

Testo vigente

REGOLAMENTO REGIONALE 03 aprile 2015, n. 4

Disposizioni per la gestione dei beni immobili della Regione

(B.U. 16 aprile 2015, n. 33)

La pubblicazione del testo non ha carattere di ufficialita'

Sommario

[Art. 1 \(Oggetto e ambito di applicazione\)](#)

[Art. 2 \(Beni immobili\)](#)

[Art. 3 \(Inventario dei beni immobili e dei diritti reali\)](#)

[Art. 4 \(Acquisto\)](#)

[Art. 5 \(Piano di alienazione\)](#)

[Art. 6 \(Vendita\)](#)

[Art. 7 \(Permuta\)](#)

[Art. 8 \(Concessioni o locazioni\)](#)

[Art. 9 \(Concessione a titolo gratuito\)](#)

[Art. 10 \(Concessioni e locazioni a canone agevolato\)](#)

[Art. 11 \(Concessione o locazione a canone di mercato\)](#)

[Art. 12 \(Durata delle concessioni e locazioni\)](#)

[Art. 13 \(Obbligo di manutenzione e altri oneri\)](#)

[Art. 14 \(Revoca, recesso, decadenza e risoluzione\)](#)

[Art. 15 \(Disposizioni transitorie\)](#)

Art. 1

(Oggetto e ambito di applicazione)

1. Questo regolamento disciplina le modalità di gestione del patrimonio immobiliare della Regione, in attuazione dell'articolo 71 bis della legge regionale 11 dicembre 2001, n. 31 (Ordinamento contabile della Regione Marche e strumenti di programmazione).

2. Le norme di questo regolamento si applicano ai beni immobili gestiti direttamente dalla Regione, nonché ai beni immobili affidati in gestione ad altri soggetti pubblici e a quelli di proprietà della Società immobiliare regionale Marche di cui alla legge regionale 9 dicembre 2005, n. 29 (Società per la valorizzazione del patrimonio immobiliare regionale), in quanto compatibile con la natura dell'affidamento e con l'autonomia organizzativa dei soggetti affidatari.

Art. 2

(Beni immobili)

1. I beni immobili della Regione si distinguono in demaniali, patrimoniali indisponibili e disponibili, secondo le norme dell'articolo 822 e seguenti del codice civile.

2. Fanno parte dei beni immobili indisponibili della Regione i beni delle categorie indicate dall'articolo 826, commi 2 e 3, del codice civile, nonché tutti gli altri beni definiti tali da leggi statali e regionali.

3. Il patrimonio immobiliare disponibile è costituito da beni di proprietà regionale, non ricompresi tra quelli indicati nel comma 2, non suscettibili di uso pubblico e, pertanto, disponibili alla vendita o a forme di utilizzazione economica secondo quanto previsto da questo regolamento e dalle norme del diritto civile.

4. I beni patrimoniali indisponibili che cessano la loro destinazione e passano al patrimonio disponibile della

Regione sono individuati con deliberazione della Giunta regionale. La Giunta regionale determina, altresì, i beni che dal patrimonio disponibile passano al patrimonio indisponibile.

5. I criteri gestionali relativi al patrimonio forestale affidato alle Unioni montane di cui alla legge regionale 11 novembre 2013, n. 35 (Norme in materia di esercizio associato delle funzioni dei Comuni montani), possono essere integrati con ulteriori disposizioni definite dal piano forestale regionale di cui alla legge regionale 23 febbraio 2005, n. 6 (Legge forestale regionale).

6. Ai fini dell'applicazione di questo regolamento sono assimilate ai beni immobili indisponibili le acque minerali e termali.

7. Resta ferma la disciplina di gestione del patrimonio immobiliare sottoposto a regimi speciali.

8. Con deliberazione della Giunta regionale i beni immobili possono essere trasferiti, quale fondo di dotazione patrimoniale, a enti dipendenti, società, associazioni od organismi cui la Regione partecipa, compatibilmente con quanto stabilito dalle rispettive leggi istitutive o dalle disposizioni statutarie.

Art. 3

(Inventario dei beni immobili e dei diritti reali)

1. I beni immobili e i diritti reali costituiti per l'utilità di tali beni sono iscritti nell'inventario generale, compilato e aggiornato anche attraverso sistemi informatici.

2. L'inventario generale è separatamente costituito dai registri dei beni:

- a) demaniali immobiliari;
- b) immobili disponibili;
- c) immobili indisponibili.

3. La struttura organizzativa regionale competente in materia di gestione del patrimonio cura la tenuta dei registri di cui al comma 2. L'aggiornamento è effettuato almeno una volta l'anno in occasione della predisposizione del rendiconto generale.

Art. 4

(Acquisto)

1. L'acquisto dei beni immobili è deliberato dalla Giunta regionale, che individua la tipologia, le specifiche tecniche e le finalità del bene da acquistare, nonché le risorse finanziarie da utilizzare nell'ambito di quelle previste in bilancio. La medesima deliberazione autorizza la struttura organizzativa regionale competente a effettuare un'indagine di mercato ovvero individua direttamente l'immobile da acquisire mediante trattativa privata.

Art. 5

(Piano di alienazione)

1. La Giunta regionale approva periodicamente il piano di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile.

2. Il piano può prevedere che, precedentemente alle procedure di vendita, sia richiesta la variazione della destinazione urbanistica.

Art. 6
(Vendita)

1. I beni immobili inseriti nel piano di cui all'articolo 5 sono ceduti a seguito dell'esperimento di asta pubblica.
2. Al fine di cui al comma 1, la struttura organizzativa regionale competente per materia procede alla perizia di stima del valore del bene, tenendo conto dei prezzi di mercato. Il valore stimato è posto come prezzo base dell'asta pubblica.
3. Le offerte debbono essere assistite da un deposito cauzionale o da una fidejussione per un importo pari al 10 per cento del prezzo posto a base della procedura. Le modalità di esperimento della procedura d'asta sono determinate in sede di approvazione del relativo bando.
4. Se l'asta risulta deserta o, comunque, non si perviene all'aggiudicazione, è esperito un nuovo tentativo di aggiudicazione a un prezzo base ridotto del 15 per cento. Qualora non sia possibile addivenire ad aggiudicazione mediante la seconda asta, si procede a un nuovo tentativo, riducendo il prezzo di un ulteriore 15 per cento. Se tutti i tentativi risultano infruttuosi, la struttura organizzativa regionale competente può procedere a trattativa privata con i soggetti interessati, purché il prezzo di vendita non sia inferiore a quello posto come base dell'ultima asta, ulteriormente ridotto del 5 per cento. La trattativa può essere condotta anche per il tramite di una o più agenzie di intermediazione immobiliare.
5. La vendita può avvenire direttamente mediante trattativa privata con un unico soggetto nei seguenti casi:
 - a) per gli immobili il cui valore stimato non è superiore a 100.000,00 euro, anche a seguito di specifica manifestazione di interesse dell'aspirante acquirente;
 - b) se l'aspirante acquirente è una pubblica amministrazione di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 (Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche). In tal caso la vendita è effettuata al prezzo determinato dalla perizia di stima.
6. In tutti i casi in cui può procedersi a trattativa privata può anche essere indetta una procedura d'asta a offerta libera, senza previa fissazione di un prezzo base. In tale caso l'offerta migliore, se non è valutata manifestamente incongrua e quindi inammissibile, è utilizzata come base di rilancio per i soggetti che hanno presentato le prime cinque migliori offerte. Le modalità di esecuzione dell'asta sono stabilite in sede di approvazione del relativo bando.
7. I soggetti a cui sia riconosciuto un diritto di prelazione sul bene possono esercitare lo stesso con le modalità previste dall'atto che approva il bando d'asta o la procedura di trattativa.

Art. 7
(Permuta)

1. La permuta dei beni immobili può avvenire, anche su istanza di soggetti privati, qualora sia rinvenibile un rilevante vantaggio diretto o indiretto in termini di utilità generale, di razionalizzazione funzionale o di valore economico.
2. La relativa cessione è autorizzata con deliberazione della Giunta regionale, previa perizia di stima del valore del bene. Se il valore dei beni da permutare non coincide, il conguaglio in denaro non deve essere superiore al 20 per cento del valore maggiore.
3. Per la Regione sono sempre possibili permuta o cessioni in via transattiva con le pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del d.lgs. 165/2001.

- 4.** Ferme restando le altre condizioni previste da questo articolo, se il bene oggetto di una richiesta di permuta appartiene al patrimonio indisponibile debbono inoltre ricorrere i seguenti presupposti:
- a) l'atto di cui al comma 2 deve prevedere il passaggio del bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile;
 - b) il bene da acquisire deve poter ricevere la stessa classificazione e destinazione di quello da cedere;
 - c) non possono essere previsti conguagli a favore della Regione.

Art. 8

(Concessioni o locazioni)

- 1.** I beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile ovvero al demanio o al patrimonio indisponibile, che non siano immediatamente suscettibili di uso diretto da parte della Regione, possono essere affidati rispettivamente in concessione anche a titolo gratuito o in locazione a canone di mercato ovvero ridotto, secondo le disposizioni degli articoli 9 e 10.
- 2.** Non possono essere comunque oggetto di concessione o di locazione i beni immobili inseriti in programmi di dismissione o i beni per i quali siano stati approvati progetti di valorizzazione incompatibili con la fruizione da parte di terzi.
- 3.** La Giunta regionale può vincolare l'utilizzo di determinati immobili all'esercizio di particolari tipologie di attività di interesse regionale, da svolgersi anche tramite soggetti terzi.
- 4.** La subconcessione o la sublocazione degli immobili di cui al comma 1, anche solamente parziale, è vietata e la sua violazione comporta la decadenza dalla concessione o la risoluzione del contratto di locazione.

Art. 9

(Concessione a titolo gratuito)

- 1.** I beni immobili indisponibili possono essere dati in concessione a titolo gratuito a:
 - a) enti e aziende dipendenti della Regione, sulla base di specifiche disposizioni contenute nelle rispettive leggi istitutive, nonché a soggetti e organismi interistituzionali a cui la Regione aderisce o partecipa, sempre che tale forma di beneficio sia prevista dall'atto di adesione, ovvero dall'atto costitutivo o dallo statuto dei concessionari;
 - b) enti locali e loro forme associative, sulla base e nei limiti delle norme che correlano l'uso a specifiche funzioni conferite;
 - c) amministrazioni dello Stato, sulla base e nei limiti di specifiche norme che consentono tali forme di utilizzo;
 - d) agli enti ecclesiastici, limitatamente ai luoghi di culto e alle loro pertinenze.
- 2.** Salvo che per i luoghi di culto e le loro pertinenze, ove vi siano più soggetti interessati, l'ordine di priorità nella scelta della controparte è quello di cui al comma 1.
- 3.** I soggetti di cui al presente articolo possono obbligarsi a eseguire le opere di ripristino, restauro o ristrutturazione, necessarie alla funzionalità del bene. Ai lavori si applica quanto disposto dall'articolo 13, comma 3.
- 4.** Se i soggetti di cui al comma 1 risultano assegnatari di un bene disponibile in virtù di un diritto di prelazione, il provvedimento che autorizza a contrarre prevede il passaggio del bene alla categoria dei beni indisponibili e l'assegnazione a tali soggetti in concessione a titolo gratuito.

Art. 10

(Concessioni e locazioni a canone agevolato)

1. I beni immobili possono essere dati in concessione o in locazione a canone agevolato a:
 - a) enti e aziende dipendenti dalla Regione nonché società a totale partecipazione regionale, per l'adempimento dei rispettivi compiti istituzionali;
 - b) enti locali e loro forme associative, per il perseguimento di finalità di interesse pubblico strettamente correlate ai loro compiti istituzionali;
 - c) organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui al decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460 (Riordino della disciplina tributaria degli enti non commerciali e delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale), e associazioni di promozione sociale iscritte nel registro di cui alla legge regionale 28 aprile 2004, n. 9 (Norme per la promozione, il riconoscimento e lo sviluppo delle associazioni di promozione sociale);
 - d) enti ecclesiastici civilmente riconosciuti della Chiesa cattolica, nonché delle altre confessioni religiose i cui rapporti con lo Stato sono regolati per legge sulla base delle intese di cui all'articolo 8 della Costituzione.
2. Ove vi siano più soggetti interessati, l'ordine di priorità nelle concessioni o locazioni è quello di cui al comma 1.
3. Le concessioni e le locazioni in favore dei soggetti di cui a questo articolo sono stipulate per un canone pari al 25 per cento di quello determinato in base ai prezzi di mercato, individuato da apposita perizia di stima del valore del bene. Il canone è adeguato ogni due anni in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo verificatasi nel biennio precedente.
4. I soggetti di cui a questo articolo possono obbligarsi a eseguire le opere di ripristino, restauro o ristrutturazione, necessarie alla funzionalità del bene. L'esecuzione di tali opere, preventivamente autorizzate dalla Regione, dà diritto allo scomputo delle relative spese nei limiti dei canoni dovuti. Ai lavori si applica quanto disposto dall'articolo 13, comma 3.

Art. 11

(Concessione o locazione a canone di mercato)

1. Qualora non ricorrano le condizioni di cui agli articoli 9 e 10, i beni di cui all'articolo 8 sono dati in concessione o locazione a canone di mercato mediante asta pubblica.
2. Il canone di mercato posto a base della procedura di asta è accertato mediante perizia di stima. I criteri e le modalità di aggiudicazione sono stabiliti dal bando di gara.
3. Se l'asta è andata deserta o non è possibile procedere all'aggiudicazione, può darsi luogo all'affidamento mediante trattativa privata. Può, inoltre, darsi luogo all'affidamento mediante trattativa privata quando:
 - a) il canone annuale è di importo non superiore a 3.600,00 euro;
 - b) un soggetto, già concessionario o locatario, chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo, il canone del bene immobile confinante da concedere o da locare, da determinarsi con perizia di stima, non può essere superiore al 20 per cento di quello relativo all'immobile originariamente concesso o locato;
 - c) in caso di rinnovo della concessione o locazione, se lo stesso è previsto ai sensi dell'articolo 12, comma 4;
 - d) ricorrono le condizioni di cui all'articolo 12, comma 2, lettera a). In tal caso le spese approvate e sostenute sono scomputate dai canoni, fino alla concorrenza dei medesimi.

4. I canoni sono adeguati ogni due anni in misura corrispondente alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo verificatasi nel biennio precedente, accertata dall'ISTAT.

Art. 12

(Durata delle concessioni e locazioni)

1. Fermo restando quanto previsto dalle leggi speciali in materia, la durata delle concessioni e delle locazioni di cui all'articolo 8 è di norma pari a sei anni.

2. La durata delle concessioni o delle locazioni può essere superiore a quella indicata al comma 1 e comunque non superiore a diciannove anni quando:

a) il concessionario o il locatario si obbliga a eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione o la risoluzione del contratto di locazione;

b) la struttura regionale competente lo ritiene necessario in relazione alle caratteristiche e alla tipologia di utilizzo del bene.

3. Per le ragioni e con le modalità di cui al comma 2, lettera b), la durata può essere limitata a un periodo inferiore ai sei anni.

4. Al termine della concessione o locazione il rapporto, su istanza dell'interessato, può essere prorogato per una sola volta per una durata pari a quella originariamente stabilita, previa rideterminazione del canone, con le modalità previste dall'articolo 11. La proroga è, comunque, esclusa quando la Regione, almeno sei mesi prima della scadenza, comunica la propria volontà di recedere dal rapporto in ragione di un possibile diverso utilizzo dell'immobile.

5. La richiesta di proroga deve pervenire alla Regione almeno sei mesi prima della scadenza e l'eventuale accoglimento presuppone il regolare pagamento dei canoni e l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte nei confronti della Regione, derivanti dal rapporto in atto.

Art. 13

(Obbligo di manutenzione e altri oneri)

1. Sono a carico del concessionario o locatario la manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile. Nei casi di cui agli articoli 9 e 10, il concessionario o il locatario sostiene l'onere per i tributi gravanti sull'immobile.

2. Per gli immobili oggetto della disciplina di cui agli articoli 9 e 10, sono a carico del concessionario o locatario gli oneri di manutenzione straordinaria necessari alla conservazione degli immobili stessi, limitatamente all'importo del canone intero teoricamente dovuto a condizioni di mercato. In tal caso la Regione autorizza preventivamente le opere da compiere, assegnando un termine per la loro ultimazione, scaduto inutilmente il quale provvede direttamente la Regione addebitando le spese al concessionario o locatario, fatta salva la possibilità di risoluzione del rapporto.

3. Nell'affidamento ed esecuzione delle opere di cui al comma 2, il committente, anche ove rientrante tra le pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del d.lgs. 165/2001, è tenuto all'applicazione delle disposizioni in materia di appalti pubblici di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE), e alle leggi speciali disciplinanti la materia.

4. Gli oneri per il pagamento delle imposte di bollo e di registro sono a carico del concessionario o locatario.

Art. 14

(Revoca, recesso, decadenza e risoluzione)

1. La concessione può essere revocata dalla Regione per ragioni di interesse pubblico con un preavviso di almeno sei mesi. Alle medesime condizioni e modalità la Regione può esercitare il recesso dal contratto di locazione, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa statale vigente.
2. Nel caso in cui il concessionario o il locatario sia stato autorizzato a compiere a proprie spese lavori di manutenzione straordinaria o migliorie, lo stesso ha diritto al rimborso della quota parte delle spese effettuate e documentate, proporzionata al periodo di anticipata cessazione del rapporto rispetto alla scadenza naturale.
3. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione o dalla locazione, la Regione dichiara la decadenza ovvero procede alla risoluzione del contratto.

Art. 15

(Disposizioni transitorie)

1. Le concessioni e le locazioni in corso alla data di entrata in vigore di questo regolamento proseguono alle condizioni previste fino alla scadenza naturale.
2. Le concessioni e le locazioni la cui scadenza interviene entro sei mesi dalla data di entrata in vigore di questo regolamento sono prorogate, a richiesta degli interessati, per un massimo di sei anni, salva la rideterminazione del canone da effettuarsi con le modalità di cui all'articolo 11.