

Regolamento per la gestione e valorizzazione del patrimonio dell'ente parco

Capo 1 - Norme generali

Art.1 - Riferimenti normativi

1. La normativa di riferimento per la disciplina e l'amministrazione dei beni del demanio e del patrimonio della Tenuta di San Rossore è individuata, oltre che dagli articoli 822 e seguenti del Codice Civile, anche nelle seguenti specifiche norme (così come eventualmente successivamente modificate):
 - Legge Regionale 27/12/2004, n° 77 "*Demanio e Patrimonio della Regione Toscana*".
 - D.P.G.R. del 23/11/2005, n° 61/R "*Regolamento di attuazione della Legge regionale 77/2004*".

Art. 2 – Inventario generale

1. I beni del demanio e del patrimonio in proprietà o in gestione per altri soggetti dell'ente parco regionale di MSRM sono iscritti nell'inventario generale, compilato e aggiornato anche attraverso sistemi informatici.
2. Il Consiglio direttivo di norma ogni 3 anni effettua una ricognizione dei beni del demanio e del patrimonio immobiliare e approva, anche tenendo conto per la tenuta di San Rossore del Masterplan della stessa in via di definizione, con deliberazione, l'inventario generale dei beni di proprietà o in gestione dell'ente parco individuando.
 - I. tutti i beni del demanio e del patrimonio indisponibile e disponibile di proprietà o in gestione dell'ente regionale di Migliarino San Rossore Massaciuccoli;
 - II. sulla base delle necessità dell'ente parco i beni del demanio e del patrimonio indisponibile e disponibile, di proprietà dell'ente parco o in gestione, da destinare:
 - a) solo all'uso istituzionale in quanto essenziale per le finalità dell'ente parco,
 - b) da riqualificare e valorizzare,
 - c) da valutare per una permuta,
 - d) non direttamente funzionale alle attività dell'ente e da destinare alla concessione amministrativa in uso a soggetti terzi, onde poter finanziare almeno in parte le spese di gestione e manutenzione di tale patrimonio, complessivamente inteso;
3. I beni inclusi nella parte II.d dell'inventario generale in accordo con l'art. 17 comma 1 della legge Regionale 27/12/2004, n° 77, sono amministrati direttamente dall'ente parco con l'intento di perseguire il miglior risultato di opportunità organizzativa e convenienza economica.
4. Tutti gli elenchi sono suddivisi in due parti la prima con immobili e beni di proprietà dell'ente parco e la seconda con immobili e beni della tenuta di San Rossore. Per tutti gli immobili è individuata una categoria catastale che varia in funzione della destinazione:
 - A2 - Abitazione di tipo civile,
 - A6 - Abitazioni di tipo rurale,

A7 - Abitazione in villini,

A8 – abitazioni in ville

A10 – Uffici e studi privati

Terreni

5. La deliberazione del Consiglio direttivo di cui al punto 2, definisce inoltre:

- gli obiettivi finanziari annuali di entrata derivante dalle concessioni in uso,
- la percentuale degli introiti da destinarsi al finanziamento degli interventi manutentivi e di valorizzazione del restante patrimonio.

Capo 2 - Concessioni amministrative all'uso dei beni

Art.3 - Concessioni amministrative ad uso di civile abitazione

1. I beni in regime di concessione vengono assegnati mediante Avviso Pubblico per la individuazione del terzo beneficiario. L'avviso pubblico contiene i criteri e i limiti di cui all'art. 41 del D.P.G.R. 23 novembre 2005 n.61/R.
2. I concessionari si impegnano, pena la revoca della concessione-contratto stipulata, alla puntuale osservanza del Regolamento del parco regionale ed applicare alla propria attività, nel caso di attività economiche, tutte le buone pratiche necessarie alla salvaguardia ed alla valorizzazione del parco.
3. Per la tenuta di San Rossore si applica in particolare il regolamento di gestione e fruizione della tenuta approvato dal Consiglio direttivo dell'ente. In particolare, i concessionari si impegnano al rispetto degli orari di accesso ed uscita dalla Tenuta previsti nei regolamenti, derogabile solo previa richiesta all'Ente parco. Ai concessionari della tenuta di San Rossore è rilasciato apposito pass per l'accesso alla tenuta secondo il regolamento dell'ente.
4. Costituisce titolo preferenziale a parità di altri requisiti nella assegnazione degli immobili in concessione, essere in servizio attivo alle dipendenze dell'ente parco e svolgere attività che rendono necessaria, per un periodo non inferiore al 50% dell'anno, la presenza in orario ulteriore rispetto all'orario di lavoro con mansioni che prevedano espressamente la possibile assegnazione di un alloggio di servizio. In questo caso la concessione scade congiuntamente all'atto di cessazione dal servizio attivo. Le unità abitative, in questo ultimo caso, dovranno essere liberate entro mesi 3 (tre) dalla data di perdita dei requisiti.
5. Gli immobili sono nell'esclusivo utilizzo del concessionario che può ospitare temporaneamente soggetti esterni nel proprio alloggio, previa comunicazione all'ente ed indicando il periodo di permanenza nel caso risulti superiore a giorni 15.

Art. 4 - Canone di concessione per immobili ad uso abitativo

1. Il canone mensile per la concessione all'uso abitativo tiene conto della superficie utile e della zona nel quale risulta inserito l'immobile.
2. Il valore della superficie utile è calcolato ai sensi della legge 392/1978 o sue successive modifiche e integrazioni.

3. In particolare al momento del presente regolamento la norma prevede il calcolo della superficie mediante la somma della
 - I. la superficie calpestabile al netto dei muri perimetrali ed interni dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, nonché verande chiuse ove munite di regolare autorizzazione anche in sanatoria;
 - II. la superficie dei vani accessori a servizio dei vani principali quali soffitte, cantine, mezzanini e simili, computata nella misura:
 - a. del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente punto 1);
 - b. del 25%, qualora non comunicanti;
 - III. la superficie dei balconi, terrazze e simili, anche coperte e/o di collegamento, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - a. del 30%, fino a metri quadri 25, e 10% la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente punto 1);
 - b. del 15%, fino a metri quadri 25, e 5% la quota eccedente qualora non comunicanti.
 - IV. la superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10 per cento, fino alla superficie definita nel punto 1), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei punti precedenti entrano nel computo della superficie utile fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui al punto 1).
 - V. in caso di superficie inferiore ai 50 metri quadri la stessa viene moltiplicata per il coefficiente di 1,30.
4. In considerazione della qualità dell'ambiente nel quale l'immobile risulta inserito e della qualità dell'immobile stesso, il canone mensile al mq è fissato in prima applicazione secondo quanto riportato nella delibera di approvazione del regolamento, in
 - €/mq per gli immobili interni alla tenuta di San Rossore, con destinazione residenziale
 - €/mq per gli immobili non ricompresi nella tenuta di San Rossore, con destinazione residenziale;
 - €/mq per gli immobili interni alla tenuta di San Rossore, con destinazione commerciale;
 - €/mq per gli immobili non ricompresi nella tenuta di San Rossore, con destinazione commerciale
5. Il valore del canone mensile al mq è rideterminabile annualmente con deliberazione del Consiglio direttivo su analisi predisposta dall'Ufficio competente dell'ente parco. Il contratto ha la durata massima di anni 4 rinnovabile per una sola volta per 4 anni, fatta eccezione nei casi in cui l'assegnazione avviene a personale dell'ente e collegata a motivi di servizio per i quali si applica come scadenza per la parte contraente la cessazione dal servizio o la rinuncia.

6. Gli oneri relativi alle utenze (luce, gas, acqua, telefono, riscaldamento, ecc.) ed eventuali imposte di legge sono a carico del concessionario, così come gli interventi di ordinaria manutenzione. Le eventuali spese di tipo condominiale sono regolate dalle norme del Codice Civile. Sono altresì a carico del concessionario gli interventi di ordinaria manutenzione.
7. In via transitoria, fino alla individuazione dei beni da concedere ad uso abitativo, nonché alla definizione della loro qualità e del pregio dell'ambiente nel quale risultano ubicati così da permettere la individuazione del valore in euro al metro quadro, prevista dal presente articolo, è confermata previa richiesta dell'interessato, l'assegnazione dei beni del demanio regionale nella Tenuta di San Rossore ai terzi beneficiari, come risultante nello stato di fatto ad oggi esistente e in atti dell'ente. A tale fattispecie e fino al termine del periodo transitorio, continua ad applicarsi il Regolamento degli immobili della Tenuta per uso abitativo e per altro uso, approvato con deliberazione del Consiglio Direttivo n° 2 del 7 gennaio 2015 che mantiene la vigenza temporaneamente per questo specifico aspetto.

Art.5 Concessioni amministrative di beni ad uso non amministrativo

1. I beni non destinati ad uso abitativo possono essere concessi temporaneamente alle Forze dell'Ordine che con la loro presenza danno disponibilità al concorso alla sorveglianza del territorio del Parco, secondo modalità concordate con la direzione dell'Ente Parco.
2. L'assegnazione avviene previa pubblicazione da parte dell'ente parco di manifestazione di interesse che contiene i criteri con i quali si procederà alla individuazione del concessionario nel caso di più domande presentate.
3. Nel caso di concessione amministrativa di beni ad uso non abitativo a Forze dell'Ordine, l'accordo tra le parti può prevedere la concessione amministrativa di immobili ad uso abitativo, se disponibili e secondo gli indirizzi del Consiglio direttivo, a favore del personale impiegato e presente in pianta stabile nella Tenuta.
4. Possono far parte della concessione esclusivamente gli appartamenti individuati per queste finalità negli elenchi di cui all'art. 2, comma 2 lettera I.d.
5. Non è previsto alcun canone di concessione per gli immobili di uso non abitativo, mentre per gli eventuali beni ad uso abitativo è previsto il canone di concessione. Tale valore può essere ridotto rispetto a quanto previsto all'art. 4, in percentuale approvata con la deliberazione di cui all'art. 2 comma 2.
6. Gli oneri relativi alle utenze (luce, gas, acqua, telefono, riscaldamento, ecc.) ed eventuali imposte di legge sono a carico del concessionario, così come gli interventi di ordinaria manutenzione. Le spese di tipo condominiale sono regolate dalle norme del Codice Civile. Sono altresì a carico del concessionario gli interventi di ordinaria manutenzione.

Capo 3 - Concessione di beni immobiliari

Art. 6 – Principi e competenze

1. Sulla base degli indirizzi e degli atti di deliberativi del Consiglio direttivo, il direttore o per il tramite della struttura competente nella organizzazione dell'ente, definisce la procedura per la concessione di beni immobili o di diritti reali su beni immobili;

2. La concessione avviene di norma a seguito di bando pubblico e tra le offerte pervenute viene individuata l'offerta economicamente più vantaggiosa, in base al prezzo, all'ubicazione, alle caratteristiche tecniche e funzionali dell'immobile.
3. Qualora specifiche caratteristiche o esigenze inerenti alla localizzazione, composizione e dimensione dell'immobile, individuate mediante delibera del Consiglio direttivo, rendano opportuno il ricorso alla trattativa privata, l'acquisto è disposto sulla base di una stima del valore del bene.

Capo 4 - Norme finali - Abrogazioni

Art. 7 – Norme transitorie e finali

1. Accordi, contratti e convenzioni diversi o discordanti dal contenuto del presente regolamento sono da considerarsi nulli.
2. È abrogato, fatto salvo quanto previsto nel presente regolamento in via transitoria, il regolamento per la concessione degli immobili della tenuta di San Rossore per uso abitativo od altro uso approvato con deliberazione del consiglio direttivo 7 gennaio 2015, n. 2.
3. Foro competente per eventuali liti è quello dove trova sede istituzionale l'ente parco.
