



CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA DI FERRARA

Via Borgo dei Leoni, n. 28 – 44121 Ferrara

REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AL CONSORZIO

Approvato con deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 5 del 26 gennaio 2024

INDICE

Art. 1 - OGGETTO

Art. 2 - CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Art. 3 - MODALTA' DI ASSEGNAZIONE

Art. 4 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE

Art. 5 - PROCEDURA PER L'ASSEGNAZIONE

Art. 6 - CONCESSIONE DEGLI IMMOBILI

Art. 7 - RISOLUZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE

Art. 8 - CANONE

Art. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Art. 10 - MIGLIORIE

Art. 11 - ENTRATA IN VIGORE

Art. 12 – NORME FINALI

ALLEGATO: TABELLA RICOGNITIVA DEGLI IMMOBILI

Art. 1

OGGETTO

1. Il presente Regolamento disciplina l'assegnazione a terzi degli immobili di proprietà ed in gestione del Consorzio di Bonifica Pianura di Ferrara (d'ora in poi Consorzio), secondo i principi di economicità, imparzialità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa, nonché ai fini della valorizzazione e di un più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare consorziale.

Art. 2

CLASSIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

1. In funzione di una migliore salvaguardia dei siti istituzionali dell'ente ed al fine di addivenire ad una proficua destinazione d'uso del patrimonio disponibile, gli immobili di proprietà ed in gestione del Consorzio sono classificabili, in base alla loro collocazione rispetto ai centri operativi, agli impianti funzionali all'attività, ai luoghi di lavoro e alle strutture operative in genere, in tre tipologie:
 - A) Immobili posti all'interno di un centro operativo, di un impianto o di un luogo di lavoro e che non possono essere isolati dallo stesso;
 - B) Immobili posti all'interno di un centro operativo, di un impianto o di un luogo di lavoro e che possono essere isolati dallo stesso attraverso la realizzazione di opere;
 - C) Immobili che non sono posti all'interno di un centro operativo, di un impianto o di un luogo di lavoro.

Art. 3

MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE

1. Gli immobili demaniali in gestione al Consorzio verranno assegnati ai richiedenti mediante il rilascio di concessione amministrativa.
2. Gli immobili di proprietà consorziale verranno assegnati ai richiedenti mediante contratto di locazione, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dalla L. 392/1978, dalla L. 431/1998 e dall'ulteriore normativa applicabile in materia.
3. L'assegnazione di ogni immobile verrà effettuata con Deliberazione del Comitato Amministrativo.

Art. 4

CRITERI DI ASSEGNAZIONE

1. Gli immobili di cui all'art. 2 comma 1 lettera A, riguardo alla cui tipologia assume rilevanza il legame fiduciario derivante dal rapporto di lavoro con l'ente, verranno assegnati, esclusivamente, ai dipendenti del Consorzio che alla data di invio e affissione dell'Avviso di cui al successivo art. 5 risultino assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato o a tempo determinato stagionale con un'assegnazione di giornate lavorative superiori a 150 (da intendersi quale termine ritenuto congruo tenuto conto delle finalità dell'assegnazione immobiliare).
2. Gli immobili di cui all'art. 2 comma 1 lettera B verranno assegnati, in via prioritaria, ai dipendenti del Consorzio che alla data di invio e affissione dell'Avviso di cui al successivo art. 5 risultino assunti con contratto di lavoro a tempo indeterminato o a tempo determinato stagionale con un'assegnazione di giornate lavorative superiori a 150 (vedi comma 1).
3. In via subordinata per l'assegnazione degli immobili di cui al comma 2, nel caso in cui la procedura di gara ad evidenza pubblica risulti deserta, si procederà ad una nuova procedura con asta pubblica aperta a tutti.
4. Nell'ambito della categoria di immobili di cui all'art. 2 comma 1 lettera B l'assegnatario non dipendente del Consorzio si dovrà fare carico delle opere di separazione dell'immobile dal centro operativo, impianto o luogo di lavoro, secondo le prescrizioni indicate dal Consorzio in modo tale da farlo rientrare nella categoria degli immobili di cui all'art. 2 comma 1 lettera C. Tale impegno dovrà essere espressamente assunto dal concorrente in sede di presentazione della propria offerta ai sensi del successivo art. 5.
5. Nei casi di cui al comma precedente l'assegnatario dovrà realizzare le opere necessarie prima di prendere possesso dell'immobile.
6. Gli immobili di cui all'art. 2 comma 1 lettera C verranno assegnati secondo le disposizioni di cui ai commi 2 e 3.

Art. 5

PROCEDURA PER L'ASSEGNAZIONE

1. L'individuazione del concessionario/conducente avverrà mediante il ricorso a procedura di gara ad evidenza pubblica, avviata con deliberazione del Comitato Amministrativo.
2. La gara sarà aggiudicata a favore del concorrente che avrà presentato il maggior canone in rialzo rispetto a quello posto a base d'asta.
3. L'Avviso di gara indicherà, in particolare:

- dati catastali identificativi dell'immobile da assegnare e la relativa ubicazione;
 - natura del rapporto contrattuale (concessione o locazione);
 - canone di concessione/locazione posto a base d'asta;
 - modalità di partecipazione (domanda di partecipazione, requisiti del richiedente, buste A e B relative ai "Documenti amministrativi di gara" e all'"Offerta economica", termini di presentazione della domanda);
 - criterio di aggiudicazione;
 - sintesi degli obblighi dell'assegnatario, fra cui quelli previsti al successivo art. 6;
 - nel caso di immobili di cui all'art. 2 comma 1 lettere B) (*Immobili posti all'interno di un centro operativo, di un impianto o di un luogo di lavoro e che possono essere isolati dallo stesso attraverso la realizzazione di opere*), dichiarazione del concorrente a farsi carico delle opere di separazione dell'immobile dal centro operativo, impianto o luogo di lavoro, secondo le prescrizioni indicate dal Consorzio e prima di prendere possesso dell'immobile;
 - durata della concessione/locazione.
4. Ulteriori condizioni potranno essere individuate in relazione alle peculiarità di ogni singolo immobile e saranno espressamente indicate nel relativo Avviso.
 5. L'Avviso verrà inviato a tutti i dipendenti e affisso agli albi e alle bacheche delle sedi e dei centri operativi consorziali e/o, nel caso di gara aperta a tutti, pubblicato sul sito web del Consorzio.
 6. In caso di pluralità di offerte recanti il medesimo rialzo rispetto al canone posto a base d'asta troveranno applicazione, in ordine progressivo, i seguenti criteri:
 - natura indeterminata del rapporto di lavoro con il Consorzio;
 - anzianità di servizio presso il Consorzio;
 - situazione familiare relativa ai figli minori a carico;
 - ordine di presentazione della domanda di partecipazione

Art. 6

CONCESSIONE DEGLI IMMOBILI

1. L'assegnazione in concessione degli immobili demaniali in gestione al Consorzio al soggetto risultato assegnatario avverrà tramite la sottoscrizione di apposito Disciplinare avente i seguenti contenuti, oltre ad alcune delle indicazioni previste nell'Avviso:
 - dichiarazione del concessionario di aver esaminato l'immobile assegnato e di averlo trovato idoneo al proprio uso, in buono stato di manutenzione, con l'obbligo a riconsegnarlo alla scadenza della concessione nel medesimo stato, salvo il deperimento d'uso, pena il

risarcimento del danno. Eventuali addizioni non asportabili senza danno per l'immobile ed ogni altra innovazione non potranno essere fatte senza il preventivo consenso scritto del Consorzio;

- Obbligo del concessionario di destinare l'immobile ad uso di propria civile abitazione e delle persone con lui conviventi o degli eredi legittimi, nonché agli altri usi consentiti dalla legge;
 - Divieto per il concessionario di concedere, totalmente o parzialmente, ad altri l'immobile a lui assegnato;
 - Assunzione da parte del concessionario di tutte le utenze (gas, luce, acqua, rifiuti, ecc.) e spese ad esse connesse relative all'utilizzazione dell'immobile;
 - Assunzione a carico del concessionario di tutte le riparazioni di cui all'art. 1609 del C.C. e di quelle di manutenzione ordinaria come definite dalle norme di legge applicabili in materia. Non provvedendovi il concessionario, il Consorzio si riserva la facoltà di revocare la concessione;
 - Il Consorzio qualora, a suo insindacabile giudizio, rilevi, in corso di utilizzo, che le condizioni dell'immobile non sono tali da soddisfare tutte le condizioni di sicurezza e di abitabilità ed i costi di adeguamento risultino rilevanti e non sostenibili, può comunicare all'assegnatario il recesso unilaterale con preavviso, se compatibile con le condizioni dell'immobile, di almeno 6 mesi, senza che venga imputato al Consorzio alcunché e senza che il concessionario abbia diritto ad alcun indennizzo o risarcimento;
 - Il concessionario è costituito custode dell'immobile concesso. Questi esonera espressamente il Consorzio da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potessero pervenirgli da fatto doloso o colposo di terzi;
 - Obbligo per il concessionario di consentire al Consorzio, ove ne abbia motivata ragione ed in qualunque momento, di ispezionare o far ispezionare i locali concessi, previo accordo dell'orario con il concessionario stesso;
 - Risoluzione, "*ipso Jure*" e "*ipso facto*", della concessione stessa con conseguente riconsegna al Consorzio dell'immobile oggetto della concessione in caso di inadempienza da parte del concessionario di una qualunque delle condizioni e prescrizioni contenute nel Disciplinare ed in particolare il mancato pagamento di tre rate del canone di concessione e delle utenze richieste;
 - Assunzione a carico del concessionario di tutte le spese correlative e conseguenti l'atto di concessione, mentre le spese di registrazione dell'atto saranno suddivise fra le parti in eguale misura.
2. La concessione avrà, di norma, una durata di anni 4 e non sarà soggetta a proroga.
 3. Alla suddetta scadenza, il precedente concessionario, qualora ne faccia esplicita richiesta almeno 6 mesi prima di tale termine, potrà usufruire dell'eventuale rilascio di una nuova concessione previa verifica da parte del Consorzio dello stato di conservazione

dell'immobile, delle condizioni del concessionario nei riguardi dello *status* di dipendente e del regolare pagamento del canone concessorio.

4. La disdetta di una parte alla concessione dovrà essere comunicata all'altra, a mezzo di lettera raccomandata A/R o pec, almeno 6 mesi prima della scadenza.
5. Ciascuna parte, qualora ricorrano gravi e comprovati motivi, potrà recedere in qualsiasi momento dalla concessione, dandone comunicazione all'altra mediante lettera raccomandata A/R o pec.

Art. 7

RISOLUZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE

1. In caso di cessazione definitiva e non stagionale del rapporto di lavoro dipendente del concessionario/conducente con il Consorzio, la concessione/locazione si risolverà, "*ipso jure*" e "*ipso facto*", alla prima scadenza utile del contratto in corso.
2. La locazione/concessione è accordata con patto di risoluzione espressa "*ipso jure*" e "*ipso facto*", con tutte le conseguenze di ragione e di legge, qualora il concessionario/conducente si renda inadempiente in ordine agli obblighi o non rispetti le condizioni previste nel presente Regolamento, nel contratto o nel Disciplinare e nei casi previsti dalla L. 431/1998 e dall'ulteriore normativa applicabile in materia.

Art. 8

CANONE

1. L'ammontare del canone annuo di concessione è determinato dal Consorzio, su proposta dell'Unità Operativa Servizio Patrimonio, in considerazione dei seguenti elementi di valutazione: valore immobiliare del bene, parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista (residenziale, agricola, o altro), vetustà, stato di conservazione, ulteriori criteri e parametri aggiuntivi. Nel caso in cui l'importo di riferimento risulti inferiore all'ammontare degli oneri fiscali gravanti sul cespite, il canone verrà adeguato almeno a tale importo.
2. Per la determinazione del canone di locazione trovano applicazione i criteri stabiliti dalla L. 431/1998 e dall'ulteriore normativa applicabile in materia.
3. I canoni saranno annualmente aggiornati, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, in relazione all'intervenuta variazione dell'indice ISTAT dei prezzi per le famiglie degli impiegati ed operai. I canoni dovranno essere corrisposti in 12 rate mensili anticipate.

Art. 9

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria degli immobili dati in uso saranno realizzati, sussistendone le risorse economiche, a cura e spese del Consorzio, su segnalazione del concessionario o del conduttore o per presa visione del personale del Consorzio. A titolo puramente indicativo ma non esaustivo rientrano in tale fattispecie: gli adeguamenti normativi per gli impianti tecnologici, i ripristini strutturali e della copertura, la sostituzione di componenti degli impianti tecnologici che ne impediscono il normale funzionamento.

Art. 10

MIGLIORIE

1. Le modifiche, innovazioni, trasformazioni e migliorie in genere che l'assegnatario volesse eseguire sono subordinate all'ottenimento dell'autorizzazione scritta da parte del Consorzio; i lavori dovranno essere effettuati nel pieno rispetto delle norme di legge esistenti in materia, esonerando il Consorzio da ogni responsabilità civile e penale che dovesse derivare dal mancato preventivo ottenimento delle necessarie autorizzazioni o dal mancato rispetto delle prescrizioni formulate dalle Autorità preposte.
2. Gli interventi da eseguire dovranno essere opportunamente dettagliati e sviluppati in appositi progetti, che dovranno essere sottoposti preliminarmente all'approvazione del Consorzio.
3. Al termine dei lavori, dovranno essere consegnate al Consorzio le relative certificazioni di conformità urbanistica, catastale e impiantistica.
4. Tali interventi saranno a totale carico dell'assegnatario che ne ha fatto richiesta e non potranno in alcuna misura essere rimborsati dal Consorzio.
5. Nel caso in cui l'assegnatario esegua lavori non preventivamente autorizzati, questi potranno essere accettati e non rimossi dal Consorzio se conformi alle disposizioni normative esistenti, ovvero dovranno essere demoliti con riduzione in pristino dei locali ed impianti entro 6 mesi pena la decadenza del titolo di mantenere l'uso, a cura e spese dell'assegnatario

Art. 11

ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento è soggetto al controllo di legittimità ai sensi dell'art. 50 della Legge Regionale Emilia-Romagna n. 6/2004 s.m.i..

2. Il Regolamento entrerà in vigore il giorno successivo all'acquisizione del parere favorevole della Regione Emilia-Romagna rilasciato ai sensi della suddetta Legge Regionale n. 6/2004.
3. Le norme del Regolamento troveranno applicazione nei confronti delle richieste di assegnazione successive a tale data di entrata in vigore.
4. Per quanto riguarda gli immobili già assegnati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, alla scadenza delle relative concessioni o delle relative locazioni entreranno in vigore la classificazione di cui all'art. 2 e le modalità di assegnazione di cui all'art. 5.
5. I precedenti titolari di concessione e/o di locazione degli immobili di cui all'art. 2 comma 1 lettera A, se non si trovano nella condizione di essere dipendenti del Consorzio, dovranno liberare l'immobile entro la scadenza naturale della concessione o della locazione.
6. I precedenti titolari di concessione e/o locazione degli immobili di cui all'art. 2 comma 1 lettera B che non siano nella condizione di essere dipendenti del Consorzio dovranno lasciare l'immobile entro la scadenza naturale della concessione o locazione ovvero realizzare le opere di separazione di cui all'art. 4 comma 4 entro lo stesso termine.
7. Sono abrogate tutte le precedenti Linee Guida deliberate in materia e ogni altra disposizione che sia in contrasto con il presente Regolamento.

Art. 11

NORME FINALI

1. Al presente Regolamento viene allegata una tabella contenente la ricognizione degli immobili con la valutazione dello stato di manutenzione e delle condizioni di isolamento rispetto al centro operativo, all'impianto o al luogo di lavoro.

ALLEGATO:

TABELLA RICOGNITIVA DEGLI IMMOBILI

QUADRO CONOSCITIVO IMMOBILI ABITATIVI

N°	COMUNE	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE	DIRITTI REALI		CENTRO OPERATIVO / IMPIANTO IDROVORO			STATO DI MANUTENZIONE
				Proprietà	Usufrutto	A	B	C	
						POSTO ALL'INTERNO DEL CENTRO OPERATIVO	POSTO ALL'INTERNO DEL CENTRO OPERATIVO ED ISOLABILE	INDIPENDENTE	
1	ARGENTA	BENVIGNANTE	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA			1	
2	ARGENTA	PISANA	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA			1	
3	ARGENTA	UMANA	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA			1	
			ABITAZIONE						
4	RIVA DEL PO (A - BERRA)	BERRA	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA			1	
			ABITAZIONE						
			UFFICIO						
5	BONDENO	CAPODARGINE	ABITAZIONE	PIANURA			1		
			DEPOSITO						
6	CODIGORO	CODIGORO	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA	1			
7	CODIGORO	CODIGORO	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA	1			
8	CODIGORO	CODIGORO	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA	1			
9	CODIGORO	CODIGORO	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA	1			
10	CODIGORO	CODIGORO	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA	1			
11	CODIGORO	CAMPELLO	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA		1		
12	CODIGORO	POMPOSA	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA			1	
13	COMACCHIO	BOCCHETTO	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA			1	
14	COMACCHIO	FOSSE	ABITAZIONE	DEMANIO	ERSA			1	
			AUTORIMESSA						
15	COMACCHIO	GUAGNINO	MAGAZZINO	DEMANIO	PIANURA			1	
			ABITAZIONE						
16	COMACCHIO	VALLE LEPRI	ABITAZIONE	DEMANIO	ERSA	1			
			AUTORIMESSA						
17	COMACCHIO	VALLE LEPRI	ABITAZIONE	DEMANIO	ERSA	1			
			AUTORIMESSA						
18	COMACCHIO	VALLE LEPRI	ABITAZIONE	DEMANIO	ERSA	1			
			AUTORIMESSA						
19	FERRARA	DE ROMEI 7 - PT	UFFICIO	PIANURA				1	
		DE ROMEI 7 - P1	UFFICIO						
		DE ROMEI 7 - P2	UFFICIO						
		DE ROMEI 7 - P2	UFFICIO						
		DE ROMEI 7 - P3	UFFICIO						
		DE ROMEI 7 - CORTE	POSTO AUTO						
20	FERRARA	BAURA	ABITAZIONE	PIANURA		1			
			AUTORIMESSA						
21	FERRARA	BAURA	ABITAZIONE	PIANURA		1			

QUADRO CONOSCITIVO IMMOBILI ABITATIVI

N°	COMUNE	DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE	DIRITTI REALI		CENTRO OPERATIVO / IMPIANTO IDROVORO			STATO DI MANUTENZIONE	
				Proprietà	Usufrutto	A	B	C		
						POSTO ALL'INTERNO DEL CENTRO OPERATIVO	POSTO ALL'INTERNO DEL CENTRO OPERATIVO ED ISOLABILE	INDIPENDENTE		
22	FERRARA	BETTO	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA	1				
23	FERRARA	BETTO	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA	1				
24	FERRARA	SANT'ANTONINO	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA	1				
25	FERRARA	SPINAZZINO	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA			1		
A			AUTORIMESSA							
26	FERRARA	TORRE FOSSA	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA		1			
A			AUTORIMESSA							
27	FISCAGLIA (B-MIGLIARINO)	BULGARELLO	ABITAZIONE	DEMANIO	CONS 1° CIRC		1			
28	GORO	TORRE PALU'	ABITAZIONE	PIANURA				1		
29	JOLANDA DI SAVOIA	JOLANDA DI SAVOIA	ABITAZIONE	PIANURA		1				
A			AUTORIMESSA							
30	LAGOSANTO	MAROZZO		DEMANIO	PIANURA	1				
31	MESOLA	"CASINO IDRAULICO" ARIANO FERRARESE	ABITAZIONE	PIANURA				1		
A			UFFICIO							
32	MESOLA	ARIANO FERRARESE	UFFICIO	PIANURA				1		
A			ABITAZIONE							
33	OSTELLATO	SAN GIOVANNI	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA			1		
34	OSTELLATO	ALEOTTI	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA	1				
35	OSTELLATO	CAMPOCIECO	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA	1				
A			AUTORIMESSA							
36	OSTELLATO	SAN ZAGNO	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA	1				
A			DEPOSITO							
37	OSTELLATO	TERSALLO	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA			1		
38	POGGIO RENATICO	TORNIANO	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA	1				
A			AUTORIMESSA							
39	PORTOMAGGIORE	GALAVRONARA	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA			1		
40	PORTOMAGGIORE	SABBIOSOLA	ABITAZIONE	DEMANIO	PIANURA			1		
						19	4	17		
						40				

	BUONO
	DISCRETO
	PESSIMO