

Parte prima - N. 12

Anno 50

24 maggio 2019

N. 161

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

REGOLAMENTO REGIONALE 24 MAGGIO 2019,
N.4

REGOLAMENTO PER L'INDIVIDUAZIONE DELLE MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEI BENI E DELLE AREE DI PROPRIETÀ DEL DEMANIO DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA NELLE DISPONIBILITÀ DEL GESTORE DELLA RETE FERROVIARIA DI PROPRIETÀ DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE EMANA con decreto n.78 del 23 maggio 2019

il seguente regolamento:

Art. 1

Oggetto. Ambito di applicazione. Finalità

1. Il presente Regolamento disciplina i requisiti, le modalità, i criteri di selezione e le procedure di sub-concessione delle aree e dei beni immobili di proprietà della Regione Emilia-Romagna, allibrati al demanio regionale nella disponibilità di Ferrovie Emilia-Romagna S.r.l., secondo quanto stabilito dagli specifici Atti di Concessione rilasciati dalla Regione al gestore della rete ferroviaria e in attuazione di quanto previsto dalla Legge Regionale 2 ottobre 1998, n.30 (“Disciplina generale del trasporto pubblico regionale e locale”).

2. Il regolamento ha inoltre la finalità di migliorare la conservazione, la gestione ed anche valorizzare le aree e i beni immobili del patrimonio regionale nella disponibilità della concessionaria della rete ferroviaria di proprietà della Regione Emilia-Romagna.

Art. 2

Obblighi informativi

1. Nel caso di sopravvenuta disponibilità di unità immobiliari di cui all’art. 1, il gestore della rete ferroviaria è tenuto a provvedere, con adeguata pubblicità on line sul proprio sito e diversificata informazione esterna, a rendere nota la possibilità di richiedere, da parte di terzi, la sub-concessione di un immobile afferente al patrimonio in oggetto.

Art. 3

Schema di bando

1. Il gestore della rete ferroviaria entro 6 mesi dall’entrata

in vigore del presente Regolamento con atto interno, (previo nulla osta della Regione Emilia-Romagna), redige lo schema di Bando recante l’elenco dei requisiti/condizioni per la presentazione delle domande ed i criteri di valutazione delle stesse ai fini della predisposizione della graduatoria.

Art. 4

Contenuti dell’Avviso di disponibilità

1. Nell’Avviso di disponibilità del bene immobiliare di cui all’articolo 2, deve essere riportato il Bando per la sub-concessione recante:

- a) i dati catastali dell’immobile o di parte/frazione;
- b) la presenza o meno di vincoli sull’immobile;
- c) la destinazione d’uso;
- d) gli oneri a carico dell’assegnatario in ordine a: manutenzione, adeguamenti ordinari e straordinari dell’immobile;
- e) il termine di presentazione della domanda di partecipazione al Bando non inferiore a 60gg dalla data certa di Avviso di disponibilità;
- f) l’ammontare del canone minimo;
- g) la durata della sub-concessione, che deve essere comunque non superiore alla durata dell’atto di concessione della Regione Emilia-Romagna rilasciata al gestore della rete ferroviaria per la gestione della infrastruttura ferroviaria regionale, fatte salve le ipotesi di decadenza o revoca della concessione;
- h) i requisiti che devono essere posseduti e dichiarati dal richiedente e, nel caso di persona giuridica, impresa, consorzio, cooperativa, la dichiarazione di regolarità contributiva, ed i requisiti professionali e di capacità finanziaria;
- i) le cause di esclusione di cui all’art. 7;
- j) i criteri di attribuzione dei punteggi per la formazione della graduatoria delle offerte pervenute;
- k) la descrizione di eventuali interventi edilizi di miglioramento dell’immobile proposti dal gestore della rete ferroviaria ed i relativi punteggi riconosciuti in sede di graduatoria nel caso di dichiarata disponibilità da parte del richiedente ad eseguirli, con onere a carico dello stesso di ottenere le necessarie autorizzazioni e certificazione di agibilità;
- l) il modulo fac-simile della domanda di partecipazione al Bando e modalità di compilazione e presentazione della domanda.

Art. 5

Assegnazioni dirette o vincolate

1. Il gestore della rete ferroviaria provvede, contestualmente alla pubblicazione dell'Avviso di disponibilità, a dare comunicazione, mediante invio di posta certificata o altra modalità con medesimo valore legale, della disponibilità dell'immobile alla amministrazione Comunale ove è accatastato. Con la medesima comunicazione il gestore della rete ferroviaria informa delle modalità e del termine per la presentazione della domanda di partecipazione al Bando.

2. Nel caso il Comune inoltri la predetta domanda, questi avrà priorità di assegnazione rispetto agli altri richiedenti, fermo restando il pagamento di un canone pari a quello della migliore offerta e comunque non inferiore a quello minimo individuato ai sensi dell'ultimo comma, purché il bene sia dichiaratamente utilizzato per gli scopi istituzionali dell'ente.

3. Relativamente a beni non in possesso della necessaria documentazione di agibilità il gestore della rete ferroviaria potrà anche valutare l'assegnazione diretta al Comune, senza indizione di Bando ed escludendo il pagamento di un canone, qualora il Comune medesimo, tenendo indenne il gestore della rete ferroviaria da qualunque onere, si proponga di ripristinare preventivamente l'agibilità dell'immobile, intervenendo in modo diretto o tramite soggetto terzo individuato in accordo con il gestore della rete ferroviaria.

4. Qualora l'immobile non possa essere utilizzato, per sua ubicazione e consistenza, che da un unico richiedente, ovvero in presenza di proprietà confinanti, qualora l'immobile non possa essere utilizzato, per le sue caratteristiche, che da queste ultime, è possibile l'affidamento diretto con trattativa privata senza pubblicazione di Bando, nel rispetto del canone minimo individuato dal gestore della rete ferroviaria con riferimento ai valori dell'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare).

Art. 6

Bando deserto

1. Alla scadenza del termine indicato nell'avviso di disponibilità per partecipare ed in assenza di richieste di assegnazione, il gestore della rete ferroviaria provvede a pubblicizzare un nuovo avviso e bando nei modi stabiliti dall'art. 3.

2. Decorso il termine per partecipare previsto dal secondo bando, in assenza di domande, si procede con eventuali interessati a trattativa diretta al ribasso del 25% del canone indicato nell'Avviso di disponibilità.

Art. 7

Cause di esclusione e valutazioni istruttorie

1. Il gestore della rete ferroviaria procede alla verifica della completezza e regolarità delle istanze presentate escludendo:

a) le domande tardive;

b) le domande prive delle dichiarazioni obbligatorie previste dal Bando;

c) le domande non compilate utilizzando le modalità di compilazione e di presentazione indicate nel modulo facsimile della domanda di partecipazione;

d) le domande presentate da soggetti che occupino o abbiano occupato l'immobile senza averne titolo, ovvero che siano decaduti o siano nelle condizioni di decadenza di cui all'art.12.

2. I criteri previsti in Bando per l'assegnazione dei punteggi ai fini della graduatoria tengono conto sia dell'eventuale offerta in aumento del canone rispetto al minimo indicato dal gestore della rete ferroviaria che della dichiarata disponibilità ad eseguire le eventuali opere di miglioria proposte dal gestore.

3. Qualora il sub-concessionario intenda compiere in autonomia, a propria cura e spese, interventi edilizi sull'immobile deve allegare alla domanda di partecipazione al Bando il relativo progetto di massima, esaminato dagli uffici competenti del gestore della rete ferroviaria per la valutazione dell'eventuale vantaggio economico dell'offerta e l'assegnazione del punteggio in base ai criteri definiti dal Bando.

4. Salvo quanto previsto dall'art. 6, nell'ipotesi in cui sussista una parità di punteggio nelle proposte pervenute, si procede ad estrazione a sorte.

5. Il gestore della rete ferroviaria procede alla verifica del possesso dei requisiti dichiarati e:

a) qualora si renda necessario effettuare accertamenti ovvero richiedere o acquisire documentazione integrativa, assegna all'interessato un termine di 15 giorni per fornire i documenti e i chiarimenti richiesti; nel caso in cui al momento della definizione della graduatoria l'esame istruttorio non sia concluso il soggetto verrà collocato in graduatoria con riserva fino alla conclusione dell'accertamento, che deve avvenire entro 15 giorni dalla ricezione dei chiarimenti;

b) qualora risulti la non veridicità o l'inattendibilità delle dichiarazioni rese dall'interessato in sede di domanda di assegnazione, a seguito di controlli o di informative acquisite, ovvero di riscontri oggettivi comunque assunti, il gestore della rete ferroviaria provvede oltre all'esclusione del richiedente dalla graduatoria, agli ulteriori provvedimenti e segnalazioni previsti dalla normativa in materia.

Art. 8

Formazione della graduatoria e accettazione dell'assegnazione

1. Sulla base delle istanze, delle verifiche e delle valutazioni di cui all'art. 7, il gestore della rete ferroviaria formalizza la graduatoria e la approva con provvedimento dell'ufficio competente.

2. Il gestore pubblica la graduatoria sul proprio sito internet entro 45 giorni dal termine previsto nel Bando per la presentazione delle domande e mantiene la pubblicazione

per 12 mesi, indicando le modalità di accettazione da parte dell'assegnatario.

3. La pubblicazione sul sito delle graduatorie ha valore di pubblicità legale e di notifica nei confronti dei partecipanti al Bando.

4. Il richiedente primo in graduatoria deve comunicare per iscritto, entro e non oltre 15 giorni dalla pubblicazione della graduatoria, la propria accettazione dell'assegnazione, nei modi stabiliti dalla comunicazione.

5. La mancata accettazione entro il termine comporta rinuncia all'assegnazione; in tal caso il gestore della rete ferroviaria informa il richiedente collocato al secondo posto in graduatoria della disponibilità e del termine per l'accettazione; nel caso di ulteriore rinuncia si procede a scorrere la graduatoria, occorrendo sino a esaurimento della stessa.

6. Ottenuta l'accettazione, si perfeziona l'assegnazione e si procede alla sottoscrizione dell'atto che regola i rapporti dell'assegnatario con il gestore della rete ferroviaria.

Art. 9

Atto di sub-concessione. Garanzie

1. Effettuata l'assegnazione dell'unità immobiliare, l'assegnatario viene convocato con pec o lettera raccomandata, o altre modalità stabilite nell'Avviso di disponibilità, per la sottoscrizione dell'atto di sub-concessione, che deve contenere le disposizioni di cui all'art. 10.

2. Qualora l'assegnatario non si presenti o non sottoscriva l'atto di sub-concessione, il gestore della rete ferroviaria procede alla revoca della stessa e allo scorrimento della graduatoria fino a suo esaurimento.

3. Quanto al dovuto rispetto degli obblighi dell'assegnatario indicati nell'atto di sub-concessione questi deve fornire idonea garanzia indicata nel bando oppure costituire apposita polizza fideiussoria bancaria o assicurativa per l'importo complessivo del contratto.

4. La fideiussione verrà svincolata e restituita all'atto della regolare riconsegna dell'immobile previa verifica dell'assenza di danni e di modificazioni realizzate ma non autorizzate all'unità immobiliare.

5. L'ottenimento di autorizzazioni, permessi, certificazioni di sicurezza o idoneità, pareri e connessi oneri sia in materia di abitabilità che di esercizio dell'attività nella unità immobiliare da assegnare è a carico del sub concessionario.

Art. 10

Contenuti dell'atto di sub-concessione

1. L'atto di sub-concessione deve contenere le seguenti condizioni, che vincolano l'assegnatario:

- a) descrizione delle condizioni d'uso e manutenzione nelle quali si trova l'immobile;
- b) il sub-concessionario deve custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia;
- c) l'assegnatario non può effettuare alcuna modifica ai locali

senza previa autorizzazione scritta del gestore della rete ferroviaria;

d) il gestore della rete ferroviaria è sollevato da qualsiasi responsabilità riguardante danni alle persone e cose in conseguenza dell'uso dell'immobile;

e) alla scadenza del rapporto e degli eventuali rinnovi, il gestore della rete ferroviaria non corrisponde alcun indennizzo al sub-concessionario per le migliorie apportate e/o potrà richiedere la rimessione in pristino in caso di opere preventivamente non autorizzate;

f) la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile è a carico del sub-concessionario. Sono, altresì, a carico del sub-concessionario tutte le spese relative al mantenimento del decoro e della pulizia degli spazi interni, esterni e perimetrali (finestre, vie d'accesso, scale, etc.) dell'immobile assegnato, nonché le spese relative all'illuminazione, riscaldamento, acqua, impianti consumi ed altre utenze per le quali il sub-concessionario dovrà provvedere mediante intestazione diretta dei singoli contratti con l'ente erogatore dei servizi, senza alcun onere da parte del gestore della rete ferroviaria;

g) modalità relative alla revoca, con particolare riferimento all'ipotesi di sopravvenuti motivi di interesse pubblico o decadenza o richiesta di riscatto;

h) impegno dell'assegnatario a riconsegnare l'immobile e le chiavi di accesso nel contesto della redazione di verbale di consegna predisposto in contraddittorio con l'ufficio competente del gestore della rete ferroviaria;

i) impegno dell'assegnatario ad eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso;

j) con la consegna dell'immobile e pertinenze l'assegnatario ha in uso e accetta anche le parti e i servizi comuni connessi all'unità immobiliare e disciplinati dal regolamento di autogestione o di condominio, ove esistente e che il sub concessionario si impegna a rispettare;

k) la decadenza dall'assegnazione nelle ipotesi di cui all'art. 12 ed in caso di violazione degli obblighi di cui sopra, derivanti dalla assegnazione del bene.

2. Nell'atto di sub-concessione è specificato il divieto di ulteriore sub-concessione o di qualsiasi forma d'uso se non formalmente autorizzata dal gestore della rete ferroviaria.

Art.11

Consegna dell'immobile

1. L'immobile viene consegnato alla presenza del personale competente del gestore della rete ferroviaria che redige, in apposito verbale, controfirmato dall'assegnatario, che rileva le condizioni d'uso e manutenzione nelle quali si trova, evidenziata, se necessaria, la messa in sicurezza a norma di legge degli impianti e gli eventuali lavori di ripristino che lo stesso sub-concessionario deve eseguire a sue spese. Tale procedura vale anche per la riconsegna dell'immobile, per qualsiasi causa, al gestore della rete ferroviaria.

Art. 12

Decadenza

1. La decadenza dalla sub-concessione viene dichiarata dal gestore della rete ferroviaria e notificata all'interessato con provvedimento adottato entro 30 giorni dall'accertamento di uno dei fatti o delle condizioni seguenti, e cioè ove il sub-concessionario abbia:

- a) rilasciato dichiarazioni mendaci od esibito falsa documentazione accertate successivamente alla stesura della graduatoria;
- b) sub-concesso anche di fatto in tutto o in parte l'immobile, senza previa autorizzazione del gestore della rete ferroviaria;
- c) mutato la destinazione d'uso indicata al momento della domanda e dell'atto di sub-concessione senza previa autorizzazione scritta del gestore della rete ferroviaria;
- d) adibito l'immobile ad attività illecite. Si ritiene configurabile il presupposto allorché sia accertato in termini di legge o investigativi l'utilizzo dello stesso sia come appoggio che operativo per attività penalmente perseguibili;
- e) contravvenuto al regolamento d'uso dell'immobile o causato gravi danni all'alloggio e alle parti comuni dell'edificio;

f) adibito l'unità immobiliare a sala Slot, scommesse, punti gioco;

g) abbandonata l'unità immobiliare per un periodo accertato superiore ad un anno;

h) omesso la corresponsione del canone per un importo superiore a 4 mensilità;

i) eseguito abusivamente opere sull'immobile o sulle parti/aree comuni dello stesso, fatta salva l'eventuale sanatoria nei termini di legge o la rimozione dell'abuso entro il termine disposto dal gestore della rete ferroviaria.

2. La pronuncia di decadenza comporta la revoca della sub-concessione, ha natura definitiva ed indica il termine improrogabile di rilascio dell'immobile costituendo titolo esecutivo nei confronti del sub-concessionario decaduto e di chiunque occupi l'immobile abusivamente stante il riconoscimento al gestore della rete ferroviaria da parte della Regione Emilia-Romagna di poteri esecutivi.

Il presente regolamento sarà pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e farlo osservare come regolamento della Regione Emilia-Romagna.

Bologna, 24 maggio 2019

STEFANO BONACCINI

LAVORI PREPARATORI

- Approvazione dello schema di regolamento regionale con deliberazione della Giunta regionale n.389 del 18 marzo 2019;

- Espressione del parere di conformità con deliberazione dell'Assemblea legislativa n.201 del 16 aprile 2019;

- Approvato con deliberazione della Giunta regionale n.760 nella seduta del 20 maggio 2019;

- Emanato dal Presidente della Giunta regionale con decreto n.78 del 23 maggio 2019.