

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN
USO DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'
DEL COMUNE DI SOVICILLE**

INDICE

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

- Art. 1 - Oggetto e Principi generali.**
- Art. 2 - Classificazione del patrimonio comunale.**
- Art. 3 - Beni immobili demaniali.**
- Art. 4 - Beni immobili patrimoniali indisponibili.**
- Art. 5 - Beni immobili patrimoniali disponibili.**
- Art. 6 - Consegatari dei beni e loro obblighi.**
- Art. 7 - Inventario dei beni immobili.**
- Art. 8 - Tenuta ed aggiornamento dell'inventario dei beni immobili.**
- Art. 9 - Attribuzioni del Servizio competente per il Patrimonio.**
- Art.10 - Competenze del Servizio Finanziario**

TITOLO II - GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI

- Art.11 - Assegnazione in uso a terzi dei beni immobili demaniali e dei beni immobili indisponibili.**
- Art.12 - Atto di concessione.**
- Art.13 - Determinazione del canone ordinario di concessione.**
- Art.14 - Determinazione del canone agevolato di concessione.**
- Art.15 – Garanzie.**
- Art.16 - Durata delle concessioni.**
- Art.17 - Decadenza e revoca.**
- Art.18 - Diritto di rinuncia.**
- Art.19 - Obblighi del concessionario.**
- Art.20 - Controlli da parte del Comune concedente.**
- Art.21 – Concessione temporanea.**

TITOLO III - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

- Art.22 - Forme di cessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili.**
- Art.23 - Determinazione del canone di locazione.**
- Art.24 - Durata del contratto di locazione e degli altri contratti.**
- Art.25 - Rinnovo del contratto.**
- Art.26 - Risoluzione e recesso del contratto.**
- Art.27 - Locazioni Transitorie.**
- Art.28 - Beni ad uso abitativo.**
- Art.29 – Comodato.**
- Art.30 - Garanzie e assicurazioni.**
- Art.31- Obblighi del conduttore, del comodatario ed altri detentori.**
- Art.32 - Registrazione del contratto.**

TITOLOIV– SCELTA DELCONTRAENTE

- Art.33 - Scelta del contraente.**
- Art.34 - Stipulazione dell'atto.**

TITOLO V – LOCAZIONI PASSIVE

- Art.35 - Locazioni e conduzioni a favore del Comune da parte di terzi di immobili non abitativi.**

TITOLO VIII – NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 36 - Norme transitorie.**
- Art. 37 - Norme di rinvio e finali.**
- Art. 38 – Abrogazioni.**
- Art. 39 - Entrata in vigore e disposizioni attuative**

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

Art. 1 – Oggetto e Principi generali.

Il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione dei beni immobili di proprietà del Comune nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività, di trasparenza e di razionalizzazione delle risorse, nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi statali ed in attuazione dello statuto del Comune.

La gestione deve salvaguardare l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.

Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento:

- i beni immobili facenti parte del patrimonio abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica;
- le aree di proprietà comunale concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/1971 e s.m.i, per l'edificazione di fabbricati di edilizia economica e popolare e/o insediamenti produttivi ex art.27;
- le cessioni di piccola entità relative a terreni o a fabbricati, effettuate nei confronti di frontisti o di comproprietari, quali quelle conseguenti a sdemanializzazione di relitti stradali, di piccole porzioni di demanio, le permutate, le cessioni di fontanelle dismesse e di lavatoi inattivi e comunque tutti quei casi nei quali vi è un interesse preminente da parte dei confinanti;
- in generale ogni altro immobile il cui utilizzo o cessione risulti disciplinata da leggi speciali o da regolamenti comunali con carattere di specialità.

Art. 2 - Classificazione del patrimonio comunale

Il Comune, così come previsto dalla Costituzione, ha un proprio patrimonio attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato.

Ai sensi dell'art. 824 e ss. del Codice Civile, i beni immobili di cui è proprietario il Comune sono classificati in:

- beni demaniali;
- beni patrimoniali indisponibili;
- beni patrimoniali disponibili;

I beni immobili di cui alle categorie suddette sono inseriti, con le loro destinazioni attuali, in appositi elenchi inventariali. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con uno specifico provvedimento dell'organo deputato in base alle rispettive attribuzioni, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso in essere o *ex-novo* in virtù di progetti specifici approvati dagli organi competenti.

Art. 3 - Beni immobili demaniali.

I beni demaniali sono destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Tali beni sono disciplinati dagli artt. 822, 823, 824 e 1145 del Codice Civile e dalle speciali norme che li riguardano.

Per i “beni di interesse storico e artistico” si rinvia alla specifica normativa vigente in materia.

Art. 4 - Beni immobili patrimoniali indisponibili.

Fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune i beni non soggetti al regime del demanio ma destinati comunque ai fini istituzionali dell’Ente ed al soddisfacimento di interessi pubblici, finché permanga tale destinazione.

Appartengono a questa categoria, a mero titolo esemplificativo: i palazzi, ed in genere gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi, gli impianti sportivi, le sedi espositive e museali, gli edifici scolastici ivi comprese le palestre annesse, gli immobili ad uso abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica, i parchi, i giardini ed altre aree a verde di uso pubblico comunque denominate, ecc.

Tali beni, laddove ritenuto possibile in relazione alla predetta destinazione, possono essere concessi in uso a terzi, in base al Codice Civile e alle norme specifiche che li regolano, mediante atti di diritto pubblico e in particolare con atto di concessione amministrativa.

Art. 5 - Beni immobili patrimoniali disponibili.

I beni disponibili sono quelli non compresi nella categoria dei beni soggetti al regime del demanio od in quella dei beni indisponibili e non sono pertanto destinati ai fini istituzionali del Comune.

Tali beni possono quindi essere assegnati in uso a terzi tramite contratti di diritto privato (locazione, affitto, ecc.) od anche alienati, al ricorrere delle condizioni previste dalle norme nazionali e dal presente regolamento.

Art. 6 – Consegnatari dei beni e loro obblighi.

I beni immobili nella disponibilità del Comune sono assegnati ai diversi Centri di Responsabilità del Comune, quale dotazione strumentale per il raggiungimento dei fini istituzionali.

Anche in assenza di formale verbale di consegna, i beni immobili si intendono affidati, con l’approvazione del Piano Esecutivo di Gestione annuale (P.E.G), ai Responsabili di Settore che diventano “consegnatari” degli stessi.

Ai consegnatari è attribuita la competenza gestionale e operativa sugli immobili ad essi affidati per l’esercizio delle attività istituzionali e, pertanto, sono tenuti alla custodia ed al corretto utilizzo dei suddetti immobili, vigilando sulla buona conservazione e sul regolare uso dei medesimi, comunicando ai Servizi tecnici competenti eventuali problemi relativamente all’immobile ed al suo uso.

In particolare ai consegnatari degli immobili compete:

- sovrintendere alla custodia e allo stato di conservazione degli stessi;
- sovrintendere all’apertura e alla chiusura degli edifici secondo le esigenze dell’uso;
- richiedere direttamente l’intervento dei competenti Servizi tecnici per lavori di riparazione o manutenzione ove spettanti all’Amministrazione;
- vigilare sull’uso corretto rispetto alla loro destinazione e alle finalità degli utilizzatori e in generale al rispetto dei contratti in essere;
- comunicare al Servizio competente per l’inventario, ogni variazione e modifica dello stato dei beni immobili ai fini dell’aggiornamento dello stesso, compresa la

comunicazione dei collaudi o dei certificati di regolare esecuzione relativi agli interventi;

- interagire con il Servizio competente, in qualsiasi procedimento relativo ad un utilizzo dell'immobile diverso da quello per il quale lo stesso è stato consegnato, ove ciò sia ammissibile sotto il profilo amministrativo, edilizio, urbanistico, igienico-sanitario e della sicurezza.

I responsabili di settore consegnatari rilasciano le autorizzazioni e predispongono gli atti deliberativi o dirigenziali per l'utilizzo degli immobili affidati per le sole attività di gestione (concessioni di servizi, concessioni di occupazione, ecc.), mentre per la modifica di un diritto reale (alienazione, permuta, servitù, ecc.) provvede il Responsabile del Settore competente per il Patrimonio, previa motivata proposta del Responsabile consegnatario, ove confermata dall'organo deliberante.

Rientra fra le attribuzioni dei vari Responsabili consegnatari proporre direttamente alla Giunta Comunale, ferma restandone la destinazione, modalità di esercizio particolari e specifiche per l'uso strumentale degli immobili a loro consegnati, nel rispetto delle norme vigenti e dei principi generali esposti nel presente regolamento.

I Responsabili consegnatari possono formulare all'Assessorato competente per il patrimonio comunale ipotesi di valorizzazione dei singoli immobili tenendo conto della loro rispondenza attuale e futura alle finalità istituzionali, della loro possibile declassificazione a patrimonio disponibile e di una loro diversa destinazione urbanistica. Le ipotesi, aventi carattere propositivo, saranno sottoposte, ove ritenuto dalla Giunta Comunale e previo parere positivo del Servizio competente per il Patrimonio, all'esame del Consiglio Comunale per i provvedimenti di competenza.

Ciascun Servizio dell'Ente, in riferimento ai beni immobili sui quali è competente per materia nonché per le finalità ed attività di competenza, cura le attività amministrative e tecniche connesse all'esecuzione del contratto rilevando eventuali inadempimenti e segnalandoli al Servizio competente per il Patrimonio.

Art. 7 - Inventario dei beni immobili.

I beni immobili di proprietà del Comune sono inseriti nel registro di inventario.

L'inventario dei beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del bene, comprendente almeno le seguenti indicazioni:

- Il luogo esatto di ubicazione, il codice identificativo ed una breve descrizione, comprensiva della data di costruzione, quando nota;
- i riferimenti catastali;
- la rendita catastale;
- il titolo di proprietà;
- la consistenza catastale;
- l'uso o servizio speciale a cui sono destinati, nonché l'eventuale durata di tale destinazione ove di carattere non permanente;
- l'eventuale vincolo di bene di interesse storico-artistico;
- l'annotazione degli interventi conservativi, con carattere di investimento, realizzati con indicazione della tipologia e dell'importo;
- l'ammontare delle quote di ammortamento applicate;
- gli eventuali redditi ed i titoli di godimento;

- il centro di responsabilità cui l'immobile è assegnato ed il rispettivo consegnatario, ai sensi del successivo articolo9;
- il valore economico costituito dal prezzo di acquisto o di prima valutazione (costo storico), aumentato degli investimenti effettuati per manutenzioni straordinarie ed altri interventi conservativi, diversi dalla manutenzione ordinaria, comunque declinati dalla normativa edilizia e diminuito delle quote annue di ammortamento;
- altre voci comunque utili per la classificazione, inventariazione, valorizzazione dei beni se ed in quanto ritenute di utilità da parte del Responsabile del servizio competente.

I beni immobili di interesse storico-artistico su cui gravi un vincolo ai sensi della Legge 1089/1939 e successive modificazioni e integrazioni, sono inventariati e sono registrati anche in apposito elenco allegato all'inventario generale, tenuto e aggiornato dal Servizio Patrimonio.

Art. 8 - Tenuta ed aggiornamento dell'inventario dei beni immobili.

Spettano al Servizio competente in materia di Patrimonio le attività dirette:

- alla tenuta generale dell'inventario dei beni immobili;
- alla registrazione, previa idonea comunicazione/relazione dei servizi tecnici competenti, delle relative variazioni derivanti da nuove acquisizioni anche a seguito di piani urbanistici di secondo livello o espropriazioni, alienazioni o modifiche della consistenza del patrimonio immobiliare;
- alla tenuta ed aggiornamento dei fascicoli immobiliari relativi alla situazione giuridica dei fabbricati e dei terreni;
- alla classificazione e declassificazione dei beni immobili e dei diritti reali sulla base di idonei provvedimenti/progetti preventivamente adottati ed attuati dai competenti Servizi tecnici comunali;

Tutti gli atti e provvedimenti comportanti variazioni e modifiche dello stato dei beni immobili, compresi i collaudi o i certificati di regolare esecuzione degli interventi con carattere di investimento ed i documenti di attivazione o cessazione delle utenze dei servizi di rete (telefonia, pubblico acquedotto, energia elettrica, ecc.), devono essere trasmessi al Servizio Patrimonio per l'aggiornamento degli inventari in termini di consistenza.

Spettano al Servizio competente per il patrimonio le attività dirette:

- alla tenuta generale dei rapporti giuridici attivi e passivi relativi ai beni immobili e suscettibili di valutazione;
- alla valorizzazione dei beni immobili;
- all'accertamento del titolo di proprietà degli immobili;
- alle verifiche catastali relative agli immobili.

Art. 9 – Attribuzioni del Servizio competente per il Patrimonio.

Al fine del corretto mantenimento del patrimonio, per ogni tipologia di beni assegnati ai Responsabili consegnatari, devono essere quantificate al ricorrere delle circostanze, a cura del Servizio competente per il Patrimonio, le risorse e le azioni necessarie, per la conservazione degli immobili. La Giunta Comunale tiene conto di tali proposte e/o progetti in sede di predisposizione del bilancio di previsione.

Qualora l'immobile sia utilizzato a qualsiasi titolo da terzi, fermo restando che la manutenzione ordinaria è onere esclusivo dell'utilizzatore, gli interventi di manutenzione straordinaria, anche se non specificamente a carico dell'Amministrazione in virtù del relativo provvedimento concessorio o del contratto, dovranno essere, ove l'utilizzatore intenda

provvedervi in via sostitutiva a sua cura e spese, preventivamente autorizzati dal Responsabile del Servizio competente per il Patrimonio, congiuntamente al Responsabile che ha sottoscritto il contratto o il provvedimento concessorio ove non coincidente.

Nel caso in cui vengano eseguiti da parte dell'utilizzatore interventi di manutenzione straordinaria, l'autorizzazione di cui sopra costituisce titolo per l'attivazione, da parte dell'utilizzatore, delle previste procedure, applicabili al caso specifico in base alla normativa vigente, presso il Servizio competente per l'edilizia e l'urbanistica.

L'importo dei lavori effettuati, autorizzato e debitamente rendicontato a consuntivo, potrà essere detratto dal canone di locazione o concessione.

Rientrano nella gestione del Servizio competente per il Patrimonio tutti quei beni non assegnati alla competenza gestionale degli altri servizi comunali.

Al fine di conseguire, con procedure semplificate e trasparenti, una gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale sono di competenza del Responsabile del Servizio competente per il Patrimonio l'acquisizione in proprietà, l'alienazione e la permuta dei beni immobiliari a qualsiasi uso destinati, tutti gli atti costitutivi o modificativi di diritti reali ad essi relativi quali, a titolo esemplificativo le servitù attive e passive, le concessioni di diritti di superficie e di proprietà superficaria e le relative trasformazioni, gli atti attinenti alla costituzione e modifica delle servitù di uso pubblico.

Sono altresì di competenza esclusiva del Responsabile del Servizio competente per il Patrimonio:

- l'attribuzione dei titoli giuridici a terzi per l'utilizzo dell'immobile e la revoca, su segnalazione del Servizio Patrimonio alla gestione dell'immobile, dei titoli medesimi con l'attivazione delle eventuali procedure per la ripresa in consegna del bene;
- l'assegnazione di immobili a soggetti istituzionali in esecuzione di disposizioni di legge o di specifici Accordi;
- la formalizzazione degli atti di assegnazione e revoca di locali quali sedi degli uffici comunali;
- la rappresentanza dell'amministrazione per gli atti necessari alla esatta rappresentazione catastale dei beni immobili di proprietà comunale, nonché la gestione delle relative attività tecniche quando la necessità di tali adempimenti, non derivando dalla esecuzione di progetti di competenza di altri servizi, non rientri nelle competenze del Responsabile Unico del Procedimento dell'intervento;
- la rappresentanza della amministrazione per le procedure di verifica dell'interesse culturale e di richiesta di autorizzazione alla concessione/locazione di immobili comunali soggetti a vincolo storico artistico;
- l'aggiornamento dei dati attinenti al Rendiconto patrimoniale, di concerto con il Servizio Finanziario, sulla base delle risultanze inventariali;
- la trasmissione periodica dei dati al Ministero della Economia e delle Finanze;
- le locazioni attive e passive.

Art. 10 - Competenze del Servizio Finanziario.

Al fine di garantire la corretta implementazione del patrimonio attraverso gli automatismi dei collegamenti informatici esistenti, il Servizio Finanziario fornisce ai settori dell'Ente le opportune istruzioni pratiche sugli atti (accertamenti/impegni, reversali/mandati) da effettuare per garantire l'opportuna movimentazione in contabilità finanziaria in ogni atto di gestione, ai sensi del vigente principio di contabilità economico- patrimoniale.

TITOLO II - GESTIONE DEI BENI IMMOBILI DEMANIALI E DEI BENI IMMOBILI PATRIMONIALI INDISPONIBILI -

Art. 11 - Assegnazione in uso a terzi dei beni immobili demaniali e dei beni immobili indisponibili.

L'assegnazione in uso a terzi dei beni appartenenti al demanio e patrimonio indisponibile, compresi quelli soggetti a vincolo storico- artistico, formano oggetto di rapporto di concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto alle regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dal Comune.

Il Comune può inoltre dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche beni immobili di proprietà di terzi ricevuti in uso a vario titolo, purché la sub-concessione non sia espressamente vietata nel contratto stipulato tra il Comune ed il proprietario.

Il Comune, nell'affidare in concessione a terzi i beni immobili appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:

- imparzialità e trasparenza;
- attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
- garantire la redditività dei beni;
- assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

Il Comune assegna in concessione beni immobili conformi alle prescrizioni della normativa vigente relativa alla tipologia di immobili e alle attività oggetto della concessione.

La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico senza diritto ad indennizzo alcuno.

Salvo esplicita e motivata circostanza, le concessioni di cui sopra si intendono sempre temporanee e onerose ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

La concessione in uso a terzi, ancorché enti pubblici territoriali e non, dei beni di cui al comma precedente non comporta la cessione o rinuncia del concedente ai propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché a ogni altra tutela prevista dall'ordinamento, ivi inclusa quella giurisdizionale avanti il giudice competente.

Le autorizzazioni e concessioni dei beni patrimoniali indisponibili riconducibili a regolamenti comunali, con carattere di specialità (aree a verde, impianti sportivi, orti urbani, assegnazione aree PEEP, ecc.) sono di competenza dei Responsabili dei servizi competenti per materia.

Art. 12 - Atto di concessione.

L'atto di concessione contiene:

- l'individuazione dei beni, integrata da documentazione a carattere tecnico-catastale;
- gli obblighi del concessionario ritenuti più opportuni al fine della tutela del bene concesso;
- gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- il canone ed i termini di pagamento;
- la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
- i relativi obblighi generali ai quali dovranno attenersi, ed in particolare per quanto attiene alla vigilanza, alla custodia, alla manutenzione, alle utenze a carico delle parti nonché alle necessarie coperture assicurative.

All'atto di concessione può essere allegato un disciplinare od una convenzione d'uso che saranno sottoscritte dalle parti.

Nel caso in cui l'immobile non sia in possesso di tutti i titoli autorizzativi per lo svolgimento delle attività previste e/o non rispetti le prescrizioni della normativa vigente applicabile al bene, la concessione o il disciplinare o la convenzione d'uso definirà le regole per la regolarizzazione del bene prima del suo effettivo utilizzo.

La registrazione, se prevista, è a cura del concedente, ma l'importo della relativa imposta e quello di ogni altra imposta e tassa conseguente alla stipula dell'atto di concessione o convenzione sono a carico esclusivo del concessionario.

Art. 13 - Determinazione del canone ordinario di concessione.

Il canone ordinario di concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile. La stima è redatta dal Servizio competente per il Patrimonio sulla base di valori OMI opportunamente adattati in base ad una serie di parametri, pertinenti al caso concreto, derivanti da principi e criteri di estimo.

Il canone è adeguato automaticamente ed annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Art. 14 - Determinazione del canone agevolato di concessione.

E' facoltà del Comune concedere in uso beni immobili inutilizzati del demanio o del patrimonio indisponibile, ove agibili per l'uso prefigurato, se ed in quanto ammissibile con le destinazioni d'uso originarie oppure con le destinazioni urbanistiche introdotte dagli strumenti di governo del territorio vigenti, ad Associazioni ed Enti che perseguono scopi sociali di rilevanza pubblica.

Con riferimento ai succitati beni immobili potranno essere ammesse riduzioni fino ad un massimo del **90%**rispetto al canone di cui all'articolo precedente, tenuto conto, come meglio precisato in seguito, dello stato di vetustà dell'immobile, per le seguenti categorie di soggetti:

- Enti Pubblici;
- Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi

- dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;
- Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;
- Enti e organismi del terzo settore;

I soggetti di cui al precedente comma per essere ammessi alla riduzione del canone dovranno comunque svolgere, di norma, un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:

- attività di assistenza sociale e sociosanitaria;
- attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- attività di protezione civile;
- attività di educazione e istruzione;
- attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
- attività culturali o scientifiche;
- attività nel settore dello sport giovanile, scolastico, amatoriale e dilettantistico;
- attività di promozione Turistica, delle Tradizioni locali e/o di Sviluppo economico e Sociale del Territorio.

L'effettiva determinazione del canone agevolato sarà determinata dal servizio Patrimonio e avrà riguardo ai seguenti aspetti:

- Ubicazione e consistenza dell'immobile;
- Stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di spesa per la manutenzione ordinaria a carico del concessionario;
- Importo degli investimenti che il concessionario si impegna ad effettuare sul bene immobile;
- Durata della concessione;
- La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le attività descritte ai precedenti commi, fermo restando il canone ordinario, senza riduzioni, per gli spazi utilizzati dallo stesso soggetto per fini diversi.

Anche nel caso di applicazione di un canone agevolato di concessione dovranno essere comunque coperti dal concessionario i costi correlati alla manutenzione ordinaria e quelli inerenti le utenze e gli oneri fiscali.

Ove necessario al fine di mantenere l'equilibrio-economico finanziario, a fronte di un investimento effettuato dal concessionario, che si impegni allo svolgimento delle opere di recupero e/o al restauro dell'immobile od a interventi di manutenzione straordinaria richiesti dall'Ente, la Giunta Comunale può disporre a favore del concessionario stesso una riduzione od eliminazione temporanea del canone dovuto oltre ad una opportuna definizione della durata della concessione.

Il Comune riepiloga annualmente lo stato delle assegnazioni di cui al presente articolo dandone adeguata pubblicità.

Art. 15 – Garanzie.

L'atto di concessione prevede a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi in esso contenuti, oltre a polizza RCT, la prestazione di una cauzione nella misura massima di tre mensilità del canone oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa, da stipularsi con istituto di primaria importanza, di durata corrispondente alla durata della concessione e per un importo massimo pari a tre mensilità del canone. La cauzione o la

fideiussione deve essere prestata contestualmente al ritiro dell'atto di concessione.

La mancata prestazione della garanzia comporta l'impossibilità di rilascio della concessione.

Art. 16 - Durata delle concessioni.

La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è stabilita, in genere, in anni sei a decorrere dalla data del provvedimento di concessione e non è prevista la possibilità di proroga o di rinnovo tacito.

Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni, e comunque non eccedente i trenta anni, con esclusione delle concessioni cimiteriali, al ricorrere di almeno una delle condizioni che seguono:

- in relazione alla tipologia, alla complessità ed all'importo di consistenti interventi di ripristino, restauro o ristrutturazione che il concessionario, sostituendosi all'Amministrazione concedente, si impegna ad eseguire ed esegue in tempi prestabiliti pena la revoca della concessione;
- quando se ne ravvisi l'opportunità in relazione alle caratteristiche dell'immobile da concedersi ed alla tipologia di utilizzo.

In tali casi le concessioni sono assegnate sempre con procedure ad evidenza pubblica. Il periodo di tempo sarà giustificato da un business plan dell'iniziativa comprendente il recupero degli investimenti a parte del concessionario individuato sulla base di criteri di ragionevolezza, insieme ad una remunerazione del capitale investito ai ricavi derivanti dall'attività per il periodo oggetto della concessione e alle spese di gestione, che dimostri la necessità di un periodo di tempo superiore ai 6 anni per il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario.

Nei relativi atti di concessione deve essere previsto, altresì, il periodo di tempo entro il quale le opere devono essere ultimate.

Alla scadenza del periodo di concessione il Comune valuterà se permangono le condizioni di interesse pubblico per una nuova concessione, stabilendo le condizioni normative ed economiche per una ulteriore procedura ad evidenza pubblica.

Art. 17 - Decadenza e revoca.

Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo alla restituzione immediata dell'immobile, libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, in caso di accertato inadempimento degli obblighi stabiliti dal presente regolamento e dall'atto di concessione e per i quali il concessionario non abbia ottemperato entro tre mesi dalla diffida da parte del Comune, ed in particolare qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:

- mancata sottoscrizione della concessione e/o dell'eventuale convenzione accessoria;
- mancato pagamento del canone, trascorsi inutilmente due mesi dalla data stabilita per il versamento;
- mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo indicato nella concessione;
- cessazione del soggetto concessionario;
- cessazione dell'attività di interesse pubblico;
- modifica dei locali o dell'immobile non autorizzata dal Comune concedente.

In tutte le ipotesi di inadempimento di cui al presente articolo, è fatta salva l'azione per il risarcimento del danno da parte del Comune mentre il concessionario non ha diritto ad alcun

indennizzo.

E' sempre fatta salva la revoca della concessione, in presenza di motivi di interesse pubblico discrezionalmente valutati, che potrà essere esercitata in ogni tempo dal Comune senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso e/o risarcimento e nulla possa eccepire, salvo l'indennizzo, per le eventuali opere autorizzate dal Comune e realizzate e documentate dal concessionario, corrispondente al valore delle opere stesse al momento della revoca, detratto l'ammontare degli ammortamenti.

Art. 18 - Diritto di rinuncia.

E' data facoltà al concessionario di poter rinunciare in qualsiasi momento alla concessione, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno centottanta giorni prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Alla restituzione del cespite nelle stesse condizioni di fatto e di diritto, come esistenti alla consegna, seguirà la restituzione della polizza e dei canoni eventualmente versati a titolo anticipato per il periodo intercorrente tra la data della presa d'atto del recesso e la scadenza originaria della concessione.

Nel caso in cui alla restituzione del cespite, siano rilevate condizioni di fatto e di diritto che comportino spese ed opere di carattere ripristinatorio, il concessionario sarà invitato, con lettera del Responsabile del Servizio competente per il Patrimonio a provvedere entro trenta giorni, termine trascorso il quale, in caso d'inerzia, sarà interamente trattenuta a titolo definitivo e fatto salvo il risarcimento del maggior danno patrimoniale subito dall'Amministrazione, la cauzione prestata o l'escussione della polizza.

Art. 19 - Obblighi del concessionario.

Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni immobili comunali, per qualsiasi attività, devono prevedere a carico del concessionario i seguenti obblighi:

- sottoscrizione del provvedimento di concessione e della eventuale convenzione se prevista;
- pagamento di qualsiasi imposta, tassa e diritti derivanti dall'atto di concessione;
- prestazione della cauzione o della fideiussione, da stipularsi con istituto di primaria importanza;
- pagamento del canone per l'utilizzo;
- onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria compreso il mantenimento della conformità ai titoli autorizzativi e alla normativa vigente applicabile all'immobile in funzione dell'attività esercitata;
- onere delle spese inerenti il mantenimento del decoro e della pulizia degli spazi interni, esterni e perimetrali del bene assegnato;
- pagamento delle utenze;
- pagamento delle spese digestione;
- stipulazione di una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi, e contro i rischi derivanti da incendio o altri eventi imprevedibili (atti vandalici, infortuni, ecc.), ove insindacabilmente ritenuto necessario dal concedente;
- sollevamento del Comune da qualsiasi responsabilità riguardante incidenti nei confronti delle persone o cose, che potrebbero verificarsi in conseguenza dell'uso del bene;
- acquisizione di preventiva autorizzazione o nulla osta comunque denominato da parte del Comune concedente al fine di effettuare qualsivoglia tipo di intervento a carattere conservativo, diverso dalla manutenzione ordinaria, sull'immobile od immobili oggetto di concessione;
- divieto di sub-concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non

- sia diversamente disposto dall'atto concessorio;
- restituzione dell'immobile od immobili nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

Art. 20 - Controlli da parte del Comune

Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi del Comune, che potranno essere effettuati in qualunque momento in presenza del concessionario stesso o suo delegato, ai fini del giusto contraddittorio.

Art. 21 – Concessione temporanea.

La competenza delle concessioni temporanee, per immobili demaniali o di patrimonio indisponibile. è del singolo Servizio assegnatario del bene immobile, previo parere del Responsabile del Servizio competente per il Patrimonio.

Le concessioni temporanee consistono in utilizzazioni di breve durata, ordinariamente non superiori a 6 mesi, che conseguono ad espressa richiesta di un soggetto e che trovano origine nell'organizzazione di eventi o manifestazioni occasionali.

Il promotore dell'evento inoltra formale richiesta al Servizio competente e, in caso di accoglimento della medesima, verrà adottata la determinazione dirigenziale che autorizza l'iniziativa, con la conseguente messa a disposizione dell'immobile.

Qualora l'utilizzo del bene implichi una regolamentazione dettagliata, pressoché assimilabile a quella delle concessioni ordinarie, verrà sottoscritto tra le parti un atto di convenzione.

Nell'ipotesi, invece, in cui l'immobile venga utilizzato per periodi molto limitati, non occorrerà sottoscrivere la convenzione, ma sarà sufficiente la sottoscrizione di un verbale/contratto: in tale atto saranno contenute le pattuizioni di massima che disciplineranno l'utilizzo dell'immobile (diligenza nell'uso, prescrizioni specifiche, responsabilità per eventuali inadempimenti ecc.) ed esso sarà redatto in contraddittorio tra le parti, possibilmente sul posto, anche al fine della constatazione dello stato dei luoghi.

Per l'uso temporaneo di detti beni e per le sopradescritte finalità è previsto il pagamento di un canone rapportato al tempo di utilizzo.

Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nulla-osta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessario per lo svolgimento della manifestazione. Il concessionario è responsabile per un uso del bene diverso da quello legittimo.

In ogni caso il concessionario deve presentare idonea polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni medesimi e a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene.

TITOLO III - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Art. 22 - Forme di cessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili.

L'assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è effettuata mediante contratti di affitto, locazione o comodato secondo quanto disposto dal Codice Civile, e nel rispetto dei principi di evidenza pubblica.

L'istituto della locazione si applica anche ai terreni se ed in quanto riconducibili nella categoria dei beni patrimoniali disponibili.

Art. 23 - Determinazione del canone di locazione.

Il canone ordinario di locazione da applicarsi al patrimonio disponibile è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come stimati dal Responsabile del Servizio competente per il Patrimonio sulla base dei valori (minimi e massimi per le varie sottozone del territorio comunale) periodicamente pubblicati dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate. Il canone contrattuale è successivamente adeguato, con cadenza annuale, in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (indice F.O.I.), riferita al mese di inizio della locazione ai sensi dell'art. 24, comma 1, della legge 27 luglio 1978, n.392.

Per l'individuazione dei principi e delle ipotesi in cui il canone può essere ridotto, si rinvia espressamente a quanto già stabilito per le concessioni.

Art. 24 - Durata del contratto di locazione e degli altri contratti.

Per la durata dei contratti di locazione si fa riferimento alla legge.

La durata può essere commisurata anche al costo degli investimenti posti a carico del soggetto che utilizza il bene il quale si impegna al recupero e alla ristrutturazione del medesimo.

Art. 25 - Rinnovo del contratto.

I contratti di cui ai precedenti articoli non si rinnovano mai tacitamente.

I contratti possono eventualmente essere rinnovati per una sola volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello nuovo proposto dall'Amministrazione, in favore del soggetto assegnatario, qualora sia previsto dalla norma o dal provvedimento originario di assegnazione previa eventuale rideterminazione del canone e verifica:

- del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla locazione;
- della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile, che dovrà essere comunque adeguatamente motivata e comunicata alla controparte.

In ogni caso il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.

Art. 26 - Risoluzione e recesso del contratto.

L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione o del diverso contratto stipulato e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.

Il Comune può sempre procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto in caso di sopravvenienza di oggettive e documentate esigenze di carattere pubblicistico, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed effettivamente apportate.

Art. 27 - Locazioni Transitorie.

Ai sensi dell'art. 27 c. 19 della Legge 28 dicembre 2001, n. 448, tuttora vigente, è possibile la stipula di contratti di locazione di natura transitoria e in deroga alle disposizioni di cui alla Legge 9 dicembre 1998 n.431 e alla legge 27 luglio 1978 n.392, e successive modificazioni.

Art. 28 - Beni ad uso abitativo.

I beni ad uso abitativo, non di edilizia residenziale pubblica (E.R.P), facenti parte del patrimonio disponibile sono quelli che risultano nell'inventario.

A tali alloggi si applica la disciplina contenuta nella Legge 431/1998, nonché, nei casi previsti, la specifica disciplina contenuta in altri atti regolamentari del Comune.

Art. 29 – Comodato.

Solo per specifiche e rilevanti motivazioni e di interesse pubblico, con deliberazione di Giunta comunale adeguatamente motivata, i beni patrimoniali disponibili di proprietà dell'Amministrazione possono essere concessi in comodato, anche ad uso gratuito, a terzi, i quali abbiano proposto al Comune uno specifico progetto di utilizzo, che evidenzia un'utilità per la collettività.

L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali e di agibilità dello specifico bene.

Il comodato ha natura temporanea ed è essenzialmente gratuito.

Il comodatario è tenuto a custodire ed a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, a servirsene per l'uso determinato nel contratto e non può concederne ad un terzo il godimento senza il consenso del comodante.

Il comodato deve prevedere il recupero di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile, ivi comprese le spese di manutenzione ordinaria nonché le utenze ed i consumi da attivare e corrispondere direttamente dal comodatario ai soggetti erogatori ovvero da rimborsare all'Amministrazione Comunale, per intero o pro-quota, qualora l'attivazione diretta non sia possibile.

Sono inoltre poste a carico del comodatario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'immobile, nonché eventuali modifiche edilizie necessarie per l'esercizio delle attività del comodatario; i lavori dovranno essere approvati, secondo le norme di legge, previa autorizzazione del Responsabile del Servizio competente per il Patrimonio.

Art. 30 – Garanzie e assicurazioni.

A garanzia degli obblighi assunti dalla parte contraente è prevista, contestualmente alla sottoscrizione del contratto di locazione, la prestazione di una cauzione di importo massimo non superiore a tre

mensilità del canone oppure di una fidejussione bancaria o assicurativa, da stipularsi con istituto di primaria importanza, di durata corrispondente alla locazione e di importo minimo

pari a tre mensilità del canone.

Per quanto riguarda il comodato la cauzione sarà stabilita in un importo congruo in relazione alla tipologia dell'immobile e al suo utilizzo, da stabilirsi da parte del Responsabile del Servizio competente per il Patrimonio.

E' inoltre prevista sia in caso di locazione che di concessione in comodato, a carico della parte contraente ed alla sottoscrizione del contratto, la prestazione di una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi, e contro i rischi derivanti da incendio o altri eventi imprevedibili (atti vandalici, infortuni, ecc.), ove ritenuto necessario dal concedente.

Art. 31 – Obblighi del conduttore, del comodatario ed altri detentori.

Gli obblighi in capo al locatario e al comodatario sono quelli rispettivamente previsti dal codice civile in generale, da specifiche norme di legge con carattere di specialità e dal presente regolamento.

In particolare, il locatario/comodatario si obbligherà a far uso dell'immobile assegnato con la massima cura ed diligenza, impegnandosi:

- a sostenere l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- a farsi carico di tutte le spese per le utenze, comprese eventuali spese per allacciamento dei contatori, oltre alle spese condominiali relative all'utilizzo delle parti comuni;
- a non sub-locare né concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, salvo che non sia diversamente disposto;
- a garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti.
- a restituire i locali nella loro integrità ed a riconsegnare l'immobile e le chiavi a seguito di sottoscrizione di apposito verbale, impegnandosi comunque ad eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso;
- a risarcire ogni eventuale danno, arrecato a cose o persone, per l'uso dei locali.
- a sollevare l'amministrazione da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a persone o cose, per l'uso dei locali assegnati;
- all'adempimento di tutti gli obblighi sopra previsti a carico del concessionario in quanto compatibili, ivi compresi quelli relativi alle opere e interventi sull'immobile assegnato nonché la prosecuzione del pagamento a titolo di indennità di occupazione extracontrattuale ove, per qualsiasi causa, si protraesse l'utilizzo dell'immobile.

Art. 32 – Registrazione del contratto.

Tutti i contratti di locazione di beni immobili di qualsiasi ammontare e i contratti di comodato sono soggetti all'obbligo di registrazione secondo le norme vigenti.

TITOLO IV – SCELTA DEL CONTRAENTE

Art. 33 – Scelta del contraente.

Per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale di cui ai Titoli II e III del presente regolamento si procede, ove non stabilito diversamente dalla legge e da altri regolamenti del Comune aventi carattere di specialità, alla scelta del contraente mediante una procedura ad evidenza pubblica.

Il Comune, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche od in riferimento all'importanza, natura ed ubicazione dell'immobile da assegnare od a particolari usi che possano essere soddisfatti da una limitata cerchia di soggetti, può riservare la partecipazione a singole gare a determinate categorie di soggetti aventi determinati requisiti o che esercitino un particolare tipo d'attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.

La scelta del contraente può essere effettuata mediante procedura negoziata con uno o più soggetti nei seguenti casi:

- qualora sia andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
- qualora la gara non sia andata deserta ma non vi siano state offerte ritenute conformi al bando di gara da parte del Comune;
- qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto interessato;
- per la concessione, locazione o comodato a favore di Enti Pubblici territoriali ed altri soggetti aventi personalità giuridica di diritto pubblico;
- qualora sull'immobile sussista un diritto di prelazione o di retrocessione.

Un diritto di prelazione si può avere nei seguenti casi:

- quando un soggetto sia già locatario di un bene immobile di proprietà del Comune e chiedi l'affidamento in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza, ai sensi dell'art. 817 del Codice Civile, del bene già oggetto della locazione e sia in regola con i pagamenti del canone e dei relativi oneri accessori;
- quando un soggetto sia l'unico confinante o frontista con il bene oggetto della procedura nel caso di terreni a destinazione agricola;
- quando un soggetto sia l'unico confinante o frontista con il bene oggetto della procedura oppure qualora gli altri confinanti o frontisti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati;
- per il proprietario dei terreni circostanti, nel caso di fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore in relazione alle proprietà limitrofe;
- nei casi di prelazione previsti da leggi speciali.

Il soggetto invitato ad esercitare il diritto di prelazione, dovrà esercitarlo nel termine perentorio di trenta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva, non stabilisca un termine diverso.

Nel caso in cui il diritto di prelazione non venga esercitato nei termini prescritti, il soggetto si intende decaduto senza necessità alcuna di invito ad adempiere e/o messa in mora e il bene viene avviato ad una gara di evidenza pubblica.

Qualora il canone dell'immobile da concedere o locare sia di modesto valore, pari o inferiore ad Euro 5.000,00 annui, si procede all'assegnazione in concessione o locazione mediate trattativa diretta con il richiedente dell'immobile.

Art. 34 – Stipulazione dell'atto.

Per quanto riguarda la stipula del contratto di locazione e degli altri contratti sopra citati si fa riferimento a quanto stabilito nel presente regolamento e alle vigenti norme di legge in materia.

Per quanto riguarda la forma dell'atto si ricorrerà alla scrittura privata, salvo i casi in cui la legge preveda la forma dell'atto pubblico.

TITOLO V – LOCAZIONI PASSIVE

Art. 35 - Locazioni a favore del Comune da parte di terzi di immobili non abitativi.

Il Comune può acquisire, ove non impedito dalla legge, in locazione passiva immobili necessari per utilizzi o compiti istituzionali tramite trattativa privata preceduta da manifestazioni di disponibilità a locare pervenute all'Amministrazione, entro e non oltre la scadenza del termine utile, previa pubblicazione di apposito avviso all'albo pretorio e sul sito web del Comune.

La corrispondenza del canone di locazione alle disposizioni previste dalla normativa vigente deve essere valutata, dal Responsabile del Servizio competente per il Patrimonio previo giudizio di congruità da parte dell'Agenzia delle Entrate, anteriormente alla sottoscrizione del contratto.

TITOLO VIII – NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 36 – Norme transitorie

Le disposizioni del presente regolamento si applicano alle procedure di alienazione e agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione o di altro tipo stipulati successivamente alla data di entrata in vigore dello stesso.

Gli atti di concessione e i contratti di locazione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza naturale e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 37 – Norme di rinvio e finali.

Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente Regolamento si applicano le disposizioni del Codice Civile in vigore in materia di locazione, comodato, servitù prediali, ecc. afferenti ai beni patrimoniali disponibili oppure quelle derivanti dalla normativa in materia di concessione, alienazione ed acquisizione di beni immobili demaniali e patrimoniali indisponibili degli enti pubblici.

I contenuti del presente regolamento saranno, ove necessario per l'adeguamento a norme di legge sopravvenute, oggetto di modifica per inserzione automatica al fine di evitare l'applicazione di disposizioni regolamentari contrastanti con l'ordinamento.

Art. 38 – Abrogazioni.

Sono abrogate tutte le disposizioni precedenti che siano in contrasto con il presente regolamento

Art. 39 – Entrata in vigore e disposizioni attuative.

Il presente regolamento entra in vigore a far data dal quindicesimo giorno successivo a quello di pubblicazione dello stesso.

Dopo la scadenza del periodo di pubblicazione all'albo pretorio il presente regolamento sarà spostato nell'apposita parte del sito internet del Comune dove rimarrà per tutto il tempo della sua efficacia.