



Provincia
di Milano

Regolamento di disposizione e alienazione del patrimonio immobiliare disponibile

Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale atti n. 135442/2002.2.6/2002/4991, Rep. Gen. n. 33/2006 del 12
settembre 2006

Titolo I° -	PRINCIPI GENERALI	
	Art.1 - Finalità	pag. 4
	Art.2 - Applicazione Normativa	pag. 4
	Art.3 - Oggetto della Disciplina	pag. 4
Titolo II° -	PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE	
	Art.4 - Oggetto della Vendita	pag. 5
	Art.5 - Stima	pag. 5
	Art.6 - Diritto di Opzione	pag. 5
	Art.7 - Deliberazione di Alienazione	pag. 5
	Art.8 - Procedura di scelta del Contraente	pag. 6
	Art.9 - Asta pubblica	pag. 6
	Art.10 - Trattativa Privata	pag. 6
	Art.11 - Trattativa diretta con unico contraente	pag. 7
	Art.12 - Cauzione esclusioni e vincoli	pag. 7
	Art.13 - Stipulazione del contratto	pag. 8
	Art.14 - Trasferimento di beni immobili all'appaltatore di lavori pubblici	pag. 8
	Art.15 - Cessioni a titolo gratuito e a prezzo agevolato o simbolico	pag. 8
	Art.16 - Controversie pendenti	pag. 8
Titolo III° -	ATTI DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO	
	Art.17 - Finalità	pag. 9
	Art.18 - Immobili oggetto di assegnazione	pag. 9
	Art.19 - Modalità di assegnazione	pag. 9
	Art.20 - Durata dell'assegnazione	pag. 10
	Art.21 - Stipula del contratto	pag. 10
	Art.22 - Consegna e rilascio dell'immobile	pag. 10
	Art.23 - Obblighi a carico dell'assegnatario	pag. 11
	Art.24 - Oneri di manutenzione	pag. 11
	Art.25 - Trasformazione degli immobili assegnati	pag. 11
	Art.26 - Responsabilità degli assegnatari	pag. 11
	Art.27 - Vigilanza e Controllo	pag. 12
	Art.28 - Causa di cessazione del contratto	pag. 12
	Art.29 - Cauzione	pag. 12
	Art.30 - Canoni e tariffe	pag. 13
	Art.31 - Assegnazione di beni a titolo gratuito e a canone agevolato	pag. 13
	Art.32 - Dergoghe	pag. 14
	Art.33 - Controversie	pag. 14
	Art.34 - Decorrenza e norme transitorie	pag. 14

Titolo I°

PRINCIPI GENERALI

Art.1 FINALITA'

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile della Provincia di Milano in attuazione al disposto dell'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127.
2. Il regolamento definisce i criteri di trasparenza e di pubblicità costituenti condizione di alienazione del patrimonio immobiliare disponibile dell'Ente, mediante adeguati strumenti volti ad una corretta gestione delle procedure di alienazione.
3. Vengono altresì disciplinati i più frequenti atti di disposizione che costituiscono diritti di terzi su beni patrimoniali della Provincia, quali affitti e locazioni, comodati, ivi comprese forme agevolate assunte ai sensi dell'art.12 della Legge 241/90.

Art.2 APPLICAZIONE NORMATIVA

1. La disciplina delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile è adottata anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con R.D. 17 giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, come previsto dall'art. 12 comma 2 della legge 15 maggio 1997 n. 127, per cui l'Ente può dar corso ad alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile secondo la disciplina privatistica, ed in conformità a quanto dettato dal presente regolamento.
2. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia ai principi generali in materia di alienazione di beni immobili stabiliti dall'ordinamento giuridico ed alle norme in materia di compravendita e costituzione di diritti reali contenute nel codice civile.

Art.3 OGGETTO DELLA DISCIPLINA

1. La disciplina del presente regolamento è applicabile, successivamente alla sua entrata in vigore, a tutte le alienazioni ed agli atti di disposizione di cui al Titolo III relativi al patrimonio immobiliare disponibile della Provincia.
2. Sono esclusi dal presente regolamento i beni facenti parte del demanio e del patrimonio indisponibile.

Titolo II°

PROCEDIMENTO DI ALIENAZIONE

Art.4 OGGETTO DELLA VENDITA

1. Possono essere oggetto di vendita i beni patrimoniali disponibili.
2. Gli immobili facenti parte del demanio o del patrimonio indisponibile possono essere alienati qualora non risultino più in possesso delle caratteristiche che li contraddistinguono come tali ed entrino così a far parte del patrimonio disponibile della Provincia.
3. La deliberazione di alienazione comporta anche la sdemanializzazione o declassificazione del bene, che entra così a far parte del patrimonio disponibile della Provincia.
4. Le statuizioni di cui al Titolo II del presente regolamento si riferiscono all'alienazione di beni immobili o alla cessione di diritti reali su beni immobili di proprietà della Provincia di Milano.

Art.5 STIMA

1. Per ciascun bene immobile da alienare è stabilito un valore di stima che costituisce il prezzo di riferimento per la vendita e che corrisponde al valore venale di mercato o al valore di stima più idoneo alla tipologia del bene, nel contesto della ricerca della maggiore redditività per l'Ente.
2. Il valore di stima è determinato, di norma, dalla struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile. E' ammesso l'affidamento di incarico della perizia di stima a tecnici esterni, qualora l'Ente lo ritenga opportuno.
3. La perizia di stima deve indicare i criteri utilizzati nel determinare il valore degli immobili, nonché ogni elemento utile alla verifica della congruità della stima stessa.

Art.6 DIRITTO DI OPZIONE

1. Per quanto attiene ai contratti di alienazione del solo diritto di superficie o di costituzione di servitù perpetue riguardanti beni immobili di qualunque importo, gli stessi possono essere conclusi mediante trattativa diretta con coloro che si trovassero nella contemporanea condizione di detentore dell'immobile e soggetto che svolge da almeno 5 anni attività di interesse generale senza scopo di lucro.
2. Ove non si perfezionasse la vendita in capo al titolare del diritto di superficie, si potrà procedere all'alienazione dello stesso diritto mediante procedura ad evidenza pubblica nei confronti dei richiedenti muniti di appositi requisiti individuati nel bando.
3. Verrà in ogni caso applicato il corrispettivo di cui all'art.5, salvo il caso previsto all'art.15.

Art.7 DELIBERAZIONE DI ALIENAZIONE

1. La formale decisione di ogni vendita immobiliare è assunta con deliberazione di Consiglio Provinciale.
2. La deliberazione è costituita da un elenco contenente l'indicazione dei beni immobili di proprietà provinciale oggetto di alienazione, con la relativa ubicazione, identificazione catastale e valore di stima predisposto dagli uffici competenti, nonché dalla determinazione per ciascun bene della procedura di scelta del contraente.
3. L'approvazione dell'elenco comporta automaticamente la cessazione della eventuale destinazione ad uso pubblico e l'alienabilità dei beni in essa inseriti senza che siano necessarie ulteriori deliberazioni.
4. Successivamente alla deliberazione di dismissione immobiliare, il procedimento di vendita proseguirà mediante l'assunzione di determinazioni dirigenziali ed attraverso l'attività della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile.

Art.8
PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE

1. In relazione al valore e/o alle caratteristiche del bene, le procedure di scelta del contraente sono:
- asta pubblica;
 - trattativa privata;
 - trattativa diretta con unico contraente.

ART.9
ASTA PUBBLICA

1. Si procede all'alienazione mediante asta pubblica quando, per le caratteristiche del bene in riferimento al mercato, si presuppone un vasto interesse e comunque quando il valore di stima è pari o superiore a € 200.000.
2. L'asta pubblica è preceduta da bando da pubblicarsi all'Albo Pretorio della Provincia di Milano e del Comune ove è ubicato l'immobile e sul sito internet dell'Ente per un periodo non inferiore a 26 giorni. Della pubblicazione viene data comunicazione a mezzo di quotidiano a rilevanza nazionale e, se del caso, a mezzo stampa o siti specializzati in compravendite immobiliari.
- Il bando deve contenere le seguenti informazioni minime:
- descrizione del bene e dati catastali
 - ubicazione
 - prezzo a base d'asta
 - condizioni di vendita
 - stato giuridico del bene con riferimento a diritti di prelazione, servitù attive e passive ecc.
 - tutte le condizioni per la partecipazione all'asta e le modalità per la formulazione ed il recapito delle offerte.
- Il termine di ricezione delle offerte non può essere inferiore a 26 giorni dalla data di pubblicazione del bando all'Albo Pretorio dell'Ente.
3. La gara di norma si svolge con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta. L'apertura delle offerte avviene in seduta pubblica nel tempo e nel luogo stabilito dal bando di gara, previa verifica della regolarità e completezza delle stesse e della sussistenza delle condizioni richieste dal bando a pena di esclusione.
- Delle operazioni di gara viene redatto un processo verbale, sottoscritto da una Commissione, costituita da un Presidente, di norma un dirigente, due Esperti ed un Segretario, di norma Funzionari dell'Ente.
4. L'aggiudicazione avviene a favore del miglior offerente.
- In caso il prezzo più elevato sia offerto da più concorrenti in eguale misura, si procede nella medesima seduta ad una licitazione privata fra gli stessi, mediante offerte segrete.
- Colui che, nei termini stabiliti dal Presidente della Commissione di cui al comma precedente, presenterà la migliore offerta risulterà vincitore. Ove tutti coloro che hanno formulato offerte uguali non fossero presenti o se i presenti non volessero migliorare l'offerta, si estrae a sorte il vincitore.
- L'aggiudicazione può aversi anche in presenza di un'unica offerta valida, purché non inferiore al prezzo di stima del bene.
5. L'offerta deve essere incondizionata e mantenuta valida per tutto il tempo indicato nel bando di gara.
6. Dell'esito della gara viene data informazione mediante affissione all'Albo Pretorio della Provincia di Milano e sul sito internet dell'Ente. Il verbale di gara sarà oggetto di approvazione mediante Determinazione del dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile.

ART.10
TRATTATIVA PRIVATA

1. Si procede a mezzo di trattativa privata:
- quando il valore del bene o dei beni posti in vendita è inferiore ad € 200.000;
 - in caso di diserzione degli incanti, mantenendo lo stesso prezzo a base di gara;
 - per motivate ed oggettive esigenze dell'amministrazione.
2. La procedura di trattativa privata avviene attraverso una gara ufficiosa, preceduta da bando e/o da invito a presentare offerta.
- Nel caso di bando vale quanto disciplinato all'art.9 comma 2 per il bando relativo ad asta pubblica, con riduzione dei tempi di pubblicazione e ricezione delle offerte a 15 giorni.

3. L'invito viene rivolto a tutti i potenziali interessati ed a tutti i soggetti che abbiano già manifestato per iscritto un interesse all'acquisto del bene. In caso di reliquati stradali per potenziali interessati si intendono tutti i proprietari confinanti e vicini.
- L'elenco dei soggetti invitati alla trattativa privata come pure il contenuto dell'invito vengono a priori approvati mediante determinazione del dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile.
- Nell'invito a presentare offerta sono indicate tutte le condizioni per la vendita, che possono essere analoghe a quelle previste all'art.9 comma 2 relativamente agli incanti.
4. Le offerte sono segrete e lo spoglio delle stesse avviene in seduta riservata da parte di una Commissione costituita come all'art.9 comma 3, che redige e sottoscrive un processo verbale, che verrà approvato con successiva determinazione del dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile.
- La migliore offerta in aumento rispetto al prezzo di stima risulterà vincitrice.
- Il dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile può condurre ulteriore trattativa con il vincitore al fine di migliorare ancora l'offerta.

ART.11 TRATTATIVA DIRETTA CON UNICO CONTRAENTE

1. Si procede mediante una trattativa privata diretta con singolo potenziale contraente nei seguenti casi:
 - per alienazioni in favore di Enti ed Organismi pubblici senza formalità e per qualunque importo;
 - per importi inferiori ad € 40.000 in caso riscontrata insussistenza di pluralità di interessati e previa informazione mediante affissione all'Albo Pretorio della Provincia e sul sito internet dell'Ente;
 - in caso di permuta del bene con altro bene di un soggetto privato o pubblico, per obiettivo interesse della Provincia di Milano e previa verifica di congruità del valore del bene oggetto di acquisizione da parte dell'Amministrazione, fatto salvo conguaglio.

ART.12 CAUZIONE ESCLUSIONI E VINCOLI

1. La partecipazione alle procedure di alienazione previste agli artt. 9,10,11 è condizionata alla costituzione di una cauzione provvisoria pari al 10% del valore del bene posto a base di gara da prestarsi mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Provincia di Milano o fideiussione bancaria o assicurativa da pagarsi a prima richiesta o versamento di denaro contante presso la Tesoreria provinciale.
2. Non sono ammessi a contrattare con la Provincia di Milano:
 - coloro nei cui confronti è stata emessa condanna penale passata in giudicato ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art.444 c.p.c. per qualsiasi reato che incide sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
 - coloro che si trovano in stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata o concordato preventivo o nei confronti dei quali è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni oppure versano in stato di sospensione dell'attività commerciale;
 - coloro che sono stati protestati per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi 5 anni dalla data del bando o dell'invito;
 - coloro che si trovino in uno stato di interdizione giudiziale o legale;
 - coloro che non sono in regola con il pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana;
 - coloro che si sono resi gravemente colpevoli di false dichiarazioni nel fornire informazioni ad una Pubblica Amministrazione;
 - coloro che si trovano in una delle cause ostative di cui all'art.10 della Legge 31/5/1965 n.575;
 - coloro che, per avere un rapporto di locazione in corso o risolto con la Provincia di Milano, si trovino nei confronti della stessa in condizioni di morosità nel pagamento del canone e/o delle spese condominiali.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per chi le formula, mentre la Provincia di Milano risulterà vincolata solo con la determinazione a contrattare previa verifica dell'insussistenza delle cause ostative di cui al presente articolo.

Art.13
STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. Con la comunicazione di accettazione dell'offerta, la Provincia di Milano invita l'acquirente a scegliere un notaio di fiducia per la stipulazione del contratto di compravendita, assegnando un termine di decadenza. Le spese notarili sono a carico dell'acquirente, tranne in caso di permuta in cui gravano pro quota sui contraenti. La firma del contratto compete al dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile.
2. Il prezzo deve essere corrisposto secondo le modalità indicate nel bando o nell'invito, nell'ambito dei seguenti criteri:
 - Almeno tre giorni prima della stipula del contratto di compravendita e in tal caso il dirigente competente è autorizzato a rilasciare quietanza;
 - con una dilazione temporale massima di 2 anni dalla stipula del contratto a favore di Enti o Organismi pubblici con versamento minimo al rogito del 30% del prezzo.
Il pagamento della parte dilazionata del prezzo comprensivo di interessi legali dovrà essere garantito a prima richiesta da apposita fideiussione bancaria o assicurativa o da altra garanzia. In tal caso viene stipulato contratto con patto di riservato dominio ai sensi dell'art.1523 e ss. c.c. sino a pagamento dell'ultima rata del prezzo.
3. La cauzione provvisoria dei concorrenti non aggiudicatari viene svincolata entro 60 giorni dall'approvazione del verbale di gara. La cauzione provvisoria del concorrente aggiudicatario viene trattenuta e funge da caparra confirmatoria ai sensi dell'art.1385 c.c. in caso di rifiuto a dar seguito alla compravendita.

Art.14
TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI ALL'APPALTATORE DI LAVORI SERVIZI E FORNITURE

1. E' facoltà della Provincia di Milano ricorrere all'applicazione dell'art. 53 co. 6 D.lgs 163/06, previo inserimento dell'operazione nel Programma dei lavori pubblici o nell'Elenco annuale delle opere secondo le disposizioni della legge sui lavori pubblici.

Art.15
CESSIONI A TITOLO GRATUITO E A PREZZO AGEVOLATO O SIMBOLICO

1. Le cessioni a titolo gratuito e a prezzo agevolato o simbolico potranno avvenire solo a favore di Enti e Organismi pubblici e con vincolo a pubbliche finalità o in esecuzione di leggi speciali.

Art.16
CONTROVERSIE PENDENTI

1. In caso di alienazione di beni immobili che siano oggetto di controversia pendente tra il soggetto intenzionato ad acquistare l'immobile e l'Amministrazione provinciale, la stipulazione del contratto di compravendita implica e comporta l'abbandono della vertenza e la rinuncia a qualsiasi azione ad essa connessa, in virtù della stipula del contratto.
2. La sussistenza di controversie pendenti con l'Amministrazione relative al bene immobile posto in vendita, salvo esplicita deroga concessa con atto motivato della Provincia, comporta la perdita del diritto di opzione sul bene medesimo di cui al precedente art.6.

Titolo III

ATTI DI DISPOSIZIONE DEL PATRIMONIO

Art. 17 FINALITA'

1. La Provincia di Milano intende da un lato ottimizzare, mediante l'uso e la manutenzione costante, la gestione del proprio patrimonio immobiliare e la sua redditività, dall'altro mettere a disposizione della cittadinanza gli immobili non immediatamente utilizzabili dalla stessa.

Art. 18 IMMOBILI OGGETTO DI ASSEGNAZIONE

1. Gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile della Provincia di Milano e oggetto di eventuali assegnazioni sono costituiti dalle seguenti tipologie:
 - a) Fabbricati e/o porzioni indipendenti di essi;
 - b) Terreni o reliquati.
2. E' facoltà della Provincia di Milano entro il 31 maggio di ogni anno provvedere ad approvare, mediante deliberazione di Giunta Provinciale su proposta del dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile, un elenco di immobili per cui disporre l'assegnazione a terzi al fine di massimizzare la redditività secondo i criteri stabiliti all'art.30.
3. L'elenco di cui al comma 2 deve essere corredato dei relativi estratti planimetrici e deve riportare, per ciascun immobile, le seguenti informazioni:
 - a) localizzazione;
 - b) identificativi catastali;
 - c) destinazione d'uso;
 - d) canone di locazione.
4. A seguito dell'approvazione del suddetto elenco, il dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile ne dispone la pubblicazione presso l'Albo Pretorio e sul sito internet dell'Ente e provvede a darne adeguata pubblicità attraverso i mezzi di informazione ritenuti più idonei.
5. I beni assegnati sono da destinare all'uso previsto nell'elenco di cui al comma 2, alle condizioni contenute nel presente regolamento e stabilite dai singoli contratti.
Eventuali richieste di uso diverso saranno valutate dal dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile, privilegiando destinazioni d'uso finalizzate ad un maggior introito per la Provincia di Milano e pertanto da attuarsi attraverso rettifiche in aumento dei canoni contrattuali già in essere.

Art. 19 MODALITA' DI ASSEGNAZIONE

1. L'assegnazione degli immobili di cui all'art.18 è subordinata all'espletamento di procedura ad evidenza pubblica,
2. Nel bando di cui all'art.18 comma 4 vengono indicati i requisiti per concorrere all'assegnazione e i criteri per la formulazione della graduatoria, nonché le modalità per partecipare alla selezione.
Le operazioni di selezione vengono espletate da una Commissione appositamente nominata, composta da un Presidente, due esperti ed un segretario, che redigono un verbale e formulano la graduatoria.
3. La graduatoria è approvata con determinazione del dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile e pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito internet della Provincia di Milano e attraverso gli stessi mezzi di informazione utilizzati per pubblicizzare l'elenco.
4. Tutti i soggetti interessati, siano essi privati, Enti o Associazioni, devono presentare domanda di assegnazione alla struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile entro il 31 luglio di ogni anno.
5. Le domande, redatte in carta semplice, devono essere corredate dalla seguente documentazione:
 - dati anagrafici, recapito, codice fiscale, e funzione rappresentativa del richiedente;
 - tutti i requisiti e le informazioni richiesti di volta in volta dal bando
 - copia dell'atto costitutivo se trattasi di società o associazioni/fondazioni
 - copia dello statuto sociale se trattasi di persone giuridiche
 - dichiarazione resa ai sensi e per gli effetti degli artt. 46 e 47 D.P.R. 445/00 di assenza di una delle seguenti cause di esclusione a carico del richiedente e dei propri familiari conviventi se trattasi di persona fisica, del Rappresentante legale e degli amministratori se trattasi di persona giuridica:

- i. emissione di condanna penale passata in giudicato ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.c. per qualsiasi reato che incide sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- ii. stato di fallimento, di liquidazione, di amministrazione controllata o concordato preventivo o nei confronti dei quali è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni oppure versano in stato di sospensione dell'attività commerciale;
- iii. protesto per mancato pagamento di effetti cambiari o per emissione di assegni a vuoto negli ultimi 5 anni dalla data del bando o dell'invito;
- iv. stato di interdizione giudiziale o legale;
- v. non essere in regola con il pagamento delle imposte e tasse secondo la legislazione italiana;
- vi. responsabilità per colpa grave per false dichiarazioni nel fornire informazioni ad una Pubblica Amministrazione;
- vii. cause ostative di cui all'art.10 della Legge 31/5/1965 n.575;
- viii. morosità nei confronti della Provincia di Milano nel pagamento del canone e/o delle spese condominiali in caso di pregresso rapporto locatizio con la stessa.

Art.20 DURATA DELL'ASSEGNAZIONE

1. Salvo quanto disposto da Leggi speciali che regolano determinate tipologie di usi locativi, l'assegnazione in uso mediante contratto di locazione decorre dalla data concordata tra le parti, comunque non successiva a tre mesi dalla comunicazione di assegnazione, con durata non superiore ad anni sei.
2. L'assegnazione in uso di beni a titolo gratuito o a canone agevolato, prevista all'art.31 del presente Regolamento, decorre dalla data concordata tra le parti, comunque non successiva a tre mesi dalla comunicazione di assegnazione, con durata non superiore ad anni quattro.
3. I suddetti contratti non possono essere rinnovati tacitamente, ma solo previa verifica intermedia durante la vigenza degli stessi, e previa una verifica finale delle permanenze dei requisiti che hanno giustificato l'assegnazione.

Art.21 STIPULA DEL CONTRATTO

1. Il Dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile provvede ad informare i soggetti risultati assegnatari, a richiedere formalmente la documentazione necessaria ed a convocarli per la stipula del contratto.
2. Qualora la documentazione non venga presentata, o in caso di mancata presentazione per due volte consecutive su formale convocazione e senza giustificati motivi, il dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile si riserva di convocare, ai fini della stipula del contratto, il soggetto immediatamente successivo in graduatoria.

ART.22 CONSEGNA E RILASCIO DELL'IMMOBILE

1. L'immobile oggetto di assegnazione viene consegnato successivamente alla stipula del contratto, previo sopralluogo effettuato in contraddittorio. Le eventuali eccezioni sullo stato dell'immobile dovranno essere presentate per iscritto all'atto del sopralluogo e, in mancanza di rilievi, l'immobile si riterrà consegnato nelle dovute condizioni.
2. La consegna ed il rilascio dell'immobile devono risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti.
3. Alla scadenza naturale o anticipata dell'assegnazione deve avvenire l'atto di riconsegna del bene immobile, libero da cose e persone, da parte dell'assegnatario. Tale atto consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e conservazione, rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna, di tutti i beni concessi.
4. Alla scadenza o in caso di restituzione anticipata, l'immobile deve essere riconsegnato in buono stato d'uso e manutentivo. Ogni danno accertato comporta per l'assegnatario l'obbligo del risarcimento.
5. Non è considerata danno la normale usura secondo il corretto utilizzo, fermo restando il regolare sostenimento degli oneri di cui all'art 24 comma 2.

Art.23
OBBLIGHI A CARICO DELL'ASSEGATARIO

1. Sono a carico dell'assegnatario tutte le spese inerenti e conseguenti la stipulazione del contratto d'uso dell'immobile, fatto salvo quanto disposto da leggi speciali.
2. Sono inoltre a carico dell'assegnatario:
 - la sorveglianza, la pulizia e la custodia dell'immobile;
 - le spese condominiali dovute;
 - ogni imposta e tassa, compresa quella relativa allo smaltimento dei rifiuti.
3. L'assegnatario è titolare dei contratti per tutte le utenze energetiche e telefoniche, di cui assume per intero ogni onere, amministrativo e di esercizio.
4. Nelle more delle modificazioni ed adeguamenti degli impianti relativi alle utenze, di cui al punto precedente, per ottenerne la completa autonomia o verificandosi una eccessiva onerosità delle operazioni a ciò finalizzate, verrà convenuta ove necessario, mediante piano di riparto del dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile, la suddivisione delle spese tra i diversi utenti sulla base del criterio dei metri quadri occupati.

ART.24
ONERI DI MANUTENZIONE

1. Gli oneri di manutenzione ordinaria dell'immobile sono a carico dell'assegnatario che deve eseguirle tempestivamente. Nel caso in cui questi non provveda, la Provincia di Milano si riserva la facoltà di intervenire sostituendosi all'assegnatario ed addebitandogli il costo dei lavori eseguiti e dei danni eventualmente arrecati anche a terzi.
2. In particolare sono a carico dell'assegnatario:
 - Le riparazioni di tutti i danni, guasti o deterioramenti causati per cattivo uso o negligenza, all'immobile ed alle sue pertinenze;
 - Tutte le riparazioni di piccola manutenzione ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c., dipendenti dal deterioramento prodotto dal normale uso;
3. La Provincia di Milano può effettuare interventi di manutenzione straordinaria all'immobile interni ed esterni, senza che l'assegnatario possa fare opposizione né richiedere compensi od indennizzi di sorta.

Art.25
TRASFORMAZIONE DEGLI IMMOBILI ASSEGNATI

1. Qualsiasi opera che comporti modifica all'immobile assegnato in uso dovrà essere preventivamente autorizzata dal dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile.
2. Sono altresì soggetti alla preventiva autorizzazione provinciale eventuali movimenti di terra dei terreni assegnati e il taglio delle specie arbustive e arboree ivi presenti, salvo operazioni di conduzione ordinaria.
3. Gli interventi autorizzati di cui ai commi precedenti sono a carico dell'assegnatario, che nulla potrà pretendere a titolo di rimborso delle spese sostenute.
4. Ogni modificazione edilizia e impiantistica, o che alteri la destinazione d'uso dell'immobile deve comunque essere autorizzata, oltre che dalla Provincia di Milano, anche dal Comune competente territorialmente (come disciplinato nel Regolamento edilizio comunale) ed è soggetta al procedimento previsto dalle norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.
5. Tutte le nuove opere realizzate sugli immobili assegnati, sono acquisite in proprietà dell'Ente dal momento della loro esecuzione ai sensi dell'art.934 del codice civile, senza che questa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

Art.26
RESPONSABILITA' DEGLI ASSEGNATARI

1. L'Assegnatario risponde dei danni comunque e da chiunque causati agli immobili, impianti, attrezzature e arredi dell'intero complesso assegnato, tramite specifica polizza assicurativa stipulata ai sensi del comma 3 del presente articolo.
2. L'Assegnatario solleva inoltre la Provincia di Milano da ogni responsabilità relativa a danni che venissero causati a terzi o a cose di terzi nel corso di tutte le attività svolte.

3. Salvo per quanto attiene l'uso abitativo, a garanzia delle obbligazioni di cui ai precedenti commi l'Assegnatario è tenuto a stipulare adeguate polizze assicurative presso una compagnia di Assicurazione iscritta all'albo nazionale (ANIA) contro i danni causati alle strutture, per responsabilità civile e a copertura del rischio di terzi utilizzatori o spettatori per un massimale stabilito tenendo conto del valore della struttura.
4. Una copia della polizza dovrà essere consegnata alla struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile.

Art.27 VIGILANZA E CONTROLLO

1. Nell'ambito dei poteri di controllo esercitati dalla Provincia di Milano il personale provinciale, previa comunicazione anche verbale, potrà accedere presso l'immobile assegnato, al fine di verificare il rispetto di quanto prestabilito in sede di contratto.
2. La vigilanza ed il controllo non implicano in alcun modo la responsabilità della Provincia di Milano nell'uso dell'immobile, responsabilità che ricadrà sempre ed esclusivamente sugli assegnatari in uso.

Art.28 CAUSE DI CESSAZIONE DEL CONTRATTO

1. Sono cause di cessazione del contratto le seguenti:
 - Scadenza del termine ultimo, senza che sia intervenuto rinnovo
 - Scioglimento del soggetto assegnatario, se trattasi di persona giuridica
 - Recesso unilaterale della Provincia per motivi di pubblico interesse, ordine pubblico, o a seguito di eventi naturali calamitosi.
 - Recesso del locatario per giusta causa, ove consentito
 - Risoluzione per inadempimento del conduttore, con rivalsa sulla cauzione, nei seguenti casi:
 - esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza la preventiva autorizzazione del concedente, o uso contrario ad ordine pubblico e buon costume;
 - mancato reintegro della cauzione nei casi in incameramento della stessa;
 - cessione dell'assegnazione a terzi o fruizione, anche parziale, di diverso utilizzatore.
 - grave e reiterata mancanza di pulizia ordinaria e programmata;
 - gravi mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e programmata;
 - rilevante scadenza del decoro dell'immobile;
 - mancata corresponsione del canone pattuito o delle spese protratta per oltre 90 giorni dalla scadenza, ferma ogni tutela per il recupero degli importi maturati.
2. L'assegnatario può recedere dal contratto previo avviso scritto da inviarsi con raccomandata con ricevuta di ritorno sei mesi prima della scadenza, fatta salva una diversa disciplina normativa prevista per specifiche tipologie contrattuali.
Salve diverse previsioni normative, il recesso e la risoluzione del contratto vengono esercitati dalla struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile, previa comunicazione di avvio del procedimento.
3. I provvedimenti suddetti avranno efficacia dalla data di notifica agli interessati.

ART.29 CAUZIONE

1. L'assegnatario deve prestare cauzione, prima della stipula del contratto, pari a tre mesi del canone annuo.
2. In tutti i casi in cui è previsto l'obbligo di un risarcimento danni o in caso di credito vantato in relazione all'assegnazione, dopo aver comunicato all'assegnatario un termine per provvedere non inferiore a 30 giorni, la Provincia di Milano ha diritto a rivalersi sulla cauzione, trattenendo l'importo pari all'ammontare dei danni riscontrati nell'immobile, fatto salvo ed impregiudicato ogni maggior danno.
3. La cauzione dovrà essere reintegrata da parte dell'Assegnatario nel termine di 30 giorni, pena risoluzione del contratto.

Art.30
CANONI E TARIFFE

1. Il presente Regolamento stabilisce i canoni e le tariffe cui sono soggetti gli assegnatari degli immobili di cui al presente Titolo, fatta salva l'applicazione dei criteri fissati dalla normativa in vigore in relazione a particolari tipologie di contratti.
2. Per i terreni con utilizzazione agricola il canone di locazione annuale è pari al reddito dominicale rivalutato moltiplicato per settantacinque (Canone = R.D. rivalutato x 75) (L.662/96 art. 3 comm. 48 e 50; D.M. 14.12.91), con applicazione di nuovo coefficiente in caso di aggiornamento normativo.
3. Per i terreni con utilizzazione a rimessaggio e/o a parcheggio privato, il canone di locazione annuale è pari al reddito dominicale rivalutato moltiplicato per settantacinque, con l'applicazione del coefficiente della Tabella A, allegata al presente Regolamento, relativo al Comune ove il terreno è situato (Canone = R.D. rivalutato x 75 x Cc). (L. 662/96 art. 3 comm. 48 e 50; D.M. 14.12.91), con applicazione di nuovo coefficiente in caso di aggiornamento normativo.
4. Per i fabbricati e per i terreni con destinazione d'uso diversa da quanto indicato nei precedenti commi verrà effettuata una specifica valutazione del canone sulla base di perizia redatta a cura della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile o da Perito esterno, secondo criteri praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile.
5. In relazione alle modalità di pagamento di canoni e tariffe, si richiama quanto stabilito dal "Regolamento delle Entrate" della Provincia di Milano, approvato dal Consiglio Provinciale in data 11.03.2004 - R.G. n.14/2004 in atti n.192154/10179/03.
6. Il mancato pagamento del canone/tariffa dovuto, comporta la risoluzione dell'assegnazione e l'inizio automatico dell'iter legale per l'esazione del credito, salvo il recupero delle cauzioni.
7. Ai soggetti morosi nei confronti della Provincia di Milano è preclusa la possibilità di richiedere in uso immobili provinciali sino a sanatoria del debito.

Art.31
ASSEGNAZIONE DI BENI A TITOLO GRATUITO E A CANONE AGEVOLATO

1. La Provincia di Milano assegna in uso, beni a canone agevolato, previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica, ad organizzazioni non lucrative di utilità sociale, a Enti istituzioni, fondazioni e associazioni private anch'esse non aventi scopo di lucro, esclusivamente per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività.
2. A tal fine la struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile provvede ad individuare specifici immobili, non inclusi nell'elenco di cui al comma 2 dell'art.17, da destinare a tali funzioni e determina un canone locativo agevolato pari al 30% del prezzo abitualmente praticato in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso.
3. La scelta del contraente avviene mediante gara ufficiosa preceduta da avviso pubblico, nel quale vengono esplicitati i criteri di selezione e le modalità di formazione della graduatoria.
4. La Provincia di Milano può procedere all'assegnazione di beni a titolo gratuito o agevolato, anche senza espletamento di procedure ad evidenza pubblica, ai seguenti soggetti:
 - Enti e organismi pubblici per lo svolgimento di attività di interesse generale;
 - Enti o associazioni religiose relativamente all'utilizzo di beni adibiti a luoghi di culto, con relative pertinenze.
 - Enti o Associazioni private senza fini di lucro che si trovassero nella condizione di legittimo o motivato detentore dell'immobile al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento.
5. Ogni intervento di ordinaria e straordinaria manutenzione relativo all'immobile assegnato a titolo gratuito dovrà essere ad esclusivo carico dell'Assegnatario ed essere previamente autorizzato dalla struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile, fermo restando quanto stabilito dagli artt. dal 23 al 27 del presente regolamento in tema di obblighi e responsabilità degli assegnatari e di facoltà di esercitare vigilanza e controllo da parte del personale incaricato della Provincia di Milano
6. Le assegnazioni di beni previste al comma 4 del presente articolo debbono essere sempre autorizzate da specifico provvedimento della Giunta Provinciale.

Art.32
DEROGHE

1. La Provincia di Milano si riserva di procedere ad assegnazioni di immobili in deroga alla disciplina del presente regolamento, qualora ricorrano casi particolari o per esigenze e circostanze non prevedibili e sempre mediante provvedimento della Giunta Provinciale.

Art.33
CONTROVERSIE

1. Competente a qualsiasi azione giudiziaria è il Foro di Milano.
2. Per quanto non previsto nel presente Regolamento si fa riferimento alle norme del codice civile in materia contrattuale.

Art.34
DECORRENZA E NORME TRANSITORIE

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività della deliberazione che lo approva.
2. Sono fatti salvi i provvedimenti autorizzatori ed i contratti stipulati precedentemente all'entrata in vigore del presente regolamento, fermo restando l'adozione dei criteri contenuti in esso alla prima scadenza utile.

TABELLA "A"

COMUNE	Distanza da Milano (Km)	Coeffic. "Cc" ¹
Abbiategrasso	24,6	4,00
Agrate Brianza	20,6	4,00
Aicurzio	31,3	3,00
Albairate	23,4	4,00
Albate	25,1	3,50
Arconate	32,8	3,00
Arcore	22,9	4,00
Arese	16,1	4,50
Arluno	23,6	4,00
Assago	10,1	5,00
Bareggio	19,5	4,55
Barlassina	24,2	4,00
Basiglio	15,2	4,50
Bellinzago Lomb.	24,1	4,00
Bellusco	27,5	3,50
Bernareggio	28,3	3,50
Bernate Ticino	33,4	3,00
Besana in Brianza	31,8	3,00
Besate	28,7	3,50
Biassono	22,1	4,00
Binasco	16,9	4,50
Boffalora sopra Tic	31,7	3,00
Bollate	14,3	5,00
Boviso Masciago	18,8	4,50
Bresso	10,1	5,00
Briosco	31,4	3,00
Brugherio	14,6	5,00
Bubbiano	25,2	3,50
Buccinasco	9,5	5,00
Burago di Molgora	23,4	4,00
Buscate	34,7	3,00
Busnago	31,0	3,00
Bussero	19,2	4,50
Busto Garolfo	30,6	3,00
Calvignasco	23,8	4,00
Cambiago	25,1	3,50
Campanada	25,8	3,50
Canegrate	28,0	3,50
Caponago	21,4	4,00

COMUNE	Distanza da Milano (Km)	Coeffic. "Cc"
Carate Brianza	27,0	4,00
Carnate	27,4	4,00
Carpiano	17,9	4,50
Carugate	17,4	4,50
Casarile	18,9	4,50
Casorezzo	27,3	3,50
Cassano D'Adda	29,1	3,50
Cassina Dé Pecchi	16,9	4,50
Cassinetta di Lug.	26,6	3,50
Castano Primo	37,9	3,00
Čavenago di Brianz	25,3	3,50
Ceriano Laghetto	24,3	4,00
Cernusco sul Nav.	15,1	4,50
Cerro al Lambro	20,8	4,00
Cerro Maggiore	27,9	3,50
Cesano Boscone	9,9	5,00
Cesano Maderno	20,9	4,00
Cesate	20,6	4,00
Cinisello Balsamo	12,2	5,00
Cislino	18,4	4,50
Cogliate	26,1	3,50
Cologno Monzese	11,3	5,00
Colturano	18,4	4,50
Concorezzo	19,7	4,50
Corbetta	24,8	4,00
Cormano	11,4	5,00
Cornaredo	17,2	4,50
Cornate D'Adda	33,3	3,00
Corezzana	27,0	3,50
Corsico	9,0	5,00
Cuggiono	32,8	3,00
Cusago	14,4	5,00
Cusano Milanino	12,8	5,00
Dairago	34,2	3,00
Desio	19,7	4,50
Dresano	19,7	4,50
Gaggiano	15,3	4,50
Garbagnate Milan.	17,9	4,50
Gessate	25,6	3,50
Giussano	28,7	3,50
Gorgonzola	21,3	4,00
Grezzago	30,1	3,00
Gudo Visconti	20,7	4,00
Inveruno	30,2	3,00
Inzago	26,6	3,50
Lacchiarella	18,1	4,50
Lainate	20,8	4,00

¹ Il coefficiente Cc è pari a:

- 5,00 per i Comuni siti a meno di Km 15,0 da Milano;
- 4,50 per i Comuni siti da Km 15,1 a 20,0 da Milano;
- 4,00 per i Comuni siti da Km 20,1 a 25,0 da Milano;
- 3,50 per i Comuni siti da Km 25,1 a 30,0 da Milano;
- 3,00 per i Comuni distanti oltre Km 30,00 da Milano.

COMUNE	Distanza da Milano (Km)	Coeffic. "Ce"
Lazzone	28,5	3,50
Legnano	30,1	3,00
Lentate sul Seveso	27,1	3,50
Lesmo	25,4	3,50
Limbate	18,9	4,50
Liscate	18,5	4,50
Lissone	18,9	4,50
Locate di Triulzi	14,5	5,00
Macherio	22,7	4,00
Magenta	28,3	3,50
Magnago	38,7	3,00
Marcallo C Casone	27,9	3,50
Masate	27,6	3,50
Meda	25,2	3,50
Mediglia	16,1	4,50
Melegnano	17,3	4,50
Melzo	20,5	4,00
Mesero	29,6	3,50
Mezzago	30,6	3,00
Milano	-	5,00
Misinto	28,2	3,50
Monza	16,5	4,50
Morimondo	27,5	3,50
Motta Visconti	28,3	3,50
Muggiò	16,3	4,50
Nerviano	23,3	4,00
Nosate	44,2	3,00
Nova Milanese	16,0	4,50
Novate Milanese	11,8	5,00
Noviglio	21,2	4,00
Opera	10,7	5,00
Ornago	26,8	3,50
Ossona	26,6	3,50
Ozzero	27,5	3,50
Paderno Dugnano	14,4	5,00
Pantigliate	16,0	4,50
Parabiago	26,0	3,50
Paullo	19,6	4,50
Pero	12,3	5,00
Peschiera Borrom.	14,1	5,00
Pessano Con Born.	20,1	4,00
Pieve Emanuele	13,7	5,00
Pioltello	13,5	5,00
Pogliano Milanese	21,7	4,00
Pozzo D'Adda	30,2	3,00
Pozzuolo Martes.	22,9	4,00
Pregnana Milanese	18,3	4,50
Renate	33,9	3,00

COMUNE	Distanza da Milano (Km)	Coeffic. "Ce"
Rescaldina	29,5	3,50
Rho	17,2	4,50
Robecchetto C. In.	38,8	3,00
Robecco Sul Nav.	28,3	3,50

Rodano	14,6	5,00
Roncello	30,4	3,00
Ronco Briantino	30,8	3,00
Rosate	21,2	4,00
Rozzano	10,3	5,00
S. Colombano al L.	43,1	3,00
S. Donato Milanese	8,8	5,00
S. Giorgio Su Legn.	30,2	3,00
S. Giuliano Milan.	11,1	5,00
S. Stefano Ticino	24,0	4,00
S. Vittore Olona	26,7	3,50
S. Zenone al Lamb.	22,0	4,00
Sedriano	19,7	4,50
Segrate	10,8	5,00
Senago	17,3	4,50
Seregno	23,1	4,00
Sesto S. Giovanni	10,1	5,00
Settala	20,4	4,00
Settimo Milanese	13,8	5,00
Seveso	23,3	4,00
Solaro	23,2	4,00
Sovico	23,6	4,00
Sulbiate	29,0	3,50
Trezzano Rosa	29,4	3,50
Trezzano Sul Nav.	12,4	5,00
Trezzo Sull'Adda	34,7	3,00
Tribiano	20,4	4,00
Triuggio	27,5	3,50
Trucazzano	22,9	4,00
Turbigo	42,0	3,00
Usmate Velate	26,5	3,50
Vanzaghelo	40,3	3,00
Vanzago	21,0	4,00
Vaprio D'Adda	31,9	3,00
Varedo	18,0	4,50
Vedano Al Lambro	18,9	4,50
Veduggio C. Colz.	35,1	3,00
Verano Brianza	27,6	3,50
Vermezzo	21,9	4,00
Vernate	22,1	4,00
Vignate	16,7	4,50
Villa Cortese	32,3	3,00
Villasanta	19,6	4,50
Vimercate	23,5	4,00

COMUNE	Distanza da Milano (Km)	Coeffic. "Ce"
Vimodrone	10,7	5,00
Vittuone	20,9	4,00
Vizzolo Predabissi	18,9	4,50
Zelo Surrigone	22,7	4,00
Zibido S. Giacomo	17,4	4,50
Extra Provincia	-	3,00

