importo a base d'asta. Potranno comunque partecipare alla seconda seduta di gara tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore o uguale al 20%.

4. Nella seconda seduta di gara gli invitati a partecipare dovranno effettuare rilanci sul miglior prezzo offerto nella prima seduta di gara; se nel corso della seconda seduta non dovessero essere prodotte offerte migliorative, l'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata nei confronti di colui che, nel corso della prima seduta, ha presentato la migliore offerta.

ART. 10

GARA DESERTA

1. Nella eventualità che la gara vada deserta è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta.

2. Il prezzo a base d'asta nella seconda gara dovrà essere determinato in linea tecnica tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata la prima asta.

3. (abrogato).

4. (abrogato).

5. (abrogato).

ART.11

PRELAZIONE LEGALE

1. Nel caso in cui sul bene oggetto di alienazione insistano diritti di prelazione legale, la Provincia, al termine della procedura di evidenza pubblica e sulla base del prezzo di aggiudicazione, offre, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con altre modalità se espressamente previste dalla legge fonte del diritto di prelazione, il bene al soggetto titolare del diritto, il quale, salvo diversi termini e modalità espressamente stabiliti dalla stessa legge, potrà esercitare il suo diritto di prelazione entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata mediante produzione di dichiarazione di accettazione con sottoscrizione autenticata.

ART.12

PRIORITA' ALL'ACQUISTO

1. L'Amministrazione Provinciale, prima di attivare le procedure di alienazione disciplinate dagli articoli precedenti, propone ai Comuni sul cui territorio si trovano i beni da alienare l'acquisto degli stessi al prezzo di stima. La proposta, contenente la descrizione dell'immobile e l'offerta di acquisto, viene trasmessa ai suddetti Enti mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, e da questi deve essere accettata, senza riserve e con l'impegno ad utilizzare il bene per fini istituzionali o sociali, entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata, altrimenti si considera rinunciata. Il Comune, con espressa previsione contrattuale, dovrà assumere l'obbligo di non alienare il bene acquistato per un periodo di dieci anni dalla stipulazione del contratto e di adibirlo a fini istituzionali o sociali.
2. L'Amministrazione Provinciale, contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di cui al precedente articolo 7 ha altresì facoltà di stabilire che Enti pubblici e enti del Terzo settore di cui all'art.4 del decreto legislativo n.117/2017 possano fare domanda di assegnazione dei beni offrendo il prezzo massimo raggiunto nell'asta.
3. Gli Enti e le associazioni di cui al precedente comma potranno esercitare il diritto di priorità all'acquisto assumendo l'impegno - con espressa previsione contrattuale -:
 - a destinare il bene alle finalità istituzionali;
 - a non alienare il bene acquistato per un periodo di dieci anni dalla stipulazione del contratto.

ART.13

VENDITA CON RISERVA DELLA PROPRIETA'

1. In casi particolari di beni di appetibilità ridotta per condizione, ubicazione e destinazione, con provvedimento motivato del Dirigente Servizio Patrimonio e Demanio potrà procedersi all'alienazione di tali beni secondo lo schema della vendita con riserva della proprietà di cui agli articoli 1523 e seguenti del codice civile.
2. L'avviso d'asta pubblica di cui al precedente art.7 ed il bando della trattativa privata di cui al precedente art.5, comma 1, conterranno le condizioni della vendita a rate ed il relativo regolamento contrattuale.
3. Diritti di prelazione e priorità all'acquisto di cui ai precedenti articoli 11 e 12 si esercitano alle stesse condizioni previste dal regolamento contrattuale sì come stabilito ai sensi del precedente comma 2, salva sempre la facoltà per il soggetto interessato di pagare subito l'intero prezzo per anticipare gli effetti traslativi di cui all'art.1523 del codice civile.

TITOLO IV – PROCEDURE DI MESSA A REDDITO E VALORIZZAZIONE

ART.14

STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE

1. L'assegnazione dei beni è effettuata:
 - nella forma della concessione amministrativa per i beni del demanio e del patrimonio indisponibile;
 - nelle forme del contratto di locazione, del contratto di affitto di cosa produttiva e del contratto di comodato per i beni del patrimonio disponibile.
2. In virtù dell'art.58 D.L. 25/6/1998, n.112 convertito dalla L. 6/8/2008, n.133, e successive modificazioni, ed in relazione al regime giuridico dei beni, gli stessi possono essere assegnati con concessione o locazione di valorizzazione di cui all'art.3-bis D.L. 25/9/2001, n.351, convertito dalla L. 23/11/2001, n.410, e successive modificazioni.

3. In virtù dell'art.3-bis D.L. 25/9/2001, n.351, convertito dalla L. 23/11/2001, n.410, e successive modificazioni, richiamato dall'art.58 D.L. 25/6/1998, n.112 convertito dalla L. 6/8/2008, n.133, e successive modificazioni, la Provincia, per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei propri beni, può utilizzare, in quanto compatibili, le norme di cui alla Parte III del Codice dei contratti pubblici approvato con D. Lgs. 18/4/2016, n.50.

4. La Provincia, per i beni del patrimonio disponibile, ricorre all'enfiteusi, all'usufrutto e all'uso secondo le disposizioni del codice civile e della legge speciale -e osservando procedure di evidenza pubblica-, quando tali istituti contrattuali rispondano meglio alle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei propri beni e siano in grado di garantire maggiore redditività.

5. La Provincia, per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei propri beni, può individuare ulteriori forme di valorizzazione, consentite dall'ordinamento, osservando procedure di evidenza pubblica.

6. La Provincia, anche per sostenere l'iniziativa autonoma delle formazioni sociali che perseguono finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, senza fine di lucro, può ricorrere agli strumenti giuridici offerti dal decreto legislativo 3/7/2017, n.117 (Codice del Terzo settore).

ART.15

CONCESSIONI E LOCAZIONI DI VALORIZZAZIONE

1. I beni immobili della Provincia possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.

2. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

3. Al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni di cui al presente articolo, la Provincia, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni riconosce al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

4. I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nei bandi predisposti dal Servizio Patrimonio e Demanio, prevedendo espressamente:

a) il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto;

b) la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1.

ART.16

CONCESSIONI E LOCAZIONI ORDINARIE

1. Le locazioni sono assoggettate alla disciplina privatistica del codice civile e della legge speciale.

2. Le concessioni di immobili hanno di norma la medesima durata stabilita per le locazioni di immobili per uso diverso dall'abitazione. Tale durata può essere ridotta in ragione della transitorietà dell'attività da esercitarsi nell'immobile oggetto di concessione e può essere estesa nel caso di concessione rilasciata ad enti pubblici o per l'esercizio di un pubblico servizio, ovvero in considerazione di particolari finalità perseguite dal concessionario. Potrà, altresì, essere estesa a

non oltre i 19 anni nell'ipotesi in cui vengano eseguiti dal concessionario interventi e/o opere che richiedano un adeguato periodo di ammortamento.

3. Il corrispettivo delle concessioni e delle locazioni (canone) è determinato sulla base di stima effettuata ai sensi del precedente art.3. Il canone di concessione è adeguato annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente. Il canone di locazione è adeguato annualmente facendo riferimento alle leggi speciali che regolano la materia.

4. Sono a carico del concessionario o conduttore gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri gestionali (pulizia, spese vive, assicurazione, etc.). Sono a carico della Provincia, salva diversa pattuizione, gli oneri connessi alla manutenzione straordinaria.

5. La realizzazione di addizioni e\o migliorie deve essere preventivamente autorizzata dall'Ente. I contratti di concessione e locazione devono, di norma, prevedere, la deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 c.c. e 1593 c.c. per negare ogni indennità.

6. Le parti possono concordare che i lavori di manutenzione straordinaria, nel rispetto delle norme sull'affidamento dei lavori, siano posti a carico del concessionario o conduttore, con scomputo degli stessi dal canone, nel rispetto delle procedure contrattualmente convenute. E' obbligo del concessionario o conduttore cui fanno carico i lavori acquisire le prescritte autorizzazioni, ivi comprese quelle inerenti agli immobili appartenenti al demanio artistico, storico o archeologico o soggetti a vincolo paesaggistico. Ogni intervento manutentivo deve essere previamente comunicato alla Provincia e autorizzato dai competenti uffici.

7. Il rinnovo dei contratti di locazione è stabilito dalla legge.

8. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente. Esse possono essere rinnovate se detta previsione sia stata inserita nel contratto originario, per lo stesso termine inizialmente stabilito ovvero per quello inferiore indicato dal contratto. Il rinnovo è subordinato alla rideterminazione del canone e comunque alla verifica della condotta tenuta dal concessionario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al regolare pagamento del canone ed all'esecuzione delle opere di manutenzione previste. Il rinnovo è escluso ove l'Amministrazione individui la possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile, finalizzata a garantire il perseguimento del pubblico interesse. Il rinnovo deve comunque essere formalizzato mediante sottoscrizione di un nuovo atto di concessione.

ART.17

L'AFFITTO DI COSA PRODUTTIVA. ALTRE FORME DI UTILIZZAZIONE.

1. Gli affitti di cosa produttiva, nelle diverse tipologie, sono assoggettati alla disciplina del codice civile e della legge speciale, nonché alle norme dettate dal presente regolamento per le locazioni, ove compatibili.

2. Le altre forme di utilizzazione dei beni patrimoniali disponibili della Provincia disposte ai sensi dei commi 3, 4 e 5 del precedente art.14 seguono le regole proprie dei singoli istituti richiamati e le regole dell'evidenza pubblica che siano specificamente previste ovvero quelle di cui al presente regolamento.

3. Il corrispettivo (canone) è in ogni caso determinato sulla base di stima effettuata ai sensi del precedente art.3.

ART.18

DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione la Provincia, nei casi previsti dalla normativa vigente e/o dal contratto, dichiara la decadenza della concessione. Il

provvedimento di decadenza è adottato, previa messa in mora del concessionario e nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

2. La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata della concessione.

3. La Provincia di Siena può sempre procedere alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di motivate esigenze di interesse pubblico.

ART.19

RISOLUZIONE E RECESSO DELLA LOCAZIONE

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione, così come previsto dalla normativa privatistica vigente.

2. Il recesso anticipato da parte del conduttore è regolato dalla legge.

ART.20

DISPOSIZIONI SULLA MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DEL CONTRATTO

1. Le concessioni, le locazioni, gli affitti e le altre utilizzazioni oggetto del Titolo IV del presente regolamento conseguono all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto. Si applicano le norme di cui agli articoli 7, 8 e 11 del presente Regolamento in quanto compatibili.

2. Nelle concessioni e locazioni di valorizzazione si procede in due fasi:

- la prima, di acquisizione delle manifestazioni di interesse, è finalizzata a valutare il possesso dei requisiti di ammissione in capo ai soggetti interessati. In questa fase gli interessati, nelle forme indicate nell'avviso pubblico, saranno chiamati a produrre anche un abstract del progetto che intenderebbero realizzare, senza dati tecnici ed economici, ma con sole indicazioni generali contenenti gli obiettivi da raggiungere;

- la seconda, di valutazione dei progetti gestionali e delle offerte tecniche ed economiche. In questa fase saranno chiamati a partecipare, mediante lettera invito, i concorrenti ammessi a seguito dell'espletamento della prima fase.

L'aggiudicazione sarà fatta a favore di chi avrà presentato l'offerta complessivamente migliore secondo criteri prestabiliti ed indicati nella lettera invito.

3. Si procede a trattativa privata, quando:

a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto di cui al comma 1, ovvero è andata deserta o non vi è stata aggiudicazione nei casi di cui al comma 2;

b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione, della locazione o dell'affitto non supera euro 30.000 sulla base della stima di cui al precedente art.3;

c) un soggetto già concessionario, locatario o affittuario di un bene immobile della Provincia chiede l'affidamento di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene principale ovvero confinante con quest'ultimo purché la superficie/valore del bene immobile confinante non sia superiore al venti per cento della superficie/valore del bene immobile concesso/locato/affittato;

4. Concluse le procedure di cui ai commi precedenti, il contratto è stipulato nei successivi trenta giorni. Se nella data fissata per la stipula del contratto l'aggiudicatario, in mancanza di valida giustificazione, non compare, la Provincia lo dichiara senz'altro decaduto dall'aggiudicazione ed incamera la cauzione prestata.

ART.21

CONCESSIONI, LOCAZIONI E AFFITTI A CANONE AGEVOLATO. LA CONCESSIONE A TITOLO NON ONEROSO E IL COMODATO

1. La concessione a canone agevolato o a titolo gratuito, la locazione e l'affitto a canone agevolato, il comodato e, comunque, l'utilizzazione di beni provinciali in assenza di corrispettivo o con corrispettivo inferiore a quello corrispondente ai valori di mercato come stimati ai sensi del precedente art.3, costituiscono eccezione che richiede sempre la deliberazione dell'organo di governo ed il rispetto dei criteri di cui al Regolamento provinciale adottato ai sensi dell'art.12 L. 7/8/1990, n.241, con i connessi obblighi di pubblicazione dei beneficiari.

2. I beneficiari di cui al comma 1 possono essere lo Stato, gli Enti pubblici territoriali, gli enti del Terzo settore di cui all'art.4 del decreto legislativo n.117/2017 ed altri enti senza fini di lucro che intendano svolgere attività nei campi della sicurezza dei cittadini, protezione civile, assistenza, previdenza, sanità, educazione, cultura e ricerca scientifica, protezione dell'ambiente e della fauna selvatica, cura degli animali.

3. La deliberazione dell'organo di governo dà adeguata motivazione della scelta di affidare beni immobili a titolo gratuito o a canone agevolato facendo espresso riferimento al canone figurativo comunque stimato ai sensi del precedente articolo 3.

4. Beni immobili possono essere concessi a enti del Terzo settore in virtù degli articoli 70 e 71 del decreto legislativo n.117/2017 alle condizioni ivi stabilite e nel rispetto dei principi di trasparenza, pluralismo ed uguaglianza. La deliberazione dell'organo di governo dà adeguata motivazione della scelta e fa comunque espresso riferimento al canone figurativo stimato ai sensi del precedente articolo 3.