REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

**Allegato alla Delib.G.R. n. 31/34 del 19.6.2018**

# DISCIPLINA PER L'ASSEGNAZIONE IN USO DEI BENI IMMOBILI SULL'ISOLA DELL'ASINARA DI PROPRIETÀ DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA IN GESTIONE ALL'AGENZIA DELLA CONSERVATORIA DELLE COSTE


Art.1. Ambito di applicazione ..... 2

Art. 2. Finalità ..... 2

Art. 3. Modalità di assegnazione ..... 2

Art. 4. Tipologie di affidamento ..... 3

Art. 5. Contenuto dell'atto ed obblighi dell'affidatario ..... 4

Art. 6. Oneri di manutenzione ..... 6

Art. 7. Divieto di mutamento di destinazione e di sub affidamento ..... 6

Art. 8. Rinuncia, decadenza e revoca del titolo di utilizzo ..... 6

Art. 9. Determinazione del canone ..... 7

Art. 10. Destinazione dei proventi ..... 8

Art. 11. Violazione degli obblighi nella conduzione degli immobili ..... 8

Art. 12. Procedura per l'assegnazione dei locali ..... 8

Art. 13. Norme transitorie ..... 10

**Art.1. Ambito di applicazione**

Il presente documento disciplina le modalità di assegnazione in uso a soggetti pubblici o privati dei beni immobili siti nell'isola dell'Asinara, facenti parte del patrimonio della Regione Autonoma della Sardegna ed affidati in gestione all'Agenzia Conservatoria delle coste (di seguito Agenzia) per il conseguimento delle proprie finalità istituzionali, secondo le prescrizioni di cui al relativo Statuto allegato alla deliberazione della Giunta regionale n. 13/24 del 4 marzo 2008, e compatibilmente agli indirizzi contenuti nel Piano del Parco Nazionale dell'Asinara.

**Art. 2. Finalità**

Al fine di garantire la salvaguardia, tutela e valorizzazione del patrimonio gestito dall'Agenzia per il conseguimento delle proprie finalità istituzionali, i beni immobili di cui all'art. 1 possono essere assegnati per il perseguimento delle seguenti finalità:

a) attività di carattere istituzionale di Enti pubblici e di ricerca;

b) attività sociali, culturali e sportive;

c) attività commerciali e/o produttive ove compatibili con la salvaguardia, conservazione, tutela e valorizzazione dei beni gestiti e degli ecosistemi costieri;

d) altre attività comunque compatibili con gli usi ammissibili all'interno del Parco Nazionale dell'Asinara.

**Art. 3. Modalità di assegnazione**

1. I beni immobili possono essere assegnati, secondo le modalità previste dalla legge e dai regolamenti già adottati dalla Regione Autonoma della Sardegna, nelle seguenti forme:

- concessione o locazione;
- contratto d'affitto;
- comodato d'uso o concessione a titolo gratuito in caso di Enti pubblici, di ricerca o ecclesiastici.

2. In caso di beni affidati ai sensi dell'art. 2, lettere b), c) e d), l'affidatario dovrà essere individuato mediante procedimenti a evidenza pubblica, che assicurino il rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, rotazione.

3. L'Agenzia, per una migliore fruizione dei beni e compatibilmente con le proprie finalità istituzionali, potrà disporre l'uso plurimo degli immobili di cui all'art. 1 e disporne, ove necessario, l'assegnazione a favore di più soggetti. In tal caso, in coerenza con i principi del presente disciplinare, gli obblighi degli affidatari saranno riferiti al periodo di uso convenuto e/o alla porzione dell'immobile assegnata.

**Art. 4. Tipologie di affidamento**

1. Gli affidamenti di cui al presente disciplinare possono essere:

a) **occasionali:** non superano i 15 (quindici) giorni ed hanno ad oggetto l'organizzazione di eventi culturali (manifestazioni, esposizioni, convegni), formativi (scuole estive universitarie, campi scuola), sportivi, anche organizzati da privati, aperti al pubblico e non. In questi casi il canone, il cui importo sarà riferito al periodo di utilizzazione, sarà forfettario e onnicomprensivo.

b) **ricorrenti**: consentano l'uso degli immobili, per più di una volta in giorni e momenti stabiliti anche non consecutivi, per un periodo determinato, di norma non superiore a 1 anno. La richiesta di assegnazione del bene è pubblicata nel sito della Regione per consentire a chiunque vi abbia interesse di presentare eventuali istanze. In caso di domande concorrenti si procede con licitazione privata.

c) **continuativi:** consentano l'uso degli immobili in forma continuativa per un periodo di tempo non superiore ai 6 anni, rinnovabili per una sola volta previa verifica del contegno tenuto dal concessionario o conduttore, dall'assenza di domande concorrenti e della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione del bene. L'affidamento avviene previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica.

d) **stabili**: superiori a 6 anni fino al massimo di anni 19 in ragione degli investimenti preventivati, delle caratteristiche e della tipologia degli immobili. In caso di affidamento del bene secondo le modalità e procedure di cui all'art. 3 - bis del decreto legge n. 351 del 2001, convertito in legge n. 410 del 2001, la durata del titolo è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico – finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni. In entrambi i casi, gli affidamenti di cui alla presente lettera devono essere preventivamente inseriti nel piano annuale delle attività ed approvato con deliberazione della Giunta regionale. I predetti affidamenti potranno essere conferiti previo esperimento di procedure ad evidenza pubblica.

**e) Pubblici:** comodato precario a tempo indeterminato ovvero concessione a titolo gratuito esclusivamente in favore di enti pubblici o ecclesiastici. Laddove l'affidamento superi gli anni sei (6) il medesimo deve essere preventivamente inserito nel piano annuale delle attività, approvato con deliberazione della Giunta regionale. Per esigenze transitorie di durata non superiore ai tre anni (3), valutato il pubblico interesse, l'Agenzia procederà direttamente con proprio provvedimento all'assegnazione in uso all'Ente richiedente. Tutti i contratti di comodato a favore di Enti pubblici verranno convertiti in locazione qualora nella gestione del bene sia attivo il bilancio fra le entrate derivate dall'uso del bene e le spese straordinarie sostenute per il recupero e manutenzione dello stesso. Gli Enti dovranno tenere una contabilità separata della gestione dell'immobile, atta a consentire l'agevole riscontro del verificarsi del presupposto per la commutazione del contratto da comodato a locazione. Al verificarsi del presupposto, il canone di locazione sarà determinato in una percentuale pari al 30% dell'attivo di bilancio accertato. Nelle ipotesi di cui alla presente lettera, sono a carico dell'affidatario tutti gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione nonché le eventuali spese ed oneri discendenti dall'utilizzo del bene.

**Art. 5. Contenuto dell'atto ed obblighi dell'affidatario**

1. Negli affidamenti ricadenti nelle tipologie di cui all' art. 4, lett. a) e b), l'atto dovrà contenere:

a) l'oggetto e le finalità dell'affidamento;

b) l'identificazione dell'immobile oggetto dell'affidamento;

c) l'obbligo da parte dell'affidatario all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento delle attività previste nel titolo;

d) la ricevuta attestante il pagamento anticipato del canone determinato ai sensi dell'art. 9;

e) l'attestazione da parte dell'affidatario di aver preso visione dello stato dei luoghi e di averli ritenuti idonei all'uso previsto;

f) l'assunzione da parte dell'affidatario di ogni responsabilità per i danni a cose e persone, arrecati per fatto, anche omissivo, proprio o dei dipendenti e incaricati, sollevando l'Agenzia e la Regione da ogni responsabilità;

g) l'obbligo alla restituzione dei locali nella loro integrità;

h) l'obbligo da parte dell'affidatario di garantire l'utilizzo dei beni compatibilmente con le disposizioni della L. 46/90 e del D. Lgs. n. 81/2008 e loro successive modificazioni ed integrazioni, laddove applicabili.

2. Negli affidamenti ricadenti nelle tipologie di cui all'art. 4, lett. c), l'atto dovrà contenere:

a) l'oggetto e le finalità dell'affidamento;

b) l'identificazione dell'immobile oggetto dell'affidamento;

c) l'obbligo da parte dell'affidatario all'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie allo svolgimento delle attività oggetto dell'affidamento;

d) la determinazione del canone ai sensi dell'art. 9, e l'obbligo del concessionario al versamento dei relativi ratei anticipati con cadenza semestrale o annuale;

e) l'attestazione da parte dell'affidatario di aver preso visione dello stato dei luoghi e di averli ritenuti idonei all'uso previsto;

f) l'obbligo di provvedere al pagamento delle Tasse/Tariffe relative allo smaltimento dei rifiuti,

g) l'obbligo di provvedere alla voltura dei contratti di utenza relativi al bene oppure, laddove questo non risulti possibile, l'assunzione degli oneri relativi, anche in misura forfettaria. In caso di assegnazione parziale, tali oneri saranno valutati in misura proporzionale alle superfici assegnate rispetto al totale della superficie dell'immobile;

h) l'assunzione da parte dell'affidatario di ogni responsabilità per i danni a cose e persone, arrecati per fatto, anche omissivo, proprio o dei dipendenti e incaricati, sollevando l'Agenzia e la Regione da ogni responsabilità;

i) la stipula di assicurazione a tutela dell'uso e dell'integrità del bene con un massimale pari a tre volte il valore del canone previsto per tutta la durata del contratto;

j) l'obbligo alla restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;

k) la garanzia da parte dell'affidatario di utilizzare il bene compatibilmente alle disposizioni della L. 46/90 e del D.Lgs. n. 81/2008 e loro successive modificazioni ed integrazioni, laddove applicabili, adeguando a norma gli impianti, ove necessario, e dando tempestiva comunicazione all'Agenzia delle eventuali disfunzioni.

3. Negli affidamenti ricadenti nelle tipologia di cui all'articolo 4, lett. d), gli obblighi dell'affidatario verranno indicati nel capitolato definito in sede di bando.

4. In tutte le ipotesi di affidamento previste dall'articolo 4, l'assegnatario dovrà garantire, in qualsiasi momento, l'accesso agli immobili da parte dei tecnici o funzionari incaricati dall'Agenzia per eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi.

**Art. 6. Oneri di manutenzione**

1. Per gli affidamenti di cui all'art. 4, lett. b) e seguenti del presente disciplinare, l'ordinaria manutenzione del bene oggetto di affidamento è sempre a carico dell'assegnatario.

2. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in materia di Lavori Pubblici, per gli affidamenti di cui all'articolo 4, lettere c) e d), potrà essere previsto in contratto l'esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria con conseguente adeguamento della durata del titolo fino all'ammortamento dei medesimi secondo i limiti temporali previsti dalla legge e richiamati nel medesimo articolo 4. Ogni adempimento amministrativo propedeutico alla realizzazione degli interventi suddetti, ivi compresa l'acquisizione di atti di assenso comunque denominati degli Enti preposti, dovrà essere assolto a cura e spese dell'assegnatario.

3. In caso di esecuzione di interventi di cui al comma 2, il progetto, dettagliato dei singoli interventi, sarà sottoposto preventivamente all'autorizzazione da parte dell'Agenzia.

**Art. 7. Divieto di mutamento di destinazione e di sub affidamento**

È fatto divieto di modificare la destinazione d'uso o di sub-assegnare o far gestire a terzi il bene oggetto dell'affidamento, o utilizzare anche solo temporaneamente il bene per finalità diverse da quelle previste nell'atto di assegnazione, senza preventiva autorizzazione dell'Agenzia.

**Art. 8. Rinuncia, decadenza e revoca del titolo di utilizzo**

1. L'affidatario può rinunciare all'affidamento per gravi e comprovati motivi, dandone previa comunicazione all'Agenzia in forma scritta. Tale rinuncia esclude il diritto alla restituzione di eventuali costi già sostenuti dall'affidatario.

2. Costituisce grave inadempimento, che dà luogo alla decadenza dal titolo di utilizzo, l'inosservanza di uno o più obblighi dettati dal presente disciplinare. Costituiscono, altresì, motivo di decadenza l'eventuale realizzazione di interventi senza preventiva autorizzazione e/o la mancata rimozione degli interventi eventualmente realizzati senza autorizzazione dell'Agenzia.

3. L'Agenzia si riserva di entrare in possesso della struttura affidata, senza che questo comporti oneri o aggravi di alcun genere, in caso di negligenza o inadempienza dell'affidatario.

4. Il mancato pagamento di un rateo su base annua o di due ratei su base semestrale, o il non uso dell'immobile per il periodo indicato nell'atto di affidamento, comporta la risoluzione del titolo contrattuale.

5. L'Agenzia può disporre la revoca del titolo di utilizzo laddove intervengano motivate ragioni di pubblico interesse, che impongano la risoluzione del rapporto per una diversa e migliore modalità di gestione del bene, con preavviso non inferiore a 90 giorni, ove non vengano ravvisate situazioni di indifferibilità e urgenza.

**Art. 9. Determinazione del canone**

1. Il canone per l'utilizzo degli immobili è determinato sulla base dei prezzi di mercato praticati tenendo conto delle caratteristiche del bene e della relativa ubicazione.

2. È prevista l'applicazione di un canone agevolato non inferiore al dieci per cento e non superiore al cinquanta per cento di quello determinato sulla base dei valori di mercato laddove, in presenza di finalità di pubblico interesse connesse all'effettiva rilevanza degli scopi perseguiti e nel rispetto delle esigenze della collettività e del Parco, il bene sia assegnato in favore dei seguenti soggetti:

a) enti ecclesiastici civilmente riconosciuti della Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose i cui rapporti con lo Stato sono regolati per legge sulla base delle intese ai sensi dell'articolo 8 della Costituzione;

b) Croce Rossa Italiana;

c) organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10, commi 1, 8 e 9, del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460 (Riordino della disciplina tributaria degli enti non commerciali e delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale), e le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale previsto dall'articolo 7, commi 1 e 2, della legge 7 dicembre 2000, n. 383 (Disciplina delle associazioni di promozione sociale);

e) istituzioni, delle fondazioni e delle associazioni non aventi scopo di lucro le quali:

1) perseguono fini di rilevante interesse nel campo della cultura, dell'ambiente, della sicurezza pubblica, della salute e della ricerca;

2) svolgono la propria attività sulla base di programmi di durata almeno triennale;

3) sono iscritte al registro regionale o nazionale del volontariato;

4) utilizzano i beni di proprietà regionale perseguendo, se compatibili con i propri scopi, l'ottimizzazione e la valorizzazione dei medesimi, favorendo altresì la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività.

f) delle associazioni sportive dilettantistiche, le quali:

1) non hanno fini di lucro;

2) sono affiliate alle federazioni sportive nazionali o agli enti nazionali di promozione sportiva riconosciuti ai sensi delle leggi vigenti;

3) svolgono attività sportiva dilettantistica, come definita dalla normativa regolamentare degli organismi affilianti.

3. Il canone è soggetto a revisione annuale sulla base delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo.

**Art. 10. Destinazione dei proventi**

I proventi derivati dai canoni sono versati nel bilancio dell'Agenzia e sono destinati alla valorizzazione, tutela e salvaguardia dell'isola dell'Asinara.

**Art. 11. Violazione degli obblighi nella conduzione degli immobili**

1. Nel caso di danni accidentali ai beni, essi dovranno essere immediatamente segnalati (entro le 24 ore) e non comporteranno alcuna sanzione fatto salvo il rimborso del danno.

2. In caso di occupazione occasionale, ricorrente o continuativa, laddove l'affidatario non abbia rispettato gli impegni assunti, l'Agenzia potrà escluderlo da ulteriori affidamenti per un periodo massimo di 3 anni. In caso di recidiva, potrà essere disposta l'esclusione, a tempo indeterminato del soggetto inadempiente da ulteriori assegnazioni di beni.

**Art. 12. Procedura per l'assegnazione dei locali**

1. L'elenco dei beni immobili oggetto di assegnazione è redatto dall'Agenzia di norma entro il 15 settembre di ogni anno, a seguito di atto ricognitivo sugli usi assentibili in ciascun immobile, e inviato agli Assessorati

della Difesa dell'Ambiente e dell'Ente Parco Nazionale dell'Asinara per il parere di competenza. Se non intervengono riserve entro i 15 giorni successivi all'invio, l'elenco si intende approvato.

2. Di norma entro il 30 settembre di ogni anno è pubblicato, nel sito istituzionale dell'Agenzia, della Regione Sardegna e all'Albo pretorio del Comune di Porto Torres, apposito avviso per la manifestazione di interesse all'assegnazione, nell'anno successivo, dei beni individuati con le modalità definite al comma 1. Le manifestazioni di interesse pervenute entro i 90 giorni successivi, sono valutate da una commissione costituita da tre componenti in rappresentanza dell'Agenzia Conservatoria delle coste, dell'Ente Parco dell'Asinara e del Comune di Porto Torres. I componenti della Commissione svolgono la loro attività a titolo gratuito fatto salvo il rimborso delle eventuali spese di missione documentate. In caso di mancata designazione dei componenti entro il termine di 30 giorni dalla richiesta di designazione, l'Agenzia procede in surroga alla composizione della Commissione.

3. Nel rispetto dei criteri di cui all'art. 3 comma 2, la Commissione procederà all'istruttoria e alla valutazione delle richieste pervenute prendendo in considerazione i seguenti criteri, provvisoriamente indicati:

| | **Criteri** |
|---|---|
| 1 | Valore dell'iniziativa ai fini della promozione, valorizzazione e recupero del patrimonio storico, culturale e archeologico e ricadute dell'intervento proposto ai fini della salvaguardia, tutela e valorizzazione degli ecosistemi costieri e delle aree di particolare rilevanza paesaggistica ed ambientale. |
| 2 | Valore dell'iniziativa ai fini della promozione delle tipicità locali e delle realtà socio economiche presenti sul territorio |
| 3 | Capacità dell'iniziativa in relazione alla destagionalizzazione dei flussi turistici |
| 4 | Valutazione tecnico/economica dell'iniziativa nel caso degli affidamenti di cui all'art. 4, comma 2 lett. c) |
| 5 | Importanza e capacità dell'iniziativa al fine della salvaguardia e la conservazione dei valori dell'ambiente naturale anche attraverso l'uso di materiali, attrezzature e tecniche ecocompatibili e a basso impatto ambientale |
| 6 | Rotazione, assenza di assegnazione di immobili nei due anni precedenti |

Tali criteri potranno essere integrati o modificati all'atto della pubblicazione dell'avviso.

4. In caso di parità di punteggio l'assegnazione degli immobili sarà attribuita tramite sorteggio.

5. In caso di mancanza di richieste entro i tempi previsti dal comma 2, l'Agenzia si riserva la facoltà di procedere all'assegnazione degli immobili a sportello, in base all'ordine cronologico di presentazione delle domande, fatte salve le eventuali attività programmate dall'Agenzia medesima.

6. La richiesta di assegnazione deve contenere:

a) gli elementi identificativi del soggetto richiedente e del legale rappresentante (denominazione, sede e recapiti) che si assume le responsabilità civili e penali dell'utilizzo dell'immobile;

b) l'eventuale iscrizione agli appositi registri per gli enti del Terzo settore;

c) il periodo di tempo e l'immobile (o porzione di esso) per il quale si fa richiesta, indicando la disponibilità per eventuali alternative;

d) le finalità della richiesta;

e) l'impegno ad utilizzare gli spazi affidati per le finalità e per i tempi richiesti, osservare i regolamenti, le disposizioni di legge, nonché tutte le norme attinenti alle attività che discendono dall'affidamento e munirsi, ove previsto, a cura e spese del richiedente, di licenze ed autorizzazioni;

f) la garanzia relativa alla conservazione ed al buon uso dei locali, delle cose e delle attrezzature in esso contenute, con l'assunzione dell'onere di eventuali danni diretti od indiretti a persone e/o a cose, che si verifichino all'interno dei locali e delle loro pertinenze durante il periodo di durata dell'affidamento;

g) l'impegno a restituire tutto ciò che ha formato oggetto dell'affidamento, entro il giorno lavorativo immediatamente successivo alla scadenza del medesimo, allo stato originale e libero da persone e cose, salva la dotazione originaria dell'immobile;

h) l'assunzione, qualora ricorrano le condizioni, di ogni onere e responsabilità legati alla figura del datore di lavoro ai sensi e per gli effetti del D.Lgs 81/2008 e ss.mm.ii.;

i) l'autocertificazione in ordine al possesso dei requisiti ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

**Art. 13. Norme transitorie**

Gli affidamenti di immobili in essere alla data di entrata in vigore del presente disciplinare sono disciplinati dagli specifici impegni convenzionali e dalle norme comunitarie, nazionali e regionali ad essi relative.