



PROVINCIA DI BRINDISI

REGOLAMENTO

**PER LA LOCAZIONE E CONCESSIONE IN USO DI
LOCALI ED IMMOBILI PROVINCIALI**

Approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale, n. 8 del 22.06.2018

Il presente Regolamento è stato pubblicato all'Albo Pretorio informatico della Provincia di Brindisi, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 38, comma 3) del vigente Statuto Provinciale, per la durata di 15 giorni, dal 28.06.2018 al 13.07.2018

Data di entrata in vigore 01 AGOSTO 2018

INDICE:

TITOLO I

Articolo 1 -Ambito d'applicazione

Articolo 2 -Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

Articolo 3 -Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Articolo 4 -Concessionari dei beni immobili

Articolo 5 -Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili provinciali

Articolo 6 -Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale

Articolo 7 -Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

Articolo 8 -Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

Articolo 9 -Obblighi del concessionario

Articolo 10 -Normativa transitoria e finale

TITOLO II

CAPO I

Articolo 11 – concessione in uso delle palestre e

CAPO II

Articolo 12 - Comprensorio denominato “Cittadella della Ricerca”

Articolo 13 – principi generali

Articolo 14 – iniziative e soggetti ammesse

Articolo 15 – modalità d'accesso

Articolo 16 – contenuto minimo del contratto di locazione

Articolo 17 – obblighi del conduttore

Articolo 18 – limitazioni e divieti

Articolo 19 - Disciplina eccezionale e transitoria degli Atti di transazione

Articolo 20 –norma finale

ARTICOLO 1

Ambito d'applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione provinciale in regime di concessione, di locazione o di comodato.
2. Il presente Regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare provinciale.

ARTICOLO 2

Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. la Provincia è proprietaria di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
 - a) Beni del demanio provinciale, destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tale particolare destinazione questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dalla Provincia proprietaria soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene alla Provincia stessa una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato. Tra i beni rientranti nel regime giuridico del demanio provinciale si annoverano il segmento patrimoniale infrastrutture e pubblici servizi a rete che accoglie le aree di pubblica circolazione, la rete viaria con le pertinenze, gli impianti d'adduzione idrica, di smaltimento e di depurazione delle acque. Essi, ai sensi dell'art.825 del c.c. sono inalienabili, non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata.
 - b) Beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali della Provincia ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt.822 e 823 del c.c. Formano parte del patrimonio indisponibile i beni di interesse storico e artistico, i parchi, le sedi dei pubblici uffici, le aree espropriate da parte della Provincia ed acquisite nell'esercizio del diritto di prelazione ex art.48 T.U. espropriazioni. Rientra anche nel regime del patrimonio indisponibile per destinazione dell'Ente, il patrimonio ad uso istituzionale che assolve ai compiti primari definiti dalle funzioni dell'Ente,

per l'espletamento di attività di pubblico interesse; si tratta di tutti i fabbricati e i relativi annessi e pertinenze che sono strumentali all'assolvimento dei servizi di natura pubblica quali: l'istruzione, i servizi socio culturali, i servizi amministrativi, lo sport ed il tempo libero, la sanità. Essi, quindi, sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art. 828, comma 2 c.c.). Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art.828 del Codice Civile, con l'applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa. Come i beni demaniali, sono insuscettibili di espropriazione forzata.

- c) Beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali della Provincia, pertanto, posseduti dalla stessa "*iure privatorum*", cioè in regime di diritto privato. Il patrimonio disponibile comprende tutti gli altri beni di proprietà provinciale non rientranti nelle fattispecie citate.

Il patrimonio disponibile si distingue in quello ad uso residenziale e in quello ad uso commerciale e fornisce direttamente introito finanziario alle casse provinciali. Tali beni sono concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile. Essi pur non essendo beni pubblici in senso stretto, essendo beni di proprietà di un ente pubblico, producono un reddito destinato a finalità pubbliche. Essi sono alienabili nelle forme previste dalla legge con il vincolo di destinazione dei proventi per fini pubblici individuati. Infine, le aree ed i terreni comprendono prevalentemente tanto le superfici destinati a verde che quelle destinate ai parchi, quanto quelle che per destinazione sono suscettibili d'utilizzazione pubblica. Il regime giuridico cui sono vincolate le aree ed i terreni può essere tanto del patrimonio indisponibile quanto disponibile: è la specifica destinazione e l'utilizzo che determinano il loro fine. Infatti, si tratta di patrimonio indisponibile se assolvono direttamente a pubbliche esigenze, (lottizzazione ecc..) viceversa ed in subordine, di patrimonio disponibile se acquisiti in regime privatistico oppure, sebbene acquisiti in regime pubblicistico e destinati a fini pubblici, non sono allo stato ancora, o non più, per questa finalità utilizzati.

2. La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme del Codice Civile, della L. 27.07.1978 n. 392 e della L. 9/12/1998 n. 431, nonché alla norma del presente Regolamento.
3. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

ARTICOLO 3

Forme giuridiche di assegnazione dei beni.

1. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:
 - Contratto di locazione (artt.1571 e segg. c. c.);
 - Contratto di affitto (artt.1615 e segg. c.c.);
 - Comodato (artt.1803 e segg. c.c.), in via del tutto eccezionale.
2. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.
3. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:
 - l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
 - la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

ARTICOLO 4

Concessionari dei beni immobili

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà provinciale, di cui agli inventari appositi e, comunque, nella disponibilità della Provincia di Brindisi, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri della Provincia, salvo che l'Amministrazione provinciale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente di area vasta.
2. In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:
 - beni concessi per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali private;
 - beni concessi per tutte le altre attività.

ARTICOLO 5

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili provinciali

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrispondersi alla Provincia per l'utilizzo dell'immobile provinciale è determinato, sulla base dei valori correnti di

mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita stima, redatta dall'Ufficio tecnico provinciale che terrà conto dei seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione/ locazione: commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro;
- c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore, formalmente e preliminarmente autorizzato dalla Provincia, alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
- d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dagli organi provinciali competenti.

2. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad Enti ed Associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicandole percentuali di riduzione di seguito indicate.

ARTICOLO 6

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale vengono scelti di norma mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, mediante pubblicazione di un avviso, per i contratti di valore complessivo fino a €. 50.000,00 e con asta pubblica per i contratti di valore complessivo superiore a €.50.000,00, approvati dal Settore competente, in conformità agli indirizzi dettati dall'Organo competente, che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.

2. Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto-concorso o forme selettive analoghe.

ARTICOLO 7

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

1. Possono essere concessionari di beni immobili provinciali per attività diverse da quelle commerciali, aziendali, private, ecc.:

- Enti pubblici;
- Altri Enti, Associazioni o organismi non ricompresi nel punto precedente le cui attività assumono le caratteristiche di interesse provinciale, sociale, culturale, sportivo e di aggregazione, senza finalità di lucro.

2. Gli immobili concessi per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti di cui al precedente comma 1, da individuare mediante procedure d'evidenza pubblica, verranno assegnati in base ad

una istruttoria svolta dall'Ufficio Patrimonio, in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

- a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel territorio, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto provinciale o dai Regolamenti;
- b) carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile provinciale;
- c) condizione di non morosità nei confronti dell'Ente;
- d) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente;
- e) la sussistenza o meno dello scopo di lucro, inteso come attitudine a conseguire un potenziale profitto d'impresa, verificando non solo lo scopo e le finalità perseguite dall'operatore, ma - anche e soprattutto- le modalità concrete con le quali viene svolta l'attività che coinvolge l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione.

3. Le associazioni che ottengono in concessione d'uso o in locazione beni immobili provinciali non godranno di norma di contributi provinciali in quanto la concessione stessa dell'immobile dovrà essere considerata come elargizione di contributo di importo pari alla differenza tra il valore corrente di mercato ed il canone di concessione o locazione applicato per il godimento dell'immobile.

4. Le istanze dei soggetti indicati ai commi precedenti devono essere corredate di: atto costitutivo e statuto, rendiconto economico delle entrate e delle spese effettuate nell'ultimo anno finanziario, relazione sulle attività svolte nell'anno precedente.

5. Non possono concedersi beni immobili del patrimonio disponibile in comodato gratuito, seppure non utilizzati ai fini istituzionali. Il comodato gratuito resta un'ipotesi residuale e del tutto eccezionale, in quanto vige il principio della fruttuosità dei beni pubblici immobiliari che, ai sensi dell'art. 32, comma 8 della l. n° 724/94, impone alle pubbliche amministrazioni di gestire il proprio patrimonio in modo da ottenere la massima redditività.

6. Fermo quanto previsto dal precedente comma, è possibile il comodato gratuito o la locazione/concessione con canone ridotto, ove tali negozi giuridici si configurino, motivatamente, quali forme di sostegno e contribuzione indiretta nei confronti di attività di pubblico interesse, strumentali e/o funzionali alla realizzazione delle finalità istituzionali della Provincia. (*Corte dei Conti Molise n. 12/17*).

7. L'Organo competente, previa istruttoria redatta dal competente Ufficio, provvederà per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

8. Gli immobili non possono essere né sub-concessi né sublocati dai concessionari o dai locatori.
9. L'Amministrazione provinciale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato gratuito o a canone ridotto ai sensi dei precedenti commi . A tale scopo, gli enti concessionari sono tenute ad inviare alla Provincia, entro il mese di aprile di ogni anno:
- a) rendiconto approvato e bilancio preventivo;
 - b) relazione sulle attività svolte e su quelle programmate, con riferimento all'uso dei locali concessi ai sensi del presente articolo.
10. Nei provvedimenti di concessione deve essere esplicitata adeguata motivazione dalla quale emerga un'attenta ponderazione comparativa tra gli interessi pubblici in gioco che tenga nella massima considerazione l'interesse alla conservazione ed alla corretta gestione del patrimonio pubblico.

ARTICOLO 8

Criteria di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

1. I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato e le cooperative sociali possono essere assegnatari, con le forme giuridiche di cui all'art. 3, di beni immobili di proprietà provinciale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 5, secondo le percentuali di seguito indicate:

- 100% (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza; la concessione del bene in comodato gratuito, sarà deliberato con ogni onere accessorio da porsi a carico del comodatario (luce, acqua, gas, telefono ecc.);
- 100% per gli organismi pubblici operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, patologie gravi, i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età, le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" (ex art.2 della Legge n.381 dell'8.11.1991) ed almeno il 30% di "persone svantaggiate" (ex art.4 della Legge n.381 dell'8.11.1991);
- 40% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, ambientale, aggregativo e sociale.

ARTICOLO 9

Obblighi del concessionario

1. I contratti di concessione in uso a terzi dei beni provinciali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:
 - a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
 - c) il pagamento delle utenze;
 - d) il pagamento delle spese di gestione,
 - e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni;
 - f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della L. n.46/90 e del D.Lgs. n.626/94, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione alla Provincia delle eventuali disfunzioni.
3. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 10

Normativa transitoria e finale

1. Le concessioni di diritto e le locazioni stipulate o rinnovate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento continuano ad essere disciplinate dai provvedimenti relativi fino alla loro naturale scadenza.
2. Con riferimento alle concessioni disdettate di fatto ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.

TITOLO II

CAPO I

ARTICOLO 11

Concessione in uso delle palestre

1. L'uso delle palestre annesse agli istituti scolastici di pertinenza della Provincia resta disciplinato, per la sua specificità dall'apposito Regolamento approvato con deliberazione C.P. n. 31 del 23.11.2017 e sue eventuali successive modifiche ed integrazioni, avente ad oggetto "*Regolamento per la concessione in uso extrascolastico e la valorizzazione degli impianti sportivi annessi agli Istituti Scolastici di pertinenza della Provincia di Brindisi*".
2. Restano valide le norme stabilite dal seguente Regolamento provinciale, salvo successive modifiche: "*Regolamento per la concessione in uso temporaneo di spazi e sale di proprietà della Provincia di Brindisi*", approvato con deliberazione del C.P. n° del

CAPO II

ARTICOLO 12

Comprensorio denominato "Cittadella della Ricerca"

1. La Provincia di Brindisi è, tra gli altri, proprietaria dei beni immobili facenti parte del complesso fondiario ed edilizio dell'ex ospedale psichiatrico, successivamente e di seguito denominato "*Cittadella della Ricerca*", ubicato in Brindisi sulla Via SS. 7 per Mesagne, Km. 7+300.
2. La Provincia di Brindisi intende procedere o alla dismissione del citato complesso immobiliare o alla sua valorizzazione, anche tramite la definizione di un modello di governance che ne consenta la più efficace gestione, valorizzandone la mission originaria, nonché superando le criticità gestionali rilevate nel corso degli ultimi anni.
3. Tali immobili rientrano nel patrimonio disponibile dell'Ente di cui al precedente art. 2 lett. c) del presente Regolamento.

ARTICOLO 13

Principi generali

1. Le disposizioni contenute negli articoli che seguono sono dirette a fissare la destinazione d'uso degli immobili e dettare gli indirizzi operativi cui devono attenersi gli uffici, nelle more di della definizione di diverse forme di *governance*, nella conduzione della gestione dei rapporti tra la

Provincia di Brindisi ed i soggetti utilizzatori degli spazi e delle strutture esistenti nella “*Cittadella della Ricerca*”.

ARTICOLO 14

Iniziative e soggetti ammessi

1. Possono essere ospitate all'interno del Comprensorio iniziative nei settori della ricerca, dell'innovazione tecnologica, dell'alta formazione ed istruzione, nonché tutte quelle iniziative, anche imprenditoriali, accessorie o funzionalmente collegate e o necessarie allo sviluppo delle attività specifiche di cui sopra.

ARTICOLO 15

Modalità di accesso

1. La concessione degli spazi all'interno di “*Cittadella della ricerca*” avviene a mezzo di procedure d'evidenza pubblica che possano incentivare e stimolare la concorrenza tra i partecipanti altamente qualificati, dal punto di vista delle attività svolte, delle referenze scientifiche ed economiche, con meccanismi di rilancio ed offerta migliorativa.

2. Il ricorso alla trattativa privata per la locazione di nuovi spazi e il mantenimento degli spazi già in godimento è possibile a favore di utilizzatori già insediati nel Comprensorio che svolgano attività nei settori afferenti alla *mission* del Comprensorio e che non abbiano situazioni debitorie o contenziosi in essere con l'Amministrazione provinciale. Si considerano “non debitorie” anche le eventuali situazioni per le quali è stato sottoscritto un contratto di transazione.

3. La locazione degli spazi potrà anche prevedere l'autorizzazione formale dell'utilizzatore ad eseguire opere straordinarie sugli immobili, previa autorizzazione scritta e sotto la vigilanza ed il rigoroso controllo del servizio tecnico provinciale, necessarie ed urgenti per l'idoneità degli stessi spazi alla funzione cui dovranno essere destinati.

4. Tale autorizzazione potrà essere data per le opere straordinarie il cui valore complessivo non sia superiore a due annualità del canone previsto per lo spazio da concedere e potrà essere recuperato dall'utilizzatore mediante esonero, per analogo tempo, dal pagamento del canone previsto a favore della Provincia.

5. Il progetto delle opere da eseguire potrà essere presentato dal richiedente che partecipa alla procedura di evidenza pubblica ovvero dal conduttore, in sede di estensione degli spazi da concedere in nuova locazione.

ARTICOLO 16

Contenuto minimo del contratto

1. Per tutti i conduttori è prevista la stipula di un contratto di locazione, in forma scritta, , il quale stabilisca:

- a) che il canone mensile è soggetto annualmente agli adeguamenti definiti in base agli indici ISTAT.
- b) Eventuale obbligo di adesione al comitato/associazione dei conduttori, o altra forma di gestione dei servizi a favore del Comprensorio, deliberata dalla Provincia, con assunzione a carico, pro quota, dei conduttori e/o proprietari e/o titolari di altri diritti di godimento e/o reali del costo dei servizi medesimi, che l'organismo preposto, con le procedure, dovrà annualmente deliberare in forma preventiva.
- c) A cui sia allegato verbale di consegna con rappresentazione anche fotografica dello stato dei luoghi alla data del contratto.
- d) In caso di mancato pagamento delle quote di locazione protratto per oltre 60 giorni, la Provincia di Brindisi recederà dal contratto di locazione. L'esercizio della facoltà di recesso, ai sensi e per gli effetti dell'art.1373 C.C., avverrà a mezzo di lettera notificata per pec all'indirizzo indicato dal conduttore nel contratto ed avrà effetto immediato dalla data di ricevimento.
- e) Non apportare modifiche nella tipologia delle iniziative perseguite e dichiarate all'atto del contratto di locazione; il conduttore, in caso di modifica, si impegna a comunicarlo tempestivamente alla Provincia di Brindisi, onde consentire una adeguata valutazione relativa al rispetto dei criteri di ammissibilità definiti all'art. 14 del presente Regolamento. Qualora la diversa attività non sia compatibile con la *mission* del comprensorio, entro 90 gg. dalla comunicazione di modifica dell'attività svolta, la Provincia si riserva la facoltà di recesso unilaterale dal contratto di locazione, costituendo ciò giusta causa di recesso.
- f) Qualsiasi miglioria effettuata dall'Utente sugli spazi concessi in godimento potrà essere realizzata esclusivamente previa formale richiesta alla Provincia di Brindisi – Ufficio Patrimonio e all'Ufficio Tecnico Provinciale, nella consapevolezza che nulla potrà essere richiesto, alla scadenza del contratto, a riconoscimento delle stesse. Tutte le migliorie realizzate potranno essere rimosse a cura di chi le ha realizzate a patto che quest'ultimo restituisca gli immobili e gli spazi assegnati nello stato in cui si trovavano al momento dell'assegnazione.
- g) La manutenzione ordinaria degli edifici è a carico degli Utenti assegnatari degli immobili e spazi.
- h) A nessun titolo e per nessuna ragione sono ammesse sublocazioni a terzi da parte dei locatari.

ARTICOLO 17

Obblighi del conduttore

1. I Soggetti che conducono in locazione immobili presenti nel Comprensorio devono sottoscrivere il presente Regolamento obbligandosi a:

- a) Utilizzare tutti i locali ricevuti con la stipula del contratto di locazione secondo quanto indicato nella preliminare richiesta di assegnazione.
- b) Predisporre, prima dell'inizio della propria attività nel Comprensorio, le norme operative e di sicurezza in ottemperanza alla normativa vigente.
- c) Il conduttore terrà sollevati la Provincia di Brindisi e gli altri conduttori del Comprensorio da qualsiasi responsabilità per danni a persone o a cose causati dal conduttore medesimo, all'interno del Comprensorio.
- d) Comportarsi con riservatezza, lealmente e secondo correttezza nei rapporti con l'ente proprietario e con gli altri conduttori.
- e) Consentire, previo adeguato preavviso, al Personale della Provincia di Brindisi o suo delegato, nonché a Soggetti da queste ultime individuati, l'accesso agli spazi utilizzati per finalità di sicurezza e controllo.
- f) Consentire, previo adeguato preavviso, l'accesso agli spazi predetti anche a visitatori del Comprensorio accompagnati da Personale della Provincia di Brindisi o altri enti delegati e/o convenzionati.
- g) Restituire, alla scadenza e/o risoluzione del contratto di locazione, i locali, gli strumenti, gli arredi e le attrezzature del Comprensorio in condizioni di perfetta efficienza, salva la normale usura.

ARTICOLO 18

Limitazioni e divieti

1. E' vietata la destinazione degli spazi concessi ad uso diverso da quanto indicato nel contratto di locazione e nel presente Regolamento.

2. E' vietato in ogni caso:

- a) Destinare i locali degli edifici assegnati ad attività che possano compromettere la sicurezza dell'edificio e/o che determinino produzione di inquinamento acustico/ ambientale superiore agli indici previsti per edifici destinati a posti di lavoro.
- b) Occupare, anche temporaneamente, con costruzioni provvisorie o con oggetti mobili di

qualsiasi specie le scale, i pianerottoli, i ballatoi, le aree di ingresso o qualsiasi locale di uso comune.

- c) L'occupazione delle cose comuni, preventivamente e formalmente richiesta dal conduttore ed autorizzata formalmente dalla Provincia di Brindisi, è ammessa quando si debbano eseguire lavori o svolgere attività di carattere eccezionale comunque connesse all'attività svolta; in tale caso essa deve essere rigorosamente limitata nel tempo e nello spazio e non deve comunque impedire l'uso delle cose comuni da parte degli altri conduttori.
- d) E' fatto obbligo ai conduttori di comunicare preventivamente gli interventi che si intendono effettuare negli spazi di propria pertinenza, per i quali in ogni caso è necessario acquisire la formale autorizzazione da parte della Provincia di Brindisi.
- e) E' fatto, altresì, obbligo a chi alteri lo stato di conservazione delle cose comuni di ripristinare, a lavori effettuati, lo stato stesso, eliminando gli eventuali materiali di risulta e/o alterazioni e/o danneggiamenti causati nell'espletamento dei lavori medesimi.
- f) Svolgere attività che risultino in contrasto o in violazione di norme di leggi esistenti.

ARTICOLO 20

Disciplina eccezionale e transitoria degli Atti di transazione

1. E' ammessa la sottoscrizione di atti di transazione volti al rientro del debito maturato al 31.12.2017 dai conduttori a condizione che gli stessi rispettino le seguenti condizioni:
 - c 1. versamento entro sette giorni dalla firma dell'accordo di transazione di un acconto pari ad almeno il 20 % dell'importo dovuto;
 - c 2. versamento della residua somma in un massimo di 24 rate mensili con riconoscimento degli interessi legali dovuti;
 - c 3. versamento del compenso per spese legali sostenute dalla Provincia o da legale esterno;
 - c 4. abbandono del giudizio, ove iscritto, ovvero non iscrizione della causa;
 - c 5. presentazione di polizza fidejussoria a garanzia dell'intero importo dovuto prestata per il tramite di soggetti abilitati ad operare nei confronti di soggetti pubblici.

ARTICOLO 21

Norma finale

1. Trova applicazione anche ai contratti di locazione relativi agli immobili del comprensorio "Cittadella della Ricerca" la norma finale e transitoria di cui al precedente articolo 10 del presente Regolamento.