

**REGOLAMENTO PER L'ALIENAZIONE E LA GESTIONE DEGLI
IMMOBILI COMUNALI**

APPROVATO CON DELIBERAZIONE
DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 66 DEL 30/07/2019

INDICE

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI.....	3
ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO.....	3
ART. 2 – APPLICAZIONE NORMATIVA.....	3
ART. 3 – TIPOLOGIA DI BENI.....	3
ART. 4 – COMPETENZE.....	3
TITOLO II - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ALIENAZIONI.....	4
ART. 5 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE.....	4
ART. 6 – MODALITA’ DI SCELTA DEL CONTRAENTE.....	4
ART. 7 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI DA ALIENARE.....	4
ART. 8 – BANDO DI GARA.....	4
ART. 9 – CAUZIONE.....	5
ART. 10 – PROCEDURA DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA.....	5
ART. 11 – TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA.....	5
ART. 12 – AFFIDAMENTO DIRETTO.....	5
ART. 13 – GARA DESERTA.....	6
ART. 14 – STIPULA DEL CONTRATTO.....	6
ART. 15 – PERMUTA.....	6
TITOLO III – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CONCESSIONI, LOCAZIONI E COMODATI.....	7
ART. 16 – PRINCIPI GENERALI.....	7
ART. 17 – CONCESSIONE.....	7
ART. 18 – LOCAZIONE.....	8
ART. 19 – MODALITA’ DI SCELTA DEL CONTRAENTE.....	9
ART. 20 – TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA.....	9
ART. 21 – AFFIDAMENTO DIRETTO.....	9
ART. 22 – CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI BENI.....	10
ART. 23 – COMMISSIONE GIUDICATRICE.....	10
ART. 24 – DETERMINAZIONE DEL CANONE.....	10
ART. 25 – RATEIZZAZIONI, DILAZIONI E RITARDATI PAGAMENTI.....	10
ART. 26 – LAVORI DI MIGLIORIA DA PARTE DELL’AFFIDATARIO.....	11
ART. 27 – CONCESSIONI E LOCAZIONI A CANONE AGEVOLATO.....	12
ART. 28 – COMODATO GRATUITO O CANONI SIMBOLICI.....	12
TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI.....	13
ART. 29 – DISCIPLINA DEI RAPPORTI IN CORSO.....	13
ART. 30 – CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO.....	13
ART. 31 – RINVIO DINAMICO.....	13

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

ART. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Rosignano Marittimo, ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 127/1997 e s.m.i. e dell'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito con Legge n. 133/2008, nonché nell'esercizio della potestà di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 267/2000 "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti locali".
2. Il regolamento disciplina, altresì, l'uso dei beni immobili di proprietà e nella disponibilità del Comune e le modalità di concessione, locazione e comodato a terzi dei suddetti beni, destinati ad uso diverso da quello abitativo, ai fini della valorizzazione degli stessi, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente, efficienza energetica, redditività e razionalizzazione delle risorse.
3. Sono escluse dall'applicazione del presente regolamento le occupazioni, sia permanenti che temporanee, di strade, aree e relativi spazi soprastanti e sottostanti appartenenti al demanio o patrimonio indisponibile, di cui all'art. 63 del D.Lgs. n. 446/1997, disciplinate da specifico regolamento.
4. Sono, altresì, esclusi dall'applicazione del presente regolamento gli immobili con destinazione sportiva e gli impianti sportivi, disciplinati da specifico regolamento.

ART. 2 – APPLICAZIONE NORMATIVA

1. La disciplina delle alienazioni del patrimonio immobiliare è adottata anche in deroga alle norme sull'alienazione, amministrazione del patrimonio e contabilità generale dello Stato, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico.
2. Il presente regolamento costituisce "lex specialis" per tutte le procedure riguardanti i beni oggetto dello stesso.
3. Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione di beni immobili stabiliti dall'ordinamento giuridico, nonché alle norme di compravendita e costituzione di diritti reali contenute nel Codice Civile.

ART. 3 – TIPOLOGIA DI BENI

1. Tutti i beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune strumentalmente finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, suscettibili di fruizione da parte di terzi, si suddividono, ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile, in:
 - a) beni del demanio comunale, destinati, per loro natura o per le caratteristiche conferite loro dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi pubblici;
 - b) beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento degli interessi pubblici;
 - c) beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali dell'Ente, posseduti dallo stesso in regime di diritto privato e destinati a produrre reddito.
2. Sono parimenti suscettibili di fruizione da parte di terzi i beni non di proprietà dell'Ente ma, a vario titolo, nella sua disponibilità, salvo che non sia espressamente vietato nell'atto di disponibilità.
3. Ciascun bene immobile appartenente alle categorie sopradescritte può, con provvedimento della Giunta Comunale, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

ART. 4 – COMPETENZE

1. Sono di esclusiva competenza del Consiglio Comunale le acquisizioni, alienazioni, permutazioni immobiliari, acquisizioni e cessioni di proprietà superficiarie e altri diritti reali, ad eccezione delle servitù. E' altresì di competenza del Consiglio Comunale l'approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, quale allegato al Bilancio di Previsione e quale parte integrante del Documento Unico di Programmazione.
2. È di competenza della Giunta Comunale:
 - stabilire e/o modificare la destinazione d'uso dei beni immobili di proprietà o nella disponibilità dell'Ente, nonché la sdemanializzazione di un bene che abbia perso le caratteristiche della demanialità;
 - individuare, mediante approvazione di apposito elenco, gli immobili di proprietà comunale non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;
 - definire le servitù attive e passive, ivi comprese quelle di uso pubblico;
 - approvare deroghe dal rispetto delle distanze dai confini di proprietà comunali.
3. Sono attribuiti in modo esclusivo al Dirigente competente, in base al funzionigramma e/o ad altri atti di assegnazione:
 - stipulazione dei contratti immobiliari (compravendite, locazioni, concessioni, ecc.);

- presidenza delle commissioni di gara per l'affidamento degli immobili o la vendita degli stessi);
- approvazione degli schemi dei bandi di gara;
- approvazione degli schemi contrattuali;
- vigilanza sul patrimonio e irrogazione di eventuali penali previste a tutela del patrimonio immobiliare.

TITOLO II - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ALIENAZIONI

ART. 5 – INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. Sono alienabili i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune, in quanto:
 - a) appartenenti per loro natura al patrimonio disponibile;
 - b) già appartenenti al patrimonio indisponibile, per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
 - c) già appartenenti al demanio comunale, per i quali sia intervenuto preventivo ed apposito provvedimento di sdemanializzazione.
2. Sono alienabili, altresì, i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b), c).
3. I beni immobili da alienare sono inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari.

ART. 6 – MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

1. L'alienazione dei beni immobili disponibili di proprietà del Comune consegue, di regola, all'esperimento di una gara ad evidenza pubblica.
2. Si procede mediante trattativa privata nei casi previsti dal presente Regolamento e dalla normativa vigente.
3. Nel caso di alienazione di beni immobili comunali in sostituzione totale o parziale di somme di denaro costituenti il corrispettivo di un contratto di lavori, servizi o forniture, si rimanda a quanto previsto dal Codice dei Contratti Pubblici, fermo restando l'applicazione del successivo art. 7 in relazione alla stima dei beni.

ART. 7 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI DA ALIENARE

1. Il valore dei beni oggetto di alienazione è stabilito attraverso una perizia d'ufficio, con riferimento ai valori correnti di mercato, in relazione alla natura e alle potenzialità di utilizzo del bene stesso.
2. In alternativa, la valutazione avviene in uno dei seguenti modi:
 - a) tramite stima elaborata dall'Agenzia del Territorio, nell'ambito di una convenzione appositamente stipulata;
 - b) tramite una perizia giurata di un professionista iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovino i beni; in tale caso, il professionista incaricato dall'Ente non può esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con l'incarico ricevuto.
3. La stima deve espressamente specificare:
 - a) ubicazione, qualità, diritti, servitù, confini e dati catastali dell'immobile;
 - b) destinazione d'uso e potenzialità urbanistiche;
 - c) qualità, natura e quantità delle pertinenze e degli accessori;
 - d) criteri obiettivi e motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile.
4. Il valore come sopra determinato, eventualmente maggiorato delle spese tecniche, costituisce l'importo da porsi a base d'asta.
5. All'importo di aggiudicazione sarà applicata l'IVA se dovuta.
6. Per il perseguimento di specifici obiettivi primari e strategici dell'Amministrazione, i beni immobili possono essere ceduti anche a fronte del pagamento di importi simbolici.

ART. 8 – BANDO DI GARA

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti elementi:
 - a) requisiti necessari per la partecipazione alla gara;
 - b) descrizione del bene o del diritto da alienare, provenienza ed eventuali diritti e pesi inerenti all'immobile;
 - c) destinazione urbanistica;
 - d) prezzo posto a base di gara, termini e modalità di pagamento;
 - e) eventuale percentuale minima di aumento o massima di ribasso per la validità delle offerte;
 - f) modalità e termini di presentazione delle offerte;
 - g) anno, mese, giorno, ora e luogo in cui si procede all'apertura delle buste;
 - h) ufficio presso cui sono consultabili i documenti relativi al bene in vendita;
 - i) ammontare del deposito a garanzia dell'offerta e modalità di costituzione dello stesso;
 - j) eventuali indicazioni in merito alla possibilità di rilancio delle offerte in sede di gara;

- k) indicazione della possibilità di aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida;
 - l) indicazione della possibilità per l'Ente di non procedere all'alienazione;
 - m) termini e modalità per la stipula del contratto.
2. Del bando di gara viene, di norma, data pubblicità mediante:
- affissione all'albo pretorio on line del Comune, in forma integrale
 - pubblicazione sul sito WEB del Comune, in forma integrale
 - comunicati stampa
 - eventuali pubbliche affissioni
 - eventuali altre forme di pubblicità
3. Per l'alienazione di immobili il cui valore a base d'asta sia superiore a € 1.000.000, si procede alla pubblicazione, per estratto, anche sulla Gazzetta Ufficiale.
4. Nel caso di bando di gara con suddivisione in più lotti di immobili da alienare, le modalità di pubblicazione devono essere determinate in relazione all'importo a base d'asta più elevato.

ART. 9 – CAUZIONE

1. A garanzia dell'offerta deve essere prevista la costituzione di una cauzione, nelle forme indicate nel bando di gara, di importo almeno pari al 10% del valore posto a base di gara.
2. Dopo l'espletamento della gara, la cauzione viene restituita a tutti i partecipanti, ad eccezione dell'aggiudicatario per il quale costituisce anticipazione sul prezzo di acquisto. La stessa viene incamerata in caso di mancata stipulazione del contratto per ingiustificata rinuncia e/o inadempienza dell'aggiudicatario o, comunque, per cause imputabili allo stesso aggiudicatario.

ART. 10 – PROCEDURA DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA

1. La procedura si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il valore posto a base d'asta.
2. Il termine per la presentazione delle offerte indicato nel bando di gara non può essere inferiore a quindici giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso.
3. L'apertura delle buste contenenti le offerte avviene in seduta pubblica.
4. La valutazione delle offerte viene effettuata da una commissione nominata e presieduta dal Dirigente del Settore competente o suo delegato e composta da almeno altri due membri ed un segretario verbalizzante.
5. L'aggiudicazione avviene, di norma, sulla base del criterio del prezzo più alto offerto.
6. Nel bando può essere prevista la possibilità di migliorare l'offerta in sede di gara ed in tal caso il bando stesso deve indicare, altresì, le modalità di tale procedura.
7. Nel caso in cui vi siano offerte uguali e gli offerenti non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, qualora ciò sia previsto dal bando di gara, si procede ad estrazione a sorte.
8. Sulla base delle risultanze di gara, si procede all'aggiudicazione provvisoria e successivamente, a seguito dell'esito positivo delle verifiche della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara, si procede all'aggiudicazione definitiva con apposito atto dirigenziale.

ART. 11 – TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA

1. E' possibile procedere all'alienazione mediante trattativa privata previa gara ufficiosa qualora si tratti di beni residuali e/o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, fondi interclusi...) e/o di scarsa appetibilità sul mercato, per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, occupanti...).
2. La gara ufficiosa è condotta in modo da coinvolgere tutti i potenziali soggetti interessati, come risultanti da idonea istruttoria preventiva.
3. Se non diversamente previsto nella lettera di invito a partecipare alla gara ufficiosa, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 10.
4. L'Amministrazione può negoziare, con i soggetti invitati, le offerte presentate per adeguarle alle esigenze indicate nella lettera di invito e negli eventuali elaborati progettuali e per individuare la proposta migliore, garantendo parità di trattamento tra tutti gli offerenti.
5. Nel caso in cui l'istruttoria evidenzia un unico potenziale soggetto interessato, si procede all'alienazione mediante trattativa privata diretta di cui al successivo art. 12.

ART. 12 – AFFIDAMENTO DIRETTO

1. E' possibile procedere all'alienazione mediante affidamento diretto nelle seguenti circostanze:
 - a) qualora, in esito all'esperimento di precedente procedura di gara, non sia stata presentata alcuna offerta o nessuna offerta sia risultata appropriata e/o ammissibile e/o regolare; in tali casi, il prezzo e le condizioni dell'ultima procedura esperita non devono subire variazioni, se non a vantaggio

dell'Amministrazione;

b) qualora si renda opportuno e conveniente per l'Ente, nell'ambito di specifici atti transattivi stragiudiziali o nel caso di specifici accordi e/o intese finalizzate al perseguimento di particolari rilevanti interessi pubblici;

c) qualora ci sia la necessità di definire giuridicamente delle regolarizzazioni catastali/patrimoniali;

d) qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile e/o per ragioni e circostanze speciali opportunamente motivate, l'alienazione possa essere effettuata solo nei confronti di uno o più soggetti determinati e individuati;

e) nei casi di cui al successivo art. 15;

f) nei casi di conferimento di beni in favore di organismi partecipati dall'Ente.

2. Il Dirigente competente procede alla trattativa privata diretta con le modalità operative ritenute più idonee, ad un prezzo non inferiore a quello stimato ai sensi dell'art. 7 del presente Regolamento. L'affidamento avviene con apposito atto dirigenziale.

ART. 13 – GARA DESERTA

1. In caso di gara ad evidenza pubblica andata deserta o infruttuosa, l'Ente può:

a) procedere all'indizione di successive gare ad evidenza pubblica, riducendo, di volta in volta, l'importo a base d'asta, fino ad un massimo del 15%; la riduzione complessiva non potrà comunque superare il 50% dell'importo inizialmente stimato;

b) procedere secondo quanto previsto dai precedenti art. 11 e art. 12;

c) individuare una diversa modalità di valorizzazione del bene.

ART. 14 – STIPULA DEL CONTRATTO

1. La vendita si perfeziona con la stipulazione del contratto.

2. Laddove non diversamente previsto nel bando, il pagamento del prezzo di vendita deve essere effettuato prima o contestualmente alla stipula del contratto, poiché con la firma dello stesso viene data quietanza del pagamento ricevuto.

3. L'aggiudicatario viene immesso nel possesso del bene a partire dalla data di stipulazione del contratto, subentrando in tutti i diritti ed obblighi del Comune.

4. Tutte le spese per la stipulazione, registrazione, trascrizione e voltura dell'atto di compravendita ed ogni altro onere inerente e conseguente, nessuno escluso ed eccettuato (quali note tecniche, frazionamenti catastali e quant'altro), sono a carico dell'aggiudicatario che, allo scopo, individua un tecnico ed un notaio di sua fiducia.

Art. 15 – PERMUTA

1. Nel caso ricorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile il ricorso a permuta di beni immobili patrimoniali con soggetti privati o Enti.

2. La permuta, ancorché prevista nel Piano delle Alienazioni, deve essere, comunque, oggetto anche di specifica Deliberazione della Giunta Comunale, nella quale devono essere espressamente indicate le ragioni e le convenienze poste alla base della scelta, anche in rapporto al bene da cedere e all'utilizzo futuro del bene da acquisire al patrimonio dell'Ente.

3. In ogni caso, la permuta di beni immobili deve avvenire tenendo conto della stima redatta in conformità a quanto previsto nel precedente art. 7.

TITOLO III – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CONCESSIONI, LOCAZIONI E COMODATI

ART. 16 – PRINCIPI GENERALI

1. I beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile dell'Ente possono essere affidati in gestione a terzi mediante concessione.
2. I beni patrimoniali disponibili possono essere affidati in gestione a terzi mediante locazione.
3. I terreni comunali destinati ad orti sociali e raccolta olive sono assegnati mediante verbale di consegna sottoscritto dall'assegnatario per accettazione di tutti gli obblighi di cui al relativo Regolamento comunale.
4. Gli spazi destinati a uffici all'interno dei Centri Civici comunali sono assegnati mediante verbale di consegna sottoscritto dall'assegnatario per accettazione di tutti gli obblighi di cui al relativo disciplinare di utilizzo approvato dalla Giunta Comunale.
5. In caso di affidamento in gestione di beni di terzi nella disponibilità dell'Ente, per la scelta della tipologia di atto si fa riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e alle prescrizioni e obblighi eventualmente previsti nell'atto di disponibilità con la proprietà.
6. Tutti coloro che intendono organizzare eventi pubblici sul territorio comunale e, in particolare, all'interno di edifici o su aree di proprietà e nella disponibilità comunale, sono tenuti a sottoscrivere un'autocertificazione di contrarietà a fascismo, nazismo, razzismo, sessismo, omofobia e quanto altro sia contrario ai valori costituzionali.

ART. 17 – CONCESSIONE

1. L'atto di concessione deve contenere:
 - specifica individuazione degli immobili interessati e planimetrie relative, ove necessarie;
 - oneri e modalità di utilizzo del bene e/o eventuali prescrizioni;
 - canone, termini di pagamento, adeguamento annuale in base agli incrementi del 100% degli indici ISTAT;
 - data di decorrenza del rapporto, termine di scadenza ed eventuali possibilità di novazione;
 - obbligo del concessionario di accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine e/o di interesse pubblico;
 - obbligo del concessionario di provvedere alla pulizia, custodia e manutenzione ordinaria dell'immobile, degli impianti e delle aree esterne, ove presenti;
 - nel caso di concessioni di beni di rilevanza economica, obbligo del concessionario di provvedere alla manutenzione straordinaria dell'immobile, degli impianti e delle aree esterne, ove presenti;
 - obbligo esclusivo per il concessionario di pagare tutte le spese necessarie alla gestione dell'immobile, nonché stipulare, ove necessario, polizze di assicurazione per danni a persone o cose;
 - obbligo per il concessionario che impiega personale dipendente di rispettare il contratto collettivo nazionale di lavoro della categoria di appartenenza, nonché tutte le disposizioni applicabili in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - facoltà dell'Amministrazione Comunale di effettuare controlli;
 - impegno del concessionario ad osservare e far osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo del bene e degli impianti, in modo da evitare qualsiasi danno, anche a terzi;
 - divieto per il concessionario di effettuare qualsiasi modifica del bene senza autorizzazione preventiva dell'Amministrazione Comunale;
 - obbligo per il concessionario di munirsi dei preventivi pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari per interventi di qualsiasi natura sul bene nonché per l'utilizzo dello stesso, pur nel rispetto di quanto previsto dal punto precedente;
 - divieto di cessione del contratto ovvero possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione del bene, di subconcedere le attività economiche o di servizio, previa autorizzazione del Comune;
 - nel caso di beni vincolati, obbligo per il concessionario di attenersi alle prescrizioni e alle misure per la tutela degli stessi, richieste dalla competente autorità;
 - nel caso di immobili soggetti alle norme di prevenzione incendi, obbligo del rigoroso rispetto delle normative vigenti e delle prescrizioni disposte dalle autorità competenti, sia riguardo ai lavori da compiersi, sia riguardo la gestione ordinaria dell'attività (SCIA, nulla-osta, controlli periodici, registri, ecc.);
 - determinazione della cauzione a garanzia degli obblighi contrattuali, nonché previsioni di penali da applicare nei casi di accertato inadempimento;
 - eventuali oneri relativi alle utenze ed ai tributi applicabili;
 - individuazione di specifiche prescrizioni finalizzate alla mitigazione degli impatti ambientali connessi

all'utilizzo dell'immobile.

2. Il Settore competente al rilascio della concessione provvede ad effettuare accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario e all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
3. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione, la stessa viene dichiarata decaduta. Il provvedimento di decadenza, previa contestazione dell'inadempienza, è adottato dal competente Settore.
4. L'Ente si riserva, comunque, la facoltà di procedere, previo preavviso, alla revoca della concessione, in caso di sopravvenienza di esigenze di pubblico interesse, salvo rimborso per eventuali canoni già corrisposti e migliorie preventivamente autorizzate ed apportate e non ancora ammortizzate.
5. La durata della concessione è determinata in relazione alla tipologia del bene, alla finalità cui la concessione stessa è preordinata, nonché all'entità degli eventuali investimenti che il concessionario si obbliga ad eseguire a propria cura e spese.
6. L'atto concessorio è soggetto alla normativa vigente in materia di imposte di bollo e di registro.
7. Tutte le spese inerenti e conseguenti la definizione dell'atto di concessione sono a totale carico del concessionario.
8. Alla cessazione per qualsiasi motivo della concessione, le addizioni e/o le migliorie che, preventivamente autorizzate dall'Amministrazione, sono state apportate all'immobile vengono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune, fermo restando quanto previsto al precedente comma 4.
9. L'eventuale novazione del rapporto concessorio in favore dello stesso soggetto è subordinata, di norma, alla rideterminazione del canone, ove previsto, e della durata, nonché alla verifica di:
 - comportamento tenuto dall'utilizzatore, per quanto concerne l'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione e/o migliorie previste;
 - comportamento tenuto dall'utilizzatore per quanto concerne la gestione dell'attività esercitata;
 - inesistenza di domande di altri soggetti interessati alla concessione, anche a seguito di avviso per manifestazione di interesse;
 - inesistenza di una più concreta e proficua utilizzazione dell'immobile.
10. La domanda di novazione della concessione è presentata al Settore competente entro i termini previsti dal rapporto.
11. La novazione della concessione resta, comunque, un'ipotesi residuale rispetto all'indizione di una procedura concorrenziale di individuazione del nuovo concessionario.

ART. 18 – LOCAZIONE

1. Il contratto di locazione deve essere stipulato in conformità alla normativa di riferimento, avuto riguardo alla specifica destinazione del bene oggetto dello stesso.
2. Il contratto, comunque, deve specificare:
 - divieto di effettuare qualsiasi modifica non autorizzata all'immobile;
 - obbligo per il locatario di munirsi dei preventivi pareri, autorizzazioni e nulla osta eventualmente necessari per interventi di qualsiasi natura sul bene, nonché per l'utilizzo dello stesso, pur nel rispetto di quanto previsto dal punto precedente;
 - oneri relativi alla manutenzione ordinaria, utenze e tributi applicabili;
 - determinazione della cauzione a garanzia degli obblighi contrattuali, nonché previsioni di penali da applicare nei casi di accertato inadempimento;
 - individuazione di specifiche prescrizioni finalizzate alla mitigazione degli impatti ambientali connessi all'utilizzo dell'immobile.
3. La durata della locazione è determinata in relazione alla tipologia del bene ed alla finalità cui la locazione stessa è preordinata, nel rispetto di quanto stabilito dalle normative di riferimento.
4. Con adeguata motivazione da inserire nell'atto, può essere stabilita una durata maggiore nelle seguenti ipotesi:
 - a) quando il locatario si obbliga, all'interno del contratto stesso, ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione, in tempi prestabiliti, pena la risoluzione del contratto di locazione;
 - b) quando l'Amministrazione, con atto motivato, ne ravvisi l'opportunità, in relazione alle caratteristiche e alla tipologia dell'utilizzo.
5. Il contratto di locazione è soggetto alla normativa vigente in materia di imposte di bollo e di registro e IVA se dovuta; tutte le spese contrattuali – inerenti e conseguenti – devono prevedersi espressamente a carico del locatario, ad eccezione del 50% delle imposte di registro.
6. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzo del bene costituiscono causa di risoluzione.
7. Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del

c.c. con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto, previa comunicazione da parte del competente ufficio che ha provveduto alla stipula del contratto di locazione.

8. Alla cessazione della locazione, le addizioni e/o migliorie che, preventivamente autorizzate dall'Amministrazione, sono state apportate all'immobile vengono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune.

9. Le locazioni possono essere rinnovate in conformità a quanto previsto dalla normativa applicabile.

ART. 19 – MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

1. L'affidamento a terzi di immobili di proprietà o nella disponibilità del Comune consegue, di regola, all'esperimento di una procedura ad evidenza pubblica.

2. Se non diversamente previsto, per la predisposizione del bando di gara e la procedura ad evidenza pubblica, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui agli art. 8 e art. 10 del presente Regolamento.

ART. 20 – TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA

1. E' possibile procedere all'affidamento di immobili mediante trattativa privata previa gara ufficiosa qualora:

- a) in esito all'esperimento di una procedura ad evidenza pubblica, non sia stata presentata alcuna offerta o nessuna offerta sia risultata appropriata e/o ammissibile e/o regolare; in tali casi, il prezzo e le condizioni dell'ultima procedura esperita non devono subire variazioni, se non a vantaggio dell'Amministrazione;
- b) in ragione della tipologia, della destinazione d'uso e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo di locazione/concessione rapportato all'intera durata non ecceda l'importo di € 20.000;
- c) per ragioni e circostanze speciali e per immobili di scarsa appetibilità sul mercato, si ritenga opportuno e conveniente per l'Ente;
- d) nel caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, alla zona di ubicazione, agli obiettivi di valorizzazione, a determinate esigenze di utilizzo del bene o in relazione a particolari categorie di soggetti (es. frontisti, confinanti, ecc.).

2. Se non diversamente previsto nella lettera di invito a partecipare alla gara ufficiosa, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 8.

3. L'affidamento a trattativa privata previa gara ufficiosa avviene con consultazione di più soggetti individuati mediante avvisi pubblici, spontanee manifestazioni di interesse ovvero sulla base di indagini di mercato.

4. L'Amministrazione può negoziare con gli offerenti le offerte presentate per adeguarle alle esigenze indicate nella lettera di invito e negli eventuali elaborati progettuali e per individuare l'offerta migliore, garantendo parità di trattamento tra tutti gli offerenti.

ART. 21 – AFFIDAMENTO DIRETTO

1. E' possibile procedere all'affidamento diretto di immobili:

- a) qualora in esito all'esperimento di una precedente procedura, non sia stata presentata alcuna offerta o nessuna offerta sia risultata appropriata e/o ammissibile e/o regolare; in tali casi, le condizioni dell'ultima procedura esperita non devono subire variazioni, se non a vantaggio dell'Amministrazione;
- b) qualora un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà pubblica chieda l'affidamento in concessione o locazione di un altro bene costituente pertinenza del bene già locato o concesso, ovvero confinante con lo stesso;
- c) qualora in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo di locazione/concessione rapportato all'intera durata non ecceda l'importo di € 10.000;
- d) qualora per ragioni e circostanze speciali opportunamente motivate, l'assegnazione possa essere effettuata solo nei confronti di un soggetto determinato ed individuato;
- e) nel caso di affidamento di immobili ad Enti del Terzo Settore di cui alla normativa vigente, ad esclusione delle imprese sociali, e ad Enti Pubblici, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali senza scopo di lucro, nel rispetto delle specifiche norme di settore, nonché dei principi di trasparenza, pluralismo ed uguaglianza;
- f) qualora i tempi della gara per l'individuazione del nuovo affidatario non consentano di garantire la continuità della gestione del bene, nella misura strettamente necessaria alla conclusione delle procedure;
- g) qualora l'Ente, motivando adeguatamente e, comunque, per affidamenti di beni non destinati allo sfruttamento economico, ritenga che l'assegnazione possa avvenire nei confronti di un determinato soggetto la cui attività meriti di essere favorita in ragione dell'interesse che presenta per la collettività, soprattutto se le finalità perseguite dal soggetto coincidono con gli obiettivi prefissati

dall'Amministrazione;

h) in tutti i casi in cui l'Ente persegue un interesse pubblico connesso all'effettiva rilevanza degli scopi perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività.

2. Le casistiche di cui al comma 1 sono elencate a titolo esemplificativo e non esaustivo.

3. Il Dirigente competente procede, mediante atto dirigenziale, all'affidamento diretto con le modalità operative ritenute più idonee.

ART. 22 – CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI BENI

1. Le gare per l'affidamento di beni immobili possono essere svolte mediante il criterio del canone più alto o dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

2. Nel caso di gara con aggiudicazione mediante criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, il bando o la lettera di invito stabiliscono i criteri di valutazione dell'offerta, pertinenti alla natura dell'immobile, alle sue caratteristiche, agli obiettivi di valorizzazione, quali, a titolo esemplificativo:

- a) canone offerto;
- b) modalità di gestione che consentano la massima fruibilità dell'immobile da parte della collettività;
- c) coerenza tra l'attività che si intende svolgere e caratteristiche estetiche e funzionali dell'immobile;
- d) livello di dettaglio del piano economico – finanziario degli interventi di miglioria proposti dall'offerente;
- e) livello e criteri di aggiornamento di eventuali tariffe da praticare agli utenti;
- f) implementazione di strumenti gestionali e dispositivi finalizzati alla mitigazione degli impatti ambientali derivanti dall'utilizzo dell'immobile.

3. Nel caso di immobili aventi destinazione sociale, culturale, ricreativa, turistica, ambientale, sportiva e comunque non lucrativa, la selezione delle offerte si effettua anche tramite la ponderazione dei seguenti parametri:

- a. rilevanza degli scopi perseguiti e rilevabili dallo Statuto, in rapporto alle finalità istituzionali dell'Ente;
- b. grado di utilità sociale dell'attività svolta, con particolare priorità per soggetti che operano in ambito sociale, socio-sanitario, assistenza sociale, assistenza sanitaria e beneficenza;
- c. possibilità di effettiva fruizione da parte dell'Ente e dei cittadini dei beni oggetto di richiesta;
- d. livello di radicamento nel territorio, da verificarsi in considerazione del numero di aderenti, data di costituzione, esistenza di altri rapporti di collaborazione con il Comune;
- e. iscrizione in Registri previsti dalla normativa;
- f. indisponibilità di altre sedi proprie o messe a disposizione dal Comune.

ART. 23 – COMMISSIONE GIUDICATRICE

1. La commissione giudicatrice, nominata dal Dirigente competente o suo delegato che riveste il ruolo di presidente della stessa, comprende, oltre al presidente stesso, almeno 2 membri esperti individuati tra il personale dell'Ente.

2. Nel caso di gare particolarmente complesse, la commissione giudicatrice può avvalersi di soggetti esterni mediante incarichi a dipendenti di altri enti pubblici, università, ecc., oppure a professionisti dalla comprovata specifica esperienza.

ART. 24 – DETERMINAZIONE DEL CANONE

1. Il canone di concessione / locazione è determinato mediante apposita perizia d'ufficio tenendo conto di:

- a. valore immobiliare del bene, in rapporto ai valori correnti di mercato;
- b. parametri di redditività del bene, in relazione alla destinazione d'uso prevista;
- c. eventuale esecuzione di interventi sull'immobile, in ragione dell'idoneità degli stessi ad accrescere stabilmente il valore del bene;
- d. ubicazione, consistenza e tipologia dell'immobile;
- e. stato di vetustà dell'immobile ed eventuale impegno di manutenzione straordinaria a carico del concessionario o locatario;
- f. durata della concessione / locazione;
- g. particolari attività svolte nell'immobile.

2. Il valore come sopra determinato, maggiorato delle eventuali spese correlate all'espletamento della gara, costituisce l'importo contrattuale o l'importo da porsi a base di gara.

3. Il canone è adeguato annualmente in base agli indici ISTAT ed è maggiorato dell'IVA se dovuta.

ART. 25 – RATEIZZAZIONI, DILAZIONI E RITARDATI PAGAMENTI

1. Su specifica istanza del concessionario/locatario, che versi in una situazione temporanea di obiettiva difficoltà economica e/o personale (es. gravi motivi di salute), può essere concessa apposita rateizzazione o dilazione del pagamento del canone concessorio o di locazione.

2. Tale situazione temporanea di obiettiva difficoltà è attestata dal soggetto richiedente mediante specifica e circostanziata dichiarazione ed eventuale idonea documentazione.
3. Si prescinde dalla necessità di una dichiarazione qualora il soggetto richieda di usufruire di un numero di rate mensili non superiore a 6 o di dilazione per un periodo non superiore a 6 mesi dalla naturale scadenza del pagamento.
4. Al fine della concessione della rateizzazione o della dilazione, il soggetto richiedente è tenuto a:
 - presentare apposita istanza in forma di autodichiarazione eventualmente corredata da documentazione idonea a dimostrare la situazione temporanea di obiettiva difficoltà economica e/o personale;
 - provvedere al pagamento degli interessi calcolati nella misura di 2,5 punti percentuali oltre il tasso legale, con maturazione giorno per giorno e decorrenza dal giorno in cui sono divenuti esigibili.
5. La rateizzazione massima concedibile è pari a 11 mensilità; analogamente, la dilazione non può superare 11 mesi dalla naturale scadenza del pagamento. Il dirigente competente può negare la rateizzazione, qualora la stessa possa pregiudicare in qualche modo l'Ente.
6. Quanto dichiarato nell'istanza di rateizzazione costituisce dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ed è soggetto ai controlli ai sensi del D.P.R. 445/2000. La non veridicità della dichiarazione, oltre alle sanzioni previste dalla legge, integra la decadenza del beneficio della rateizzazione.
7. In caso di mancato pagamento, anche di una sola rata, alle scadenze previste, il concessionario/locatario decade dal beneficio della rateizzazione e quanto dovuto è richiesto in un'unica soluzione, maggiorata degli interessi legali di mora, anche mediante l'avvio delle procedure di riscossione coattiva. La rateizzazione o dilazione non è concessa quando il richiedente risulta moroso relativamente a precedenti rateizzazioni o dilazioni di cui al presente regolamento.
8. Il dirigente competente provvede alla concessione del beneficio o al diniego allo stesso entro 30 giorni dall'istanza, fatta salva la possibilità di sospendere tale termine per l'acquisizione di documentazione integrativa.
9. In tutti i casi di ritardo dei pagamenti senza presentazione dell'istanza di cui al comma 1 del presente articolo, si procede all'applicazione, per ciascun giorno di ritardo, degli interessi legali di mora, come previsto dalla normativa vigente, salvo che il debitore dimostri che il ritardo derivi da causa a lui non imputabile.
10. Il mancato pagamento di quanto dovuto e degli interessi di mora di cui al precedente comma 9 entro la data prevista, comporta il diritto dell'Ente di richiedere anche un importo forfettario di € 40 a titolo di risarcimento del danno, fatta salva la prova del maggior danno subito dall'Ente.
11. Qualora il ritardo vada oltre i sei mesi, l'Ente può procedere alla decadenza della concessione ovvero alla risoluzione del contratto, nonché all'attivazione delle procedure di sfratto per morosità.

ART. 26 – LAVORI DI MIGLIORIA DA PARTE DELL’AFFIDATARIO

1. Il Dirigente competente, previa deliberazione della Giunta Comunale, può autorizzare l'affidatario di immobili di proprietà o nella disponibilità comunale ad eseguire interventi di valorizzazione, miglioramento e adeguamento dell'immobile ad esso locato o concesso. Nel caso di rapporti già in essere, si procederà alla conseguente modifica delle condizioni del rapporto in essere con l'obiettivo di garantire il mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario della gestione e dell'utilizzo del bene.
2. Per la disciplina dei lavori, nel caso di concessioni di immobili per i quali è previsto l'esercizio di attività economiche, è esclusa l'applicazione del codice dei contratti pubblici. Per le altre concessioni e i contratti di locazione, il concessionario/locatario dovrà attenersi a quanto previsto dalla normativa in materia di appalti pubblici, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria che, per legge, sono a carico dell'affidatario del bene.
3. L'autorizzazione all'esecuzione dei lavori è subordinata alla presentazione da parte dell'affidatario del progetto con un grado di approfondimento e di dettaglio almeno definitivo e dei computi metrici estimativi predisposti da professionista abilitato, dei quali il competente Settore deve attestare la congruità in base al Prezzario Regionale.
4. L'importo effettivo dei lavori è stabilito ad interventi ultimati, sulla base dei computi metrici estimativi consuntivi predisposti da professionista abilitato, a seguito della verifica della rispondenza dei lavori realizzati rispetto a quelli preventivati ed autorizzati, nonché alla produzione all'Ente delle relative certificazioni e/o collaudi.
5. L'importo dei lavori riconosciuto non può essere superiore a quello oggetto di autorizzazione, a meno che le cause che comportino una maggiore spesa siano preventivamente evidenziate e concordate con l'Amministrazione, sia formalizzata una variante dei lavori, nonché rilasciata una nuova autorizzazione.
6. Ad eccezione di quanto previsto al precedente c. 5, eventuali importi aggiuntivi connessi ai lavori restano a carico dell'affidatario senza possibilità di rivalsa o pretesa nei confronti dell'Ente.
7. Nel caso di riqualificazione e riconversione di immobili comunali tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività

economiche o servizi al cittadino, si rimanda a quanto previsto dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001.

8. Nel caso di beni immobili culturali per l'uso dei quali non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, recupero o ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, si rimanda a quanto previsto dall'art. 71 del D.Lgs. n. 117/2017.

ART. 27 – CONCESSIONI E LOCAZIONI A CANONE AGEVOLATO

1. E' possibile procedere, previa adozione di apposito atto da parte della Giunta Comunale, alla riduzione del canone di concessione/locazione, come determinato ai sensi dell'art. 24 del presente Regolamento, nei seguenti casi:

a) Riduzione del 90%

Utilizzo di beni immobili per finalità senza scopo di lucro da parte di Enti del Terzo Settore **e di immobili affidati ad organismi partecipati dall'Ente**, ad esclusione delle imprese sociali, che svolgono attività che consentono all'Ente di perseguire rilevanti scopi istituzionali e sociali, debitamente motivati, connessi al raggiungimento di obiettivi primari e strategici per l'Amministrazione.

b) Riduzione del 50%

- Utilizzo di beni immobili per finalità senza scopo di lucro da parte di Enti del Terzo Settore **e di immobili affidati ad organismi partecipati dall'Ente**, ad esclusione delle imprese sociali, che svolgono le seguenti attività di interesse generale:

- educazione, istruzione e formazione professionale, nonché attività culturali di interesse sociale con finalità educativa;
- formazione extra scolastica, finalizzata al contenimento del fenomeno della dispersione scolastica, alla prevenzione del bullismo e al contrasto della povertà educativa.
- interventi e servizi finalizzati alla salvaguardia e miglioramento delle condizioni dell'ambiente e all'utilizzazione accorta delle risorse naturali;
- interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio;
- ricerca scientifica di particolare interesse sociale;
- organizzazione e gestione di attività culturali, artistiche o ricreative di interesse sociale, attività, anche editoriali, di promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato;
- organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;
- cooperazione allo sviluppo ai sensi della Legge n. 125/2014;
- accoglienza umanitaria e integrazione sociale dei migranti;
- promozione della cultura della legalità, della pace tra i popoli, della non violenza e della difesa non armata;
- promozione e tutela dei diritti umani, civili, sociali e politici, tutela dei consumatori, pari opportunità, e iniziative di aiuto reciproco comprese le banche del tempo e i gruppi di acquisto solidale;
- adozioni internazionali;
- riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata;
- agricoltura sociale.

2. Possono accedere alle riduzioni di cui al comma precedente, tutti i soggetti di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 117/2017, ad esclusione delle imprese sociali, che, ancorchè non iscritti al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore ovvero nei registri di cui all'art. 101 c. 2 dello stesso D.Lgs. n. 117/2017, esercitano in via esclusiva o principale una o più attività di interesse generale per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, come individuate all'art. 5 del D.Lgs. n. 117/2017, che l'Ente ritiene di sostenere per perseguire scopi istituzionali e obiettivi primari e strategici per l'Amministrazione.

3. Al fine di garantire il servizio medico di base in realtà con un numero esiguo di assistiti e una ridotta remuneratività e appetibilità dell'attività, per gli immobili comunali destinati ad ambulatori medici e ubicati nelle frazioni collinari del Comune, l'importo del canone viene determinato in € 4,00 per ogni ora di ambulatorio svolta.

4. L'ammontare del canone agevolato è adeguato annualmente in base agli indici ISTAT e maggiorato dell'IVA se dovuta.

ART. 28 – COMODATO GRATUITO O CANONI SIMBOLICI

1. E' possibile procedere, previa adozione di apposito atto da parte della Giunta Comunale, all'affidamento di beni immobili in comodato gratuito o con canone puramente simbolico, nei seguenti casi:

- immobili destinati a sede di enti e/o istituzioni pubbliche, qualora previsto da specifiche normative di settore;
- immobili destinati a Centri Civici, limitatamente alle stanze assegnate come sede di Enti del Terzo Settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività;

- immobili destinati a manifestazioni e iniziative temporanee degli Enti del Terzo Settore;
- immobili destinati allo svolgimento di attività senza scopo di lucro da parte di Enti del Terzo Settore, ad esclusione delle imprese sociali, che svolgono le seguenti attività di interesse generale:
 - interventi e servizi sociali;
 - interventi e prestazioni sanitarie;
 - prestazioni socio-sanitarie;
 - beneficenza e sostegno a distanza, cessione gratuita di alimenti, beni o servizi a sostegno di persone svantaggiate.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 29 – DISCIPLINA DEI RAPPORTI IN CORSO

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano alle alienazioni di immobili, agli atti di concessione, nonché ai contratti di locazione e comodato perfezionati successivamente alla sua data di entrata in vigore.
2. I contratti di natura immobiliare perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente Regolamento. Alla scadenza degli stessi, dopo la data di entrata in vigore del presente Regolamento, troveranno applicazione le disposizioni in esso contenute.

ART. 30 – CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Per quanto non previsto nel presente Regolamento trovano applicazione le leggi nazionali e regionali, lo Statuto dell'Ente e i Regolamenti comunali.

ART. 31 – RINVIO DINAMICO

1. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, si applica la normativa sopraordinata.