

**PROVINCIA DI PISA**

**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE**

## **SOMMARIO**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 - Principi generali

Art. 2- Oggetto

Art. 3 - Classificazione dei beni immobili

Art. 4 - Beni patrimoniali disponibili

Art. 5 - Inventario dei beni immobili

Art. 6 - Tenuta ed aggiornamento dell'inventario dei beni immobili

### **TITOLO II - GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI**

Art. 7 -- Concessione in uso a terzi dei beni immobili

Art. 8 - Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili

Art. 9 - Concessione

Art. 10 - Determinazione del canone ordinario di concessione

Art. 11 - Determinazione del canone agevolato di concessione

Art. 12 - Durata della concessione

Art. 13 - Rinnovo della concessione

Art. 14 - Decadenza e revoca

Art. 15 - Diritto di recesso

Art. 16 - Obblighi del concessionario

Art. 17 - Concessioni temporanee e/occasionalmente

### **TITOLO III - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI**

Art. 18- Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili

Art. 19 - Determinazione del canone di locazione

Art. 20 - Beni immobili con destinazione agricola

Art. 21 - Comodato

### **TITOLO IV - SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DELL'ATTO**

Art. 22 – Scelta del contraente

Art. 23 – Stipula dell'atto

### **TITOLO V - CONTRATTI AD EFFETTI OBBLIGATORI PASSIVI**

Art. 24 - Contratti di locazione e di affitto passivi

Art. 25 - Acquisto di beni immobili

## **TITOLO VI – VENDITA DI IMMOBILI**

- Art. 26 - Piano delle alienazioni e valorizzazioni
- Art. 27 - Beni alienabili
- Art. 28- Stime
- Art. 29 - Procedure di vendita
- Art. 30 - Procedura aperta
- Art. 31 – Ribassi
- Art. 32 – Trattativa privata diretta con un unico contraente
- Art. 33 - Trattativa privata preceduta da avviso pubblico
- Art. 34 - Pubblicità
- Art. 35 - Offerte di acquisto previste dal bando
- Art. 36 - Diritti di prelazione
- Art. 37 - Procedura per l'alienazione di resedi stradali
- Art. 38 - Contratto
- Art. 39 - Prezzo
- Art. 40 - Permuta

## **TITOLO VII- NORME TRANSITORIE**

- Art. 41 - Disciplina dei rapporti in corso
- Art. 42 – Disposizioni finali

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 – Principi generali**

1. Il patrimonio immobiliare della Provincia di Pisa è suddiviso in beni demaniali e beni patrimoniali secondo le norme del codice civile.
2. La gestione degli immobili appartenenti a qualsiasi titolo alla Provincia è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse nel rispetto degli interessi sociali della comunità provinciale. 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 anche strutturali che ne garantiscano l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.
3. Gli immobili di proprietà della Provincia verranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente;
4. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile verranno utilizzati prioritariamente per garantire un'entrata economica all'Ente.

#### **Art. 2 – Oggetto**

1. Il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione del patrimonio immobiliare comprese le procedure per la concessione in uso, la locazione, l'affitto, il comodato, l'acquisto, la vendita, dei beni immobili di proprietà della Provincia a qualsiasi uso destinati.
2. La disciplina delle alienazioni dei beni immobili, come classificati al successivo art. 3, è adottata in deroga alle disposizioni in materia contenute nella legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, e nel regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, come consentito dall'art.12 della legge 127/ 97.

#### **Art. 3 - Classificazione dei beni immobili**

1. I beni immobili di proprietà della Provincia di Pisa sono classificati in base alla vigente normativa in:
  - beni del demanio provinciale soggetti al regime giuridico del demanio pubblico ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile;
  - beni patrimoniali indisponibili ai sensi dell'art. 826 del Codice Civile;
  - beni patrimoniali disponibili.
2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dal Servizio Patrimonio. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con uno specifico provvedimento deliberativo del Consiglio Provinciale, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

#### Art. 4 - Beni patrimoniali disponibili

1. I beni disponibili sono quelli non destinati ai fini istituzionali della Provincia e non destinati a sedi di uffici pubblici e a sede di pubblici servizi, ma utilizzati per garantire utilità economiche all'Ente e pertanto posseduti in regime di diritto privato.
2. Possono essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato e anche alienati, con le procedure previste nel titolo VI del presente regolamento.

#### Art. 5 - Inventario dei beni immobili

1. I beni immobili di proprietà della Provincia sono descritti in inventario.
2. L'inventario dei beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del bene, comprendente le seguenti indicazioni:
  - il codice identificativo ed una breve descrizione;
  - i riferimenti catastali;
  - la stima e/o la rendita catastale;
  - la consistenza;
  - l'uso o servizio speciale a cui sono destinati, nonché la durata di tale destinazione;
  - l'eventuale vincolo di bene di interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico di cui all'art. 10 comma 1 del D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.ii., "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

#### Art. 6 - Tenuta ed aggiornamento dell'inventario dei beni immobili

1. Spettano al Servizio Patrimonio:
  - 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 declassificazione giuridica dei beni immobili e dei diritti reali.
2. Tutti gli atti e provvedimenti comportanti variazioni e modifiche dello stato dei beni immobili, devono essere trasmessi contestualmente al Servizio Patrimonio per l'aggiornamento degli inventari.

### **TITOLO II**

#### **GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI**

#### Art. 7 – Concessione in uso a terzi dei beni immobili

1. Il Piano delle valorizzazioni individua i beni immobili che la Provincia intende valorizzare mediante concessione della loro fruizione a persone giuridiche o a persone fisiche, mediante locazione, concessione, comodato, affitto.
2. I beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali dell'Ente e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato, sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
3. I beni del patrimonio indisponibile destinati ai fini istituzionali della Provincia e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile, sono concessi in uso a terzi in base all'art. 828 del Codice Civile, mediante concessione amministrativa.
4. I beni del demanio provinciale, destinati per loro natura o per le caratteristiche conferite dalle leggi a soddisfare prevalenti interessi della collettività, sono concessi in uso a terzi mediante concessione amministrativa.
5. I beni sono assegnati mediante procedure di evidenza pubblica e a canoni di mercato, salvo quanto di seguito previsto. E' facoltà dell'organo di governo concedere in comodato beni immobili, qualora ricorrano obiettivi di tutela e di valorizzazione del bene o altre speciali circostanze inerenti lo svolgimento di attività di interesse generale. Al comodatario può essere imposto un obbligo di carattere economico che non sia in rapporto di corrispettivo con il beneficio e tale da non alterare la causa non onerosa del contratto.
6. La valorizzazione può essere finalizzata alla riqualificazione e riconversione dei beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche, fermo restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42. In tal caso, per tutta la durata degli interventi di riqualificazione e riconversione e fino all'ultimazione degli stessi, è possibile prevedere un'agevolazione del canone che tenga conto della ridotta o assente remuneratività iniziale delle operazioni. L'aggiudicazione avviene con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Il Bando di gara può essere preceduto da una consultazione aperta al pubblico finalizzata a verificare eventuali manifestazioni di interesse da parte di investitori e operatori interessati, al fine anche di raccogliere proposte utili ad ottimizzare il progetto di valorizzazione.

#### Art. 8- Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili

1. I beni del patrimonio indisponibile e del demanio provinciale possono essere conferiti in uso nella forma della concessione amministrativa tipica. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dalla Amministrazione.
2. La Provincia, nel concedere in uso detti beni, si ispira ai seguenti principi:
  - attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni
  - necessità di migliorare la qualità dei servizi all'utenza;
  - esigenza di assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.
  - garantire la redditività dei beni.
3. La scelta del contraente cui concedere in uso i beni del patrimonio indisponibile e del demanio provinciale avviene generalmente mediante una procedura di evidenza pubblica della quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei.

4. La procedura è avviata dal competente dirigente che vi provvede con propria determinazione dirigenziale.
5. La concessione amministrativa è sempre revocabile per motivate esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.
6. Le concessioni di cui sopra si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

#### Art. - 9 - Concessione

1. L'atto di concessione, con le prescrizioni, le modalità di conferimento del bene e le obbligazioni delle parti, a seguito dell'espletata procedura, è stipulato dal dirigente che ha avviato la procedura per la scelta del contraente.
2. L'atto di concessione da sottoscrivere da ambo le parti, deve essenzialmente prevedere:
  - l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
  - gli obblighi del concessionario come definiti dall'art.15 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.
3. Le spese dell'atto di concessione (imposta di registro, di bollo, diritti di rogito) sono a carico del concessionario.

#### Art. 10 - Determinazione del canone ordinario di concessione

1. Nella stipula degli atti per la cessione in uso dei beni immobili, il canone da corrispondere alla Provincia è determinato sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, con apposita stima da parte dei competenti uffici del Servizio Patrimonio
2. I canoni di cessione in uso degli immobili potranno essere determinati anche con riferimento alle tariffe previste in regolamenti provinciali, quale quello delle autorizzazioni e concessioni dell'uso e del suolo pubblico, qualora la natura del rapporto giuridico e dell'immobile possano essere ritenute analoghe a quelle previste dalle fattispecie regolamentari in essere.
3. Il canone è adeguato dal Servizio Patrimonio 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.

#### Art. 11 - Determinazione del canone agevolato di concessione

1. Ai fini della determinazione del canone di concessione, sono fatti salvi gli scopi sociali cui viene, previa identificazione, attribuita rilevanza pubblica, in quanto conseguenti a funzioni di cui è titolare la Provincia che le esercita direttamente o indirettamente.

2. Potranno essere ammesse riduzioni da un minimo del 10% ad un massimo del 30% rispetto al canone determinato secondo l'art. 9 per le seguenti categorie di soggetti:
  - Enti Pubblici
  - 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
  - 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
  - Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale.
3. I soggetti di cui al precedente comma per essere ammessi alla riduzione del canone dovranno comunque svolgere un'attività rientrante nelle funzioni fondamentali dell'Ente come definite dalla normativa vigente
4. In caso di applicazione di un canone agevolato di concessione dovranno essere comunque coperti dal concessionario i costi correlati alla manutenzione ordinaria (oltre ai costi per le utenze e gli oneri fiscali).
5. In ogni caso in cui si proceda a determinare un canone ridotto e/o si proceda in deroga al presente articolo deve essere dato atto e dimostrato il rispetto dei principi generali di cui all'art.1 del presente regolamento.
6. 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.

#### Art. 12- Durata della concessione

1. La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è in genere di 6 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 superi i 10 anni, la concessione è di competenza del Consiglio Provinciale.

#### Art. 13 - Rinnovo della concessione

1. Le concessioni possono essere rinnovate non più di una volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello eventualmente stabilito dalla Provincia, in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone e verifica:
  - dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali;
  - dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
  - della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

#### Art. 14 - Decadenza e revoca

1. E' sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dalla Provincia senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire.

#### Art. 15 - 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 per il periodo pregresso.

#### Art. 16 - Obblighi del concessionario

1. Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni provinciali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:
  - l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
  - l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
  - il pagamento delle utenze;
  - il pagamento delle spese di gestione;
  - la stipulazione dell'assicurazione contro i danni, ove necessario;
  - la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
  - il divieto di subconcedere 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.
3. Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi della Provincia di Pisa, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento.

#### Art. 17 - Concessioni temporanee e/o occasionali

1. Per quanto riguarda la concessione temporanea ed occasionale di beni immobili a favore di Associazioni, Fondazioni, 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 si rinvia al Disciplinare per la concessione dei contributi e delle sale della Provincia di Pisa vigente.

## **TITOLO III**

### **GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI**

#### **Art. 18 - Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili**

1. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Codice Civile e più precisamente:
  - contratto di locazione (artt. 1571 e segg. c.c.);
  - contratto di affitto (artt. 1615 e segg. c.c.);
  - comodato (artt. 1803 e segg. c.c.).

#### **Art. 19 - Determinazione del canone di locazione**

1. Il canone ordinario di locazione da applicarsi al patrimonio disponibile è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici del Servizio Patrimonio. Il canone è adeguato annualmente, dal Servizio Patrimonio, 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. 11 del presente regolamento.
3. Per i beni destinati ad uso abitativo il canone può essere determinato anche 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.

#### **Art. 20 - Beni immobili con destinazione agricola**

1. I beni immobili con destinazione agricola possono essere concessi in affitto, preferibilmente ad esercenti l'attività agricola mantenendo comunque il vincolo dell'attività agricola per la durata della concessione.
2. I contratti di cui al punto 1 saranno stipulati secondo modalità e opzioni previste dalla 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.

#### **Art. 21 – Comodato**

1. Ove sussista il pubblico interesse, con provvedimento motivato dell'organo di governo, i beni patrimoniali disponibili di proprietà provinciale possono essere concessi in comodato ad Enti, Associazioni, Fondazioni, i quali non abbiano scopo di lucro e promuovano e tutelino interessi

generali della comunità.

2. L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali e di agibilità dello specifico bene.
3. In ogni caso sono posti a carico della parte tutti gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione e quelli relativi alle utenze.
4. In ogni caso deve essere assicurato il rispetto dei principi generali di cui all'art.1 del presente regolamento e di ciò deve essere dato atto nel corpo della motivazione dell'atto.

#### **TITOLO IV**

#### **SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DELL'ATTO**

##### **Art. 22 – Scelta del contraente**

1. Per tutti i beni appartenenti al patrimonio della Provincia di Pisa si procede alla scelta del contraente generalmente mediante una procedura ad evidenza pubblica, della quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei.
2. Si può tuttavia procedere a trattativa privata quando:
  - è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
  - qualora il canone di locazione e/o affitto sia esiguo e comunque l'importo non superi 10.000 euro calcolato sull'intera durata del rapporto.
3. La trattativa privata con un unico soggetto è ammessa:
  - qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto interessato;
  - quando un soggetto già locatario e/o affittuario di un bene immobile di proprietà della Provincia di Pisa chiede l'affidamento in locazione e/o affitto di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in locazione e/o affitto ovvero sia l'unico confinante con quest'ultimo ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati
4. Si può esperire la procedura ristretta, salvo che la legge non disponga diversamente, nei casi in cui si ritenga opportuno o conveniente una preselezione dei contraenti.

##### **Art. 23 – Stipula dell'atto**

1. Per quanto riguarda la stipula dell'atto di concessione e degli altri contratti si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento dei Contratti vigente.

#### **TITOLO V**

#### **CONTRATTI AD EFFETTI OBBLIGATORI PASSIVI**

##### **Art. 24 - Contratti di locazione e di affitto passivi**

1. I contratti di locazione e di affitto passivi possono essere stipulati, previa autorizzazione della Giunta, ricorrendo le seguenti condizioni:
  - verifica preventiva da parte del Servizio Patrimonio dell'inesistenza di beni analoghi di proprietà da destinare all'attività istituzionale;
  - esercizio di un'attività istituzionale della Provincia nell'immobile che si intende prendere in locazione o in affitto;
  - effettiva rispondenza dell'immobile da prendere in locazione o in affitto al soddisfacimento delle esigenze della Provincia;
  - congruità del canone richiesto, che, di regola, non può essere superiore al valore di stima individuato dai tecnici del Servizio Patrimonio
2. Per la stipula dei contratti passivi il contraente viene scelto a seguito di una procedura ad evidenza pubblica preceduta da un avviso pubblico che descrive tutte le caratteristiche che l'immobile deve possedere tenuto conto delle specifiche finalità d'uso.

#### Art. 25 - Acquisto di beni immobili

1. Per gli acquisti di immobili il contraente viene scelto previa indagine di mercato a seguito di una procedura ad evidenza pubblica preceduta da un avviso pubblico che descrive tutte le caratteristiche che l'immobile deve possedere tenuto conto delle specifiche finalità d'uso.

### **TITOLO VI VENDITA DI IMMOBILI**

#### Art. 26 – Piano delle alienazioni e valorizzazioni

1. Nel piano di vendita approvato dal Consiglio Provinciale, si individuano i beni che l'ente intende valorizzare tramite alienazione e/o permuta.

#### Art. 27 – Beni alienabili

1. Possono essere alienati i seguenti beni immobili:
  - a) beni facenti parte del patrimonio disponibile;
  - b) beni facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio o sia stata trasferita;
  - c) beni del demanio provinciale, così come definiti dagli artt. 822 e 824 del c.c. per i quali sia intervenuto motivato provvedimento di “sdemanializzazione”.

#### Art. 28 – Stime

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato da tecnici del Servizio Patrimonio, mediante perizia di stima. Per la stima, è possibile conferire apposito incarico a professionista esterno.

2. Il prezzo di stima è posto a base per la successiva gara.
3. La stima ha validità pari ad anni 1, prorogabile fino ad un massimo di anni 3 qualora non siano intervenute significative variazioni del mercato immobiliare.

#### Art. 29 - Procedure di vendita

1. I contraenti vengono individuati mediante:
  - a) Procedura aperta
  - b) Trattativa privata
  - c) Trattativa privata con un unico soggetto

#### Art. 30- Procedura aperta

1. Si procede all'alienazione di beni mediante asta pubblica con i sistemi di cui agli artt. 73 e 76 R.D. 827/1924.

#### Art. 31 – Ribassi

1. Qualora il primo esperimento di asta di vendita vada deserto, l'Amministrazione potrà disporre un ulteriore esperimento con riduzione del prezzo di alienazione che non potrà eccedere il 25% del valore di stima. Tale riduzione è determinata, con provvedimento motivato, dal dirigente competente all'alienazione dei beni immobili.
2. Gli immobili per i quali entrambe le aste di vendita siano andate deserte possono infine essere venduti a trattativa privata secondo le modalità indicate nel successivo art. 32.

#### Art. 32 – Trattativa privata diretta con un unico contraente

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata diretta con un singolo potenziale contraente nei seguenti casi:
  - l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato e degli Enti pubblici in genere;
  - in caso di permuta;
  - quando l'interesse all'acquisizione può essere manifestato soltanto da un unico soggetto (ad esempio resedi non suscettibili di utilizzazione autonoma o con un unico confinante ecc.);
  - in caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia prevedibile una difficile alienazione e il cui valore di stima, a norma dell'art. 28, sia pari o inferiore a €10.000,00.

Il prezzo a base della trattativa privata dovrà essere stimato secondo quanto previsto dall'art. 28.

2. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata diretta, anche nel caso in cui sia andato deserto l'avviso pubblico di cui al successivo art. 33. In tale ipotesi, il prezzo di vendita può essere anche convenuto in misura inferiore del 30% del prezzo stimato ai sensi dell'art. 28.
3. Nel caso le condizioni di vendita siano diverse da quelle stabilite nelle procedure di vendita già esperite, si procede alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita con prezzo base pari a quello convenuto allo scopo di verificare che il mercato non sia in grado di offrire condizioni migliori.

#### Art. 33 Trattativa privata preceduta da avviso pubblico

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata preceduta da Avviso pubblico nei seguenti casi:

A – nell'ipotesi di esperimento negativo delle due procedure di asta pubblica;

B – in caso di alienazioni di immobili per i quali non è individuabile un sicuro mercato di riferimento o in caso di immobili di scarsa appetibilità per i quali sia prevedibile una difficile alienazione e il cui valore di stima, a norma dell'art. 28, sia inferiore ad €50.000,00.

2. La trattativa privata di cui al comma precedente, è condotta previa individuazione di tutti i potenziali interessati mediante pubblicazione di Avviso pubblico, anche in presenza di espresse richieste d'acquisto. A tal fine l'Avviso dovrà essere pubblicato all'Albo Pretorio informatico della Provincia e potrà esserne data informazione su quotidiani locali.

3. L'Avviso dovrà contenere tutte le modalità di presentazione della richiesta d'acquisto, nonché tutte le indicazioni di vendita.

4. Nell'ipotesi prevista al comma 1 lettera A il bene potrà essere acquistato ad un prezzo pari o superiore a quello riportato nell'Avviso di vendita ivi indicato con un ribasso del 30% del prezzo di stima determinato ai sensi dell'art. 28. L'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo migliore.

5. Nell'ipotesi prevista al comma 1 lettera B il bene potrà essere acquistato ad un prezzo pari o superiore a quello riportato nell'avviso di vendita e stimato ai sensi dell'art. 28 del presente regolamento.

6. L'aggiudicazione sarà disposta in favore del soggetto che avrà offerto il prezzo migliore.

#### Art. 34 - Pubblicità

1. La vendita viene pubblicizzata con le modalità ritenute più opportune in relazione al valore e alle caratteristiche dell'immobile oggetto della vendita.
2. Le aste sono pubblicate all'albo pretorio della Provincia, all'Albo del Comune dove sono ubicati gli immobili, sul sito internet della Provincia [www.provincia.pisa.it](http://www.provincia.pisa.it), ed eventualmente per estratto su quotidiani a diffusione locale e/o nazionale.

#### Art. 35 – Offerte di acquisto 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 della Provincia consegue solo all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del dirigente competente. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.

#### Art. 36 - Diritti di prelazione

1. Anche nel caso di alienazione di un bene immobile su cui, a norma delle vigenti disposizioni o per altra legittima causa, esista un diritto di prelazione, si seguono le procedure previste dall'art. 28 del presente Regolamento
2. La Provincia, al termine della espletata procedura e sulla base del prezzo di aggiudicazione, offre, con le modalità previste dall'art. 38 della legge 392/78 il bene al soggetto titolare del diritto.

### Art. 37 - Procedura per l'alienazione di resedi stradali

1. Soggetti pubblici o privati interessati all'acquisto di tratti di strada dismessi, anche non inclusi nel piano annuale delle alienazioni, possono presentare richiesta scritta di acquisto all'Ufficio Patrimonio della Provincia di Pisa indirizzata a Provincia di Pisa - Servizio Patrimonio, Piazza V. Emanuele II, 14 56125 Pisa.
2. Alla richiesta dovrà essere allegata la seguente documentazione:
  - copia di un valido documento d'identità
  - rappresentazione grafico-planimetrica del tratto di interesse
3. In caso di accoglimento della richiesta e al termine dell'istruttoria, il Servizio Patrimonio presenterà proposta di deliberazione di alienazione del bene al Consiglio.
4. Tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto di compravendita, ivi comprese le eventuali spese per la procedura di frazionamento, saranno a carico dell'acquirente.

### Art. 38 – Contratto

1. La vendita viene definitivamente conclusa con la stipulazione di apposito contratto, con le forme e le modalità previste dal codice civile.
2. L'acquirente dovrà comunicare alla Provincia il nome del notaio presso cui intende effettuare la stipulazione del contratto.
3. Il competente Servizio provvede all'inoltro al Notaio di tutta la documentazione di competenza della parte venditrice.
4. Le spese contrattuali, ivi comprese le imposte, sono a carico dell'acquirente.
5. Sussistendo ragioni di convenienza da valutare di volta in volta, il contratto può essere rogato dal segretario provinciale, ai sensi dell'art.17 comma 68 lett.b) della legge 127/97. In tal caso l'acquirente è tenuto a versare al segretario provinciale gli importi delle imposte di registro, ipotecarie e catastali e i diritti di cui all'allegato D della legge 604/1962, prima della stipulazione del contratto.

### Art. 39 - Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita contestualmente alla stipulazione del contratto, salva diversa previsione in sede di bando.
2. Il bando può prevedere adeguate forme di pagamento rateale, con iscrizione dell'ipoteca legale.

### Art. 40 - Permuta

1. Nel caso concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta di beni immobili del patrimonio disponibile mediante procedura negoziata o diretta con soggetti pubblici e privati.
2. I beni che potranno essere oggetto di permuta devono risultare inseriti nel piano delle alienazioni per i beni di cui si propone la vendita, mentre i beni da acquisire dovranno essere previsti in un atto di indirizzo del Consiglio provinciale con il quale se ne individuano caratteristiche e destinazioni d'uso.

3. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.
4. La permuta dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 28 del presente regolamento. La permuta potrà avvenire anche con conguaglio in denaro.

## **TITOLO VII**

### **NORME TRANSITORIE**

#### **Art. 41 - Disciplina dei rapporti in corso**

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano a tutti i rapporti giuridici disciplinati dal presente regolamento instaurati successivamente alla sua data di entrata in vigore.
2. Gli atti di concessione e i contratti di locazione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza naturale e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente regolamento. I concessionari ed i conduttori e gli utenti possono comunque chiedere, entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, il rinnovo dell'atto di concessione o locazione o la regolarizzazione del proprio rapporto nel rispetto dei principi generali contenuti nel presente regolamento. La richiesta non è vincolante per l'Amministrazione che comunque si riserva di valutare le iniziative da intraprendere.
3. Le disposizioni relative alla determinazione del canone di concessione 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 contratti di concessione e/o di locazione; il perfezionamento di tali contratti è subordinato alla previa regolarizzazione degli utilizzi pregressi con la corresponsione del dieci per cento del canone determinato in base ai valori di mercato dell'immobile e ferme rimanendo acquisite alle casse provinciali le somme già corrisposte a titolo di indennità di occupazione per importi superiori a quello determinato con i criteri previsti dal presente regolamento.
4. Per contratti e atti perfezionati si intendono quelli sottoscritti da ambedue le parti.

#### **Art. 42 – Disposizioni finali**

1. Il mero adeguamento del presente regolamento alle norme di legge sopravvenute è di competenza dell'organo di governo; nelle more dell'adeguamento si applicano le norme di legge ove prevalenti sulle disposizioni regolamentari
2. Per quanto non esplicitamente previsto e specificatamente stabilito negli articoli che precedono si fa formale rinvio alle disposizioni del Codice Civile nonché alle vigenti leggi in materia.