

COMUNE DI LAVAGNA

Città Metropolitana di Genova

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI

Adottato con deliberazione del Commissario Straordinario (con i poteri del Consiglio Comunale) n. 6 del 22/08/2016

INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità

Art. 2 - Ambito oggettivo

Art. 3 - Ambito soggettivo

Art. 4 - Declassificazione dei beni demaniali o patrimoniali indisponibili

Art. 5 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

CAPO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Sez. I - Procedure di assegnazione

Art. 6 - Sistemi di scelta degli assegnatari

Art. 7 - Criteri di selezione delle offerte

Art. 8 - Organi preposti alle procedure di selezione e assegnazione

Art. 9 - Pubblicità

Art. 10 - Offerte e garanzie provvisorie

Art. 11 - Cauzione definitiva

Art. 12 - Stipulazione del contratto

Sez. II - Regolazione negoziale: locazione, affitto, concessione, comodato

Art. 13 - Determinazione del canone

Art. 14 - Riduzione del canone

Art. 15 - Esenzione dal pagamento del canone

Art. 16 - Durata e rinnovo del contratto

Art. 17 - Obblighi dell'assegnatario

Art. 18 - Revoca e risoluzione del contratto

CAPO III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 19 - Applicazione del regolamento

Art. 20 - Rapporti in corso

Art. 21 - Entrata in vigore

Art. 22 - Rinvio

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità

1. Il presente regolamento disciplina la fruizione, da parte di soggetti privati o pubblici (diversi dal Comune), dei **beni immobili di proprietà ovvero nella disponibilità del Comune e destinati ad uso diverso da quello abitativo**.

2. Il presente regolamento ha lo scopo di assicurare, nel rispetto dei principi di trasparenza e di imparzialità dell'azione amministrativa, il più proficuo utilizzo - in termini di efficacia, efficienza ed economicità - di tale patrimonio immobiliare.

Art. 2 - Ambito oggettivo

1. I beni suscettibili di fruizione da parte di terzi - così come risultano dagli appositi elenchi inventariali predisposti ai fini della redazione del *conto del patrimonio* - comprendono:

a) i **beni del patrimonio disponibile**: appartengono a questa categoria gli immobili posseduti dal Comune in regime di diritto privato e non destinati a fini istituzionali;

b) i **beni del patrimonio indisponibile**: appartengono a questa categoria gli immobili posseduti dal Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 826 cod. civ., destinati ad un pubblico servizio ovvero a sede di uffici pubblici;

c) i **beni del demanio comunale**: appartengono a questa categoria gli immobili posseduti dal Comune ai sensi e per gli effetti dell'art. 824 cod. civ., destinati al soddisfacimento di prevalenti interessi pubblici.

2. Sono parimenti suscettibili di fruizione da parte di terzi i **beni di proprietà privata ricevuti in uso dal Comune a vario titolo**, salvo che ciò non sia espressamente vietato nel negozio originario.

Art. 3 - Ambito soggettivo

1. I beni di cui al precedente art. 2, commi 1 e 2, possono essere fruiti da qualsiasi persona fisica o giuridica, ente, associazione o altra organizzazione che persegua fini propri, ancorchè di interesse pubblico, operante nel territorio comunale.

2. I beni di cui al precedente art. 2, commi 1 e 2, possono essere utilizzati per le seguenti finalità:

a) commerciali, aziendali, direzionali o comunque lucrative;

b) sociali, culturali, formative, ambientali o comunque *non* lucrative.

3. I soggetti le cui attività si conformino alle finalità di cui al precedente comma 2), sub. b), dovranno fornire le seguenti informazioni ed atti:

a) nominativo del richiedente, sede legale e codice fiscale;

b) motivi della richiesta;

c) ambito di attività;

d) uso e destinazione dei locali richiesti;

e) statuto;

f) numero attuale degli iscritti;

g) eventuale iscrizione agli appositi albi (Associazioni, ONLUS, Coop. sociali, ecc.);

h) bilancio dell'ultimo esercizio chiuso;

altre eventuali specificatamente richieste dal Comune.

Art. 4 - Declassificazione dei beni demaniali o patrimoniali indisponibili

1. La declassificazione dei beni del demanio o del patrimonio indisponibile, ed il passaggio degli stessi alla categoria del patrimonio disponibile, può essere operata:

a) *formalmente*, ossia con provvedimento espresso del Consiglio comunale che espliciti la volontà del Comune di sottrarre il bene alla sua funzione pubblica o comunque di rinunciare al ripristino di tale funzione;

b) *tacitamente*, ossia con l'adozione, da parte del Comune, di comportamenti univoci e concludenti

- diversi dalla semplice inerzia o dal mero disuso - incompatibili ed inconciliabili con la volontà del Comune di conservare o reintegrare il bene nella sua funzione pubblica;

i) *automaticamente*, ossia con l'inserimento del bene nel *Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari* allegato al bilancio di previsione.

2. Quanto ai beni del demanio stradale, il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica può essere assunto d'ufficio ovvero ad istanza di parte. La valutazione che sottende il provvedimento deve sempre accertare la sussistenza dei seguenti presupposti:

a) che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica e che non sia più inclusa - secondo la destinazione dei piani urbanistici - in detta viabilità o che sia stata surrogata;

b) che l'area interessata non costituisca unica via d'accesso a fabbricati o a fondi privati.

3. Nei casi di cui al comma 2, il Comune garantisce l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto da parte dei proprietari frontisti.

4. Qualora gli aventi diritto intendano far valere la prelazione di cui al comma 3, devono far pervenire al Comune - Servizio Patrimonio - la rispettiva manifestazione di volontà entro un termine perentorio di 30 (trenta) giorni. Nel caso in cui tale termine decorra senza che il Comune abbia ricevuto alcuna accettazione, i frontisti sono considerati rinunciatari ed è immediatamente disposta la vendita del bene.

5. Qualora la declassificazione dei beni del demanio o del patrimonio indisponibile intervenga in costanza di un rapporto concessorio instaurato a favore di terzi, essa non comporta la conversione del predetto rapporto in un negozio di diritto privato - ed il conseguente mutamento dell'inerente regolazione - se non in presenza di una formale manifestazione di volontà, in senso analogo, da parte del Comune.

6. I beni *destinati* dalla pianificazione urbanistica comunale al perseguimento di finalità pubbliche - e dunque all'inclusione nella categoria del demanio o del patrimonio indisponibile - possono essere assegnati a terzi nelle more dell'attuazione di tale pianificazione e per destinazioni diverse da quella finale, tramite la stipula di contratti di locazione di natura transitoria, in deroga alle disposizioni della normativa vigente.

Art. 5 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. L'assegnazione a terzi dei beni patrimoniali disponibili (art. 2, comma 1, lett. a) è effettuata nelle forme negoziali previste dal libro IV, titolo III, del codice civile, ed in particolare mediante:

a) contratto di *locazione* (art. 1571 e segg.);

b) contratto di *affitto* (artt. 1615 e segg.);

c) contratto di *comodato* (art. 1803 e segg.).

2. Il contenuto dei contratti di cui al comma 1 deve in ogni caso conformarsi al principio della corrispondenza tra destinazione effettiva dell'immobile e regime giuridico applicabile al relativo rapporto.

3. L'assegnazione a terzi dei beni patrimoniali indisponibili (art. 2, comma 1, lett. b) e dei beni demaniali (art. 2, comma 1, lett. c) è effettuata nelle forme tipiche dell'atto amministrativo di *concessione*, sottoposto alle regole del diritto pubblico e qualificato per la posizione di supremazia del Comune nei confronti del concessionario.

4. Il contenuto dell'atto amministrativo di cui al comma 3 - pur quando esso si configuri quale combinazione di un provvedimento unilaterale autoritativo e di una convenzione attuativa, volta alla puntuale regolamentazione dei rapporti patrimoniali tra le parti - deve necessariamente contenere:

a) la clausola espressa di revocabilità della concessione per sopravvenute esigenze di pubblico interesse;

b) qualsiasi altra clausola ritenuta importante od essenziale per la tutela della natura pubblica del bene.

CAPO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Sezione I - Procedure di assegnazione

Art. 6 - Sistemi di scelta degli assegnatari

1. L'assegnazione dei beni di cui si tratta nel presente regolamento si effettua, di norma, mediante *asta pubblica*, da tenersi sulla base di apposito bando approvato dal dirigente del servizio Patrimonio o dal funzionario da questi delegato, bando nel quale devono essere contenute almeno le seguenti informazioni:

- a) estremi identificativi dell'immobile;
- b) condizioni generali di utilizzo del medesimo;
- c) modalità e termini per la presentazione delle offerte od istanze;
- d) criteri di aggiudicazione della gara.

2. L'assegnazione può effettuarsi mediante *procedura negoziata, previo esperimento di gara informale*, nei seguenti casi:

- a) quando l'asta indetta per l'utilizzo dell'immobile sia andata deserta;
- b) quando la cessione dell'immobile sia finalizzata alla valorizzazione di cui ai commi 6 e 7 dell'art. 58 della legge n. 133/2008;
- c) quando l'interesse pubblico associato alla peculiare natura dell'immobile sia meglio tutelabile attraverso l'apertura di una fase negoziale con il primo classificato, al fine di conseguire un risultato più soddisfacente;
- d) quando l'interesse privato al godimento del/degli immobile/i, per ragioni o circostanze particolari (ubicazione, consistenza, destinazione), possa ricondursi a un mercato già chiaramente individuato.

3. L'assegnazione può effettuarsi mediante *trattativa diretta*:

- a) qualora la gara informale indetta - ai sensi del comma 2 del presente articolo - per l'utilizzo dell'immobile sia andata deserta;
- b) nei confronti delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale - O.N.L.U.S. - di cui al d. lgs. n. 460/1997 (ivi inclusi gli organismi di volontariato di cui alla l. n. 266/1991 e le cooperative sociali di cui alla l. n. 381/1991), qualora tale assegnazione abbia ad oggetto immobili funzionali all'esercizio di attività rientranti in uno o più dei seguenti settori: assistenza sociale e socio-sanitaria, tutela dei diritti civili, cultura, istruzione, formazione, ricerca scientifica, protezione civile, tutela dell'ambiente e delle specie animali;
- c) nei confronti degli enti pubblici, degli organismi di diritto pubblico e di associazioni o fondazioni controllate da enti pubblici e senza fini di lucro, o delle società di gestione di servizi pubblici partecipate dal Comune in misura non inferiore al 51% del capitale sociale, a condizione che tale assegnazione abbia ad oggetto immobile/i funzionale/i all'esercizio dei rispettivi compiti ed attività;
- d) qualora la specifica destinazione assegnata dal Comune all'immobile possa trovare attuazione solo tramite l'assegnazione di quest'ultimo a un soggetto determinato;
- e) nel/i caso/i di permuta di beni immobili e di diritti reali del Comune con altri beni immobili e diritti reali, di proprietà pubblica e/o privata, d'interesse dell'amministrazione comunale, sulla base di apposita perizia e salvo conguaglio in denaro;
- f) qualora il *valore del contratto* non sia superiore a netti € 20.000,00 (euro ventimila/00).

Tale importo è adeguato annualmente - con efficacia 01 gennaio - in misura corrispondente alla variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

Art. 7 - Criteri di selezione delle offerte

1. Nelle procedure concorsuali di cui al precedente art. 6, commi 1 e 2, relative ad immobili aventi destinazione commerciale, aziendale, direzionale o comunque lucrativa, la selezione delle *offerte dirette a conseguire la disponibilità o la detenzione del/i bene/i* si effettua:

- a) con il criterio della maggior percentuale di aumento rispetto al canone base indicato nel bando o nell'avviso di gara;
- b) con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla scorta di un'adeguata ponderazione degli elementi valutativi ritenuti più pertinenti all'interesse perseguito dal Comune, tra i quali: prezzo, modalità di gestione, caratteristiche estetiche e funzionali, progetto di utilizzo.
2. Nelle procedure concorsuali di cui al precedente art. 6, commi 1 e 2, relative ad immobili aventi destinazione sociale, culturale, di istruzione o formazione, ambientale o comunque non lucrativa, la selezione delle offerte si effettua con l'attribuzione di un *parametro numerico* ai seguenti fattori, qualificanti il soggetto richiedente, elencati in ordine di importanza:
- a) rilevanza degli scopi perseguiti, in rapporto alle finalità pubbliche proprie del Comune;
- b) grado di utilità sociale dell'attività svolta, in relazione alla dimensione delle aree e delle categorie coinvolte;
- c) possibilità di effettiva fruizione, da parte dei cittadini, dei beni oggetto di richiesta;
- d) livello di radicamento nel territorio, da verificarsi in considerazione al numero di aderenti, alla data di costituzione, all'esistenza di precedenti rapporti convenzionali con il Comune;
- e) livello di affidabilità, da valutarsi in base alla congruità dei fini prospettati con la struttura organizzativa e le risorse possedute.

Art. 8 - Organi preposti alle procedure di selezione e assegnazione

1. Alle procedure concorsuali di cui ai commi 1 e 2 del precedente art. 6 è preposta una commissione costituita da tre membri - di norma, dipendenti del Comune - e presieduta dal dirigente del servizio Patrimonio o dal funzionario da questi delegato. Uno dei componenti della commissione svolge le funzioni di segretario.
2. Delle operazioni della commissione viene redatto processo verbale, da approvarsi - previa sottoscrizione dei membri della commissione - con determinazione del dirigente del servizio Patrimonio o del funzionario da questi delegato, unitamente all'aggiudicazione definitiva.
3. Il processo verbale di aggiudicazione e la determinazione di aggiudicazione definitiva sono trasmessi al/agli aggiudicatario/i a cura del funzionario responsabile del servizio Patrimonio.
4. Le assegnazioni di cui al comma 3 dell'art. 6 del presente regolamento sono di competenza della Giunta Comunale.

Art. 9 - Pubblicità

1. L'avviso d'asta pubblica, redatto a cura del dirigente del servizio Patrimonio o del funzionario da questi delegato, è pubblicato nelle forme seguenti:
- a) quando il valore degli atti di disposizione sia pari o superiore all'importo di € 1.500.000,00 (Euro unmilione cinquecentomila/00):
- a1. all'Albo pretorio del Comune, in forma integrale;
- a2. sul sito Internet del Comune, in forma integrale;
- a3. sul Bollettino ufficiale della Regione Liguria;
- a4. su almeno un quotidiano a diffusione locale ed uno a diffusione nazionale, per estratto;
- a5. con pubbliche affissioni nel Comune di Lavagna ed eventualmente nel Comune di ubicazione del bene, per estratto;
- b) quando il valore degli atti di disposizione sia pari o superiore a € 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00) ma inferiore a € 1.500.000,00 (Euro unmilione cinquecentomila/00):
- b1. all'Albo pretorio del Comune, in forma integrale;
- b2. sul sito WEB del Comune di Lavagna, in forma integrale;
- b3. sul Bollettino ufficiale della Regione Liguria;
- b4. su almeno un quotidiano a diffusione locale, per estratto;
- b5. con pubbliche affissioni nel Comune di Lavagna ed eventualmente nel Comune di ubicazione del bene, per estratto;
- c) quando in valore degli atti di disposizione sia pari o superiore a € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00) ma inferiore a € 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00):

- c1. all'Albo pretorio del Comune, in forma integrale;
 - c2. sul sito WEB del Comune di Lavagna, in forma integrale;
 - c3. su almeno un quotidiano a diffusione locale, per estratto;
 - c4. con pubbliche affissioni nel Comune di Lavagna ed eventualmente nel Comune di ubicazione del bene, per estratto;
- d) quando in valore degli atti di disposizione sia inferiore a € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00):
- d1. all'Albo pretorio del Comune, in forma integrale;
 - d2. sul sito WEB del Comune di Lavagna, in forma integrale.
2. Le pubblicazioni, all'Albo pretorio e sul sito Internet del Comune, devono avvenire almeno *trenta* giorni prima del giorno fissato per l'incanto; tutte le altre pubblicazioni almeno *quindici* giorni prima dell'asta.
3. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza, di cui deve darsi conto nella determinazione che approva gli atti.
4. Il valore degli atti di disposizione è così determinato: importo del canone di locazione, affitto, concessione, rapportato all'intera durata del contratto, IVA esclusa.

Art. 10 - Offerte e garanzie provvisorie

1. L'offerta avanzata in sede di gara dal concorrente dichiarato aggiudicatario provvisorio ha natura di proposta irrevocabile dell'offerente; essa non vincola l'amministrazione comunale se non dopo l'approvazione degli atti e l'aggiudicazione definitiva, mentre rimane vincolante per l'offerente per un periodo di 90 (novanta) giorni successivi a quello di svolgimento della gara.
2. Sono ammesse anche le offerte per procura e quelle per persona da nominare. In questo caso, la procura deve essere speciale, fatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da notaio, e deve essere unita al verbale dell'asta.
3. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare la persona (fisica o giuridica) per la quale ha presentato l'offerta all'atto dell'aggiudicazione provvisoria - al termine della gara - o entro dieci giorni dalla stessa; la dichiarazione recante la precisa specificazione dell'effettivo contraente deve essere firmata da questi per accettazione. In mancanza di ciò, l'offerente è considerato - ad ogni effetto di legge - il vero ed unico aggiudicatario. In ogni caso, l'offerente per persona da nominare è sempre garante solidale dell'offerta, anche dopo che sia stata accettata la dichiarazione di cui sopra.
4. Allorché le offerte siano formulate e/o prodotte a nome di più persone, tutte queste si intendono solidamente obbligate.
5. Per partecipare validamente alla gara, ciascun concorrente è obbligato a versare una cauzione nelle forme previste nell'avviso d'asta. La cauzione, di norma, è stabilita nel 10% (dieci per cento) del valore a base d'asta di ogni lotto. La cauzione viene incamerata dal Comune qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula del contratto dopo formale convocazione. La cauzione è sempre obbligatoria per le procedure il cui valore sia pari o superiore a quelli previsti dal precedente art. 9, comma 1, lettere a), b) e c), e negli altri casi solo se prevista dal bando di gara.
6. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dal costituire - tramite versamento diretto alla Tesoreria comunale, la quale rilascia apposita quietanza - il deposito di cui al comma precedente.
7. I depositi costituiti dai concorrenti che non siano rimasti aggiudicatari sono immediatamente restituiti dal tesoriere del Comune, dietro ordine firmato dal dirigente del servizio Patrimonio o dal funzionario da questi delegato.
8. Il deposito costituito dall'aggiudicatario rimane vincolante, nonostante l'offerta sia stata fatta per persona da nominare e sia stata prodotta ed accettata la dichiarazione di cui al comma 3.
9. Le offerte per persona da nominare non sono ammesse nel caso di procedure di cui all'art. 7, comma 2.

Art. 11 – Cauzione definitiva

1. Contestualmente alla stipulazione del contratto, l'assegnatario deve prestare cauzione - mediante

deposito in contanti ovvero mediante fidejussione bancaria o assicurativa o d'intermediario finanziario a ciò autorizzato - a garanzia del puntuale rispetto di tutti gli obblighi assunti per l'utilizzazione del bene. Detta cauzione viene determinata nella misura del 25% del canone annuo stimato per gli immobili di cui all'art. 3, comma 2, lett. a), ed in una misura proporzionalmente ridotta - contenuta fra il 5% e il 20% del canone - per gli immobili di cui all'art. 3, comma 2, lett. b).

2. Nel caso di fidejussione, essa deve essere stipulata con istituto di credito o compagnia assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa). Tale polizza, che occorrerà mantenere per tutta la durata del contratto, dovrà espressamente prevedere: il pagamento a semplice richiesta del Comune entro 15 giorni della richiesta, in caso di escussione; la polizza deve rimanere valida fino a quando il Comune non ne restituirà l'originale o non farà la dichiarazione scritta di liberazione dall'obbligo; la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del contraente principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile; la rinuncia ad avvalersi delle eccezioni di cui agli artt. 1945 e 1947 del Codice Civile.

Art. 12 - Stipulazione del contratto

1. L'aggiudicatario deve presentarsi alla stipulazione del contratto nel termine fissato dall'amministrazione comunale con PEC, lettera raccomandata od altro mezzo idoneo a dare garanzia di celerità e certezza di recapito, ma in ogni caso non inferiore a trenta giorni dallo svolgimento dell'asta, ovvero nel minor termine espressamente concordato con l'assegnatario.

2. La stipulazione dei contratti recanti ad oggetto l'assegnazione a soggetti terzi - sia a titolo oneroso che a titolo gratuito - dei beni di cui al presente regolamento, ha luogo entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla conclusione delle relative procedure di assegnazione, salvo quanto diversamente stabilito in sede di gara ovvero espressamente concordato con l'assegnatario.

3. Il Comune ha facoltà di dichiarare decaduto l'assegnatario che non si renda disponibile alla stipulazione del contratto entro il termine previsto o che non presti la cauzione definitiva di cui al precedente art. 11. In tal caso l'amministrazione comunale trattiene la cauzione presentata in sede di gara a titolo di penale, salva l'applicazione delle ulteriori sanzioni previste per legge.

4. L'aggiudicatario non può entrare nel possesso materiale dei beni acquisiti prima dell'avvenuta stipulazione del contratto, salvo consegna urgente in pendenza di contratto, debitamente motivata.

Sezione II - Regolazione negoziale: locazione, affitto, concessione, comodato.

Art. 13 - Determinazione del canone

1. Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo del bene è determinato dai servizi comunali, sulla base dei valori dell'*Osservatorio del mercato immobiliare* presso l'Agenzia delle Entrate, tenendo conto:

- a) del valore immobiliare del bene, in rapporto ai valori correnti di mercato;
- b) dei parametri di redditività del bene, in relazione alla destinazione d'uso prevista;
- c) dell'eventuale impegno dell'utilizzatore all'esecuzione di migliorie, in ragione dell'idoneità di queste ad accrescere stabilmente il valore del bene.

2. Il canone, come sopra stimato, può essere corretto - per i soli immobili aventi destinazione non lucrativa - con l'applicazione delle disposizioni previste dai successivi artt. 14 e 15.

3. L'ammontare del canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati accertata dall'ISTAT per l'anno precedente.

4. Nel caso in cui l'immobile necessiti di interventi eccedenti l'ordinaria amministrazione, è consentito, previa autorizzazione del Comune e se previsto dalla lex specialis di gara, lo scomputo

dal canone del costo degli interventi eseguiti dall'aggiudicatario, a sua cura e spese, se regolarmente rendicontati e collaudati dal Comune.

Art. 14 - Riduzione del canone

1. Possono essere ammessi alla riduzione del canone, fino ad un massimo dell'80%, le seguenti *categorie* di soggetti:

- a) enti pubblici; organismi di diritto pubblico associazioni o fondazioni controllate da enti pubblici e senza fini di lucro; società di gestione di servizi pubblici partecipate dal Comune in misura non inferiore al 51% del capitale sociale; a condizione che l'assegnazione abbia ad oggetto immobile/i funzionale/i all'esercizio dei rispettivi compiti ed attività;
- b) le organizzazioni non lucrative di utilità sociale - O.N.L.U.S. -, così come individuate nell'art. 10, commi 1 e 8, del d. lgs. n. 460/1997;
- c) le associazioni culturali e/o di promozione sociale, queste ultime come individuate nell'art. 2 della l. n. 383/2000.

2. I beneficiari delle riduzioni del canone - costituendo queste ultime attribuzione di vantaggi economici ex art. 12 legge n. 241/1990 - devono essere iscritti nell'apposito Albo istituito ai sensi dell'art. 1 d.P.R. n. 118/2000.

Art. 15 - Esenzione dal pagamento del canone

1. Possono essere ammessi all'esenzione dal pagamento del canone - con conseguente assegnazione dei beni a titolo di comodato o di concessione gratuita - le seguenti categorie di soggetti:

- a) gli enti pubblici operanti nel campo della salute, della ricerca, della sicurezza pubblica (carabinieri, corpo forestale, ecc.);
- b) le associazioni di volontariato, le cooperative sociali, le associazioni non lucrative riconosciute o riconoscibili - ex art. 12 cod. civ. - operanti negli ambiti culturale e/o socioassistenziale di cui agli artt. 114 del D.P.R. n. 309/1990 (prevenzione e recupero dei tossicodipendenti), 18 della legge n. 104/1992 (inserimento e integrazione lavorativa delle persone handicappate) nonché alle omologhe disposizioni regionali in materia di sistema integrato di interventi e servizi sociali;
- c) gli organismi, i comitati, i gruppi, non ricompresi nelle categorie precedenti, che svolgono - sotto il controllo del Comune - attività riconducibili o assimilabili alle finalità istituzionali di quest'ultimo, in applicazione del principio di sussidiarietà, con particolare riguardo alle attività di: assistenza sociale e di prevenzione e recupero di situazioni di disagio ed emarginazione; tutela dell'ambiente e della specie animale; protezione civile; educazione e formazione; promozione e tutela e sviluppo dei diritti umani; culturali, scientifiche e di tutela dei valori monumentali, storici, e della tradizione; promozione dell'attività sociale, ricreativa e ludico sportiva;
- d) gli enti delle confessioni religiose con cui lo Stato abbia stipulato un'intesa, i quali svolgano attività di oratorio o similari.

2. Ove sussista il pubblico interesse, con determinazione motivata dal dirigente competente, i beni di proprietà o nella disponibilità del Comune possono essere assegnati gratuitamente e per un periodo continuativo non superiore a 30 (trenta) giorni a soggetti terzi che ne facciano richiesta ai fini dell'organizzazione di iniziative pubbliche senza scopo di lucro (convegni, mostre, manifestazioni, ecc.).

3. I beneficiari delle esenzioni del canone - costituendo queste ultime attribuzione di vantaggi economici ex art. 12 legge n. 241/1990 - devono essere iscritti nell'apposito Albo istituito ai sensi dell'art. 1 d.P.R. n. 118/2000.

Art. 16 - Durata e rinnovo del contratto

1. Salva la disciplina vincolistica di cui agli artt. 27 e 42 della l. n. 392/1978, la durata del contratto è stabilita dal Comune in relazione alle caratteristiche del/degli immobile/i, alle modalità di utilizzo del/i medesimo/i ed agli eventuali investimenti concordati con lo/gli assegnatario/i per la valorizzazione dello/degli stesso/i.

2. Salva la disciplina vincolistica di cui all'art. 28 della legge n. 392/1978, è facoltà del Comune

procedere al rinnovo del contratto in forma espressa, previa esplicita valutazione di ciascuno dei seguenti presupposti:

- a) l'inesistenza di istanze di assegnazione avanzate da altri soggetti o comunque l'evidente carenza di alcun interesse di terzi all'utilizzo del bene, in relazione alla peculiare natura o alla particolare destinazione di questo;
- b) l'impossibilità di un più proficuo impiego del bene, o in termini di consistenza economica o in termini di funzionalità pubblica;
- c) il pregiudizio eventualmente derivante all'assegnatario dal rilascio del bene, qualora tale rilascio abbia a produrre l'impossibilità, per l'assegnatario, d'esercitare l'attività economica.

3. Il rinnovo del contratto non può comunque essere disposto dopo la scadenza del termine originario, e deve intervenire - di norma - entro i 3 (tre) mesi antecedenti tale scadenza.

Art. 17 - Obblighi dell'assegnatario

1. L'assegnatario deve osservare e far osservare ogni diligenza nell'utilizzo del/degli immobile/i, provvedendo anche agli interventi di natura conservativa volti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio e degli impianti tecnologici esistenti.

2. L'assegnatario deve assumere a proprio carico tutte le spese inerenti la gestione del/degli immobile/i, ivi incluse quelle per consumi, installando o volturando a proprio carico i relativi contatori ovvero corrispondendo al Comune la quota forfettaria a proprio carico, quota determinata in ragione di metro quadro di superficie utilizzata.

3. L'assegnatario deve tenere indenne l'amministrazione comunale da qualsiasi danno alla proprietà, alle persone o alle cose, nonché da qualunque pretesa, azione o ragione avanzata da terzi in dipendenza dell'utilizzo dell'immobile, assumendo ogni conseguente responsabilità civile e penale.

4. Il Comune rimane estraneo a tutti i rapporti instaurati dall'assegnatario con appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e comunque con il personale dipendente impiegato nell'esercizio dell'attività, dovendosi intendere tali rapporti intercorrenti esclusivamente tra lo stesso assegnatario e detti soggetti.

5. Il Comune indennizza l'assegnatario, ai sensi degli artt. 1592 e 1593 cod. civ., per le sole migliorie e addizioni che non costituiscano un elemento strutturale del contratto e quindi un obbligo dell'utilizzatore e che siano riconosciute come tali dal dirigente competente, parametrando la corresponsione dell'indennizzo dovuto alla stessa misura percentuale del canone pagato.

Art. 18 - Revoca della concessione - Risoluzione del contratto

1. In presenza di comprovate esigenze di pubblico interesse, il Comune può procedere alla *revoca della concessione per l'utilizzo di beni demaniali o patrimoniali indisponibili*, informandone l'assegnatario - mediante raccomandata a.r. o con altro mezzo, ammesso dall'ordinamento, che fornisca garanzia circa la correttezza e la rapidità del recapito - con preavviso di tre mesi; qualora sussistano ragioni di impedimento - queste derivanti anche soltanto da particolari e documentate esigenze di celerità del procedimento - il termine di preavviso è ridotto al minimo ammesso dall'ordinamento.

2. Il Comune può procedere alla risoluzione del contratto in conformità con le norme di cui all'art. 1456 cod. civ. - mediante comunicazione scritta da inviarsi via PEC, a mezzo di raccomandata a.r. o con altro mezzo ammesso dall'ordinamento ed idoneo a fornire garanzia circa la correttezza e la rapidità del recapito -, qualora l'assegnatario incorra anche in una sola delle seguenti inadempienze:

- a) mancato pagamento del canone entro 3 (tre) mesi dalla data di ricezione della diffida da parte del dirigente competente o dal funzionario da questi delegato;
- b) mancato rispetto del divieto di sub-concessione o sub-locazione, ove previsto;
- c) utilizzo del bene per finalità difformi da quelle convenute;
- d) abuso nel godimento del bene, perpetrato attraverso alterazioni o modifiche dello stesso in assenza di preventiva autorizzazione del Comune.

3. Il Comune può procedere alla risoluzione del contratto, ex art. 1454 cod. civ. - previa diffida ad adempiere in un congruo termine, non inferiore a 15 giorni -, qualora l'assegnatario non adempia,

entro il predetto termine, alle obbligazioni di propria spettanza e che rivestono particolare rilievo nell'economia del rapporto, sia in relazione alla loro entità oggettiva, sia in relazione all'interesse del Comune.

CAPO III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 19 - Applicazione del regolamento

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano ai contratti di assegnazione perfezionati successivamente alla data della sua entrata in vigore; i contratti perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza.

2. Le disposizioni del presente regolamento non si applicano:

a) alle assegnazioni di unità immobiliari per uso proprio dell'edilizia residenziale pubblica, le quali restano regolate dalla disciplina statale, regionale e comunale vigente nella materia;

b) alle concessioni di impianti sportivi, che restano disciplinate dalle norme, anche di natura regolamentare, emanate allo scopo;

c) alle occupazioni permanenti di aree pubbliche con manufatti stabili, occupazioni che restano disciplinate dalle norme regolamentari in vigore;

d) all'utilizzo della "Sala Rocca", "Sala Albino" ed "Auditorium" per i quali è fatto rinvio a separato regolamento.

Art. 20 - Rapporti in corso

Ai fini del progressivo allineamento delle gestioni in corso alle disposizioni qui contenute:

a) tutti i contratti di assegnazione in essere alla data di entrata in vigore del presente regolamento cessano inderogabilmente alla loro scadenza, senza alcuna possibilità di proroga;

b) tutti i contratti di assegnazione a titolo gratuito stipulati senza determinazione di durata, ex art. 1810 cod. civ., sono sottoposti a riesame entro 6 (sex) mesi dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.

Art. 21 - Entrata in vigore

1. L'entrata in vigore del presente regolamento comporta l'abrogazione di tutte le disposizioni con esso incompatibili.

2. Copia del presente regolamento viene pubblicata sul sito *internet* del Comune, affinché chiunque possa prenderne visione in qualsiasi momento. Eventuali integrazioni e/o modificazioni del presente regolamento devono essere rese note nella stessa forma, oltre che in quelle ulteriormente previste dalla legge.

Art. 22 - Rinvio

1. Le disposizioni del presente regolamento s'intendono modificate per effetto di norme vincolanti - statali e/o regionali - sopravvenute successivamente all'approvazione di questo.

2. Nei casi di cui al comma 1, in attesa della formale modifica del presente regolamento si applica la normativa sovraordinata.