



REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE, LA LOCAZIONE, IL COMODATO E LA CONCESSIONE IN USO DI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 66 del 08/07/2026

Pubblicata dal 13/07 al 28/07/2026 ed Esecutiva il 24/07/2026

REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE, LA LOCAZIONE, IL COMODATO E LA CONCESSIONE IN USO DI BENI IMMOBILI COMUNALI

INDICE

- Art. 1 - Finalità, oggetto, ambito di applicazione ed esclusioni
- Art. 2 - Classificazione del patrimonio immobiliare
- Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni
- Art. 4 - Concessione in uso di beni demaniali o del patrimonio indisponibile
- Art. 5 - Disciplina speciale per la concessione in uso di immobili destinati a servizi di interesse pubblico di natura sociale, educativa, assistenziale e culturale
- Art. 6 - Locazione e affitto di beni del patrimonio disponibile
- Art. 7 - Comodato d'uso di beni immobili
- Art. 8 - Modalità di scelta del contraente
- Art. 9 - Procedure semplificate per concessioni di modesto valore economico
- Art. 10 - Atto di concessione o locazione
- Art. 11 - Obblighi del Concessionario/Conduttore
- Art. 12 - Determinazione e aggiornamento dei canoni
- Art. 13 - Durata dei contratti
- Art. 14 - Subconcessione, sublocazione e cessione del contratto
- Art. 15 - Garanzie
- Art. 16 - Criteri di riduzione e scomputo del canone
- Art. 17 - Concessione o locazione di valorizzazione patrimoniale a lungo termine
- Art. 18 - Competenze in ordine alla gestione del Patrimonio immobiliare comunale
- Art. 19 - Decadenza e revoca delle concessioni
- Art. 20 - Risoluzione delle locazioni

Art. 21 - Adempimenti in materia di trasparenza delle concessioni

Art. 22 - Normativa transitoria e finale

Art. 1 – Finalità, oggetto, ambito di applicazione ed esclusioni

1. Il presente Regolamento disciplina l'assegnazione e l'uso da parte di soggetti terzi di beni immobili di proprietà del Comune di Camaione o, comunque, nella disponibilità dell'Ente, attraverso la concessione, il comodato e la locazione, secondo i principi di economicità, imparzialità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa, nonché ai fini della valorizzazione e del proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale, anche in base al disposto dell'art. 97 della Costituzione.

2. Il Regolamento si applica anche alle concessioni in uso di immobili comunali da destinare a servizi di interesse pubblico generale di natura sociale, educativa, culturale o assistenziale, nella misura in cui l'oggetto principale del rapporto rimanga il godimento dell'immobile e non l'acquisizione di un servizio pubblico da parte dell'Amministrazione.

3. E' esclusa l'applicazione del presente Regolamento alle procedure volte all'assegnazione di beni immobili di proprietà comunale destinati a:

- uso abitativo di edilizia residenziale pubblica;
- immobili di proprietà di terzi locati o assunti in locazione o concessione;
- ogni altro immobile il cui utilizzo e/o procedura di assegnazione sia disciplinato da leggi speciali o da altri regolamenti o da atti deliberativi del Consiglio comunale.

Art. 2 – Classificazione del patrimonio immobiliare

1. I beni immobili, fabbricati o terreni, di proprietà comunale o, comunque, nella disponibilità dell'Ente, si suddividono in:

- a) beni demaniali;
- b) beni patrimoniali indisponibili;
- c) beni patrimoniali disponibili.

2. I beni comunali soggetti al regime del demanio pubblico sono sottoposti alle disposizioni di cui agli artt. 823 e 824 del Codice Civile e sono destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. In considerazione di tale particolare destinazione tali beni sono inalienabili e, qualora non destinati ad un uso pubblico diretto, possono essere concessi in uso temporaneo a soggetti terzi soltanto mediante provvedimenti di diritto pubblico quale, in via principale, la concessione amministrativa.

3. I beni patrimoniali indisponibili sono rappresentati, ai sensi dell'art. 826 del Codice Civile, dagli edifici destinati a sedi di uffici pubblici con i loro arredi, dagli altri beni di proprietà comunale destinati a pubblico servizio e, in ogni caso, dai beni destinati a fini istituzionali dell'Amministrazione comunale ed al soddisfacimento di interessi pubblici non ricompresi nella categoria dei beni demaniali di cui all'art. 822 del Codice Civile.

4. I beni patrimoniali disponibili sono quei beni, diversi da quelli demaniali e da quelli patrimoniali indisponibili, per i quali possono essere stipulati tutti i contratti di diritto privato previsti nel Codice Civile e nelle leggi che regolamentano la materia.

5. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, secondo le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Amministrazione comunale.

6. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso previa deliberazione del Consiglio comunale.

7. La classificazione del bene determina lo strumento giuridico utilizzabile per la sua assegnazione a terzi:

a) i beni demaniali e i beni del patrimonio indisponibile possono essere attribuiti a soggetti terzi esclusivamente mediante concessione amministrativa, quale che sia la denominazione adottata nell'atto, stante la loro destinazione alla diretta realizzazione di interessi pubblici;

b) i beni del patrimonio disponibile possono essere assegnati con gli strumenti del diritto privato (locazione, affitto, comodato), nel rispetto delle norme inderogabili di legge e delle disposizioni del presente Regolamento;

c) in deroga a quanto previsto alla lettera a), il comodato di beni demaniali e del patrimonio indisponibile può essere disposto, nella forma della concessione in comodato di natura pubblicistica, esclusivamente nei casi e nei limiti previsti dalla legge, tra cui l'art. 71, commi 2 e 3, del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo Settore), in favore degli enti del Terzo settore ivi indicati.

8. In applicazione dei principi di cui all'art. 826, comma 3, del Codice Civile, gli immobili di proprietà comunale destinati o da destinarsi a servizi di interesse pubblico generale di natura sociale, educativa, culturale o assistenziale (es. nidi d'infanzia, scuole dell'infanzia e servizi integrativi per la prima infanzia, biblioteche, musei, etc.) fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune di Camaione in quanto stabilmente preposti a un pubblico servizio di rilevanza costituzionale. La loro assegnazione in uso a soggetti terzi per la gestione dei suddetti servizi è operata esclusivamente mediante provvedimento concessorio di natura pubblicistica (concessione-contratto), con esclusione dell'applicazione della disciplina privatistica sulla locazione, fatto salvo il caso di preventiva formale diversa classificazione del bene da parte del Consiglio Comunale.

Prima dell'avvio di qualsiasi procedura di assegnazione di immobili da destinare a servizi di interesse pubblico generale di natura sociale, educativa, culturale o assistenziale, in linea con l'art. 5 del presente regolamento, il Responsabile del Settore competente relativamente ai servizi di cui sopra, acquisite dai servizi competenti le attestazioni relative a:

a) categoria di appartenenza del bene (demaniale, patrimoniale indisponibile, patrimoniale disponibile), con indicazione dello strumento giuridico utilizzabile in relazione alla categoria accertata in base alla classificazione di cui al comma 7;

b) destinazione e compatibilità urbanistica dell'immobile;

c) eventuale presenza di vincoli culturali, paesaggistici o ambientali;

d) qualificazione dell'operazione: concessione in uso dell'immobile (art. 5 del presente regolamento) ovvero concessione di servizi ai sensi del D.Lgs. 36/2023, motivando espressamente la scelta.

propone specifica deliberazione di Giunta con cui l'Amministrazione definisce l'indirizzo a procedere all'assegnazione e, conseguentemente, adotta apposita determinazione per l'avvio della specifica procedura.

La determinazione di cui al presente comma costituisce atto presupposto necessario per l'approvazione del bando o dello schema di convenzione.

Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Le forme giuridiche per la definizione dei rapporti con soggetti terzi sono le seguenti:

a) Concessione in uso di beni demaniali o del patrimonio indisponibile;

b) Locazione di beni del patrimonio disponibile;

c) Comodato d'uso di beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile, nonché — nei soli casi espressamente previsti dalla legge — dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile attraverso l'istituto del comodato di cui all'art. 71 D.Lgs. 117/2017 (Codice del Terzo Settore).

d) Concessione o locazione di valorizzazione patrimoniale a lungo termine, ai sensi del successivo Articolo 15, avente ad oggetto esclusivamente beni inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008, caratterizzata dal trasferimento del rischio operativo in capo all'affidatario e dalla presenza di un piano di investimenti straordinari di rigenerazione, recupero o restauro.

2. L'Amministrazione comunale determina le modalità di utilizzo dei beni immobili oggetto del presente Regolamento mediante atti amministrativi e formalizza i rapporti conseguenti alle procedure disciplinate dal presente Regolamento mediante contratti o convenzioni, da intendersi come contratti attivi, in quanto comportanti entrate o utilità per l'Ente.

Art. 4 – Concessione in uso di beni demaniali o del patrimonio indisponibile

1. L'uso da parte di terzi di beni demaniali o del patrimonio indisponibile è consentito mediante il rilascio di concessioni amministrative, purché ciò non pregiudichi la destinazione pubblica del bene. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e le relative condizioni sono determinate unilateralmente dall'Amministrazione comunale. L'atto di concessione disciplina l'utilizzo del bene in modo compatibile con l'interesse pubblico, mantenendo in capo all'Ente le proprie prerogative e stabilendo idonee garanzie per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui l'immobile è destinato.

2. La concessione si intende sempre temporanea e, di norma, onerosa; la gratuità è ammessa esclusivamente nei casi espressamente previsti dalla legge. Il relativo canone, ove dovuto, è determinato nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente Regolamento.

3. La concessione a terzi, ancorché enti pubblici, territoriali e non, non comporta la cessione o la rinuncia del concedente ai propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché ad ogni altra tutela giurisdizionale.

4. La sub-concessione del bene deve essere autorizzata dall'Amministrazione comunale. Qualora il concessionario sub-conceda il bene ad un altro soggetto senza richiedere l'autorizzazione all'Amministrazione comunale, determina la facoltà dell'Amministrazione comunale di dichiarare la decadenza della concessione nei termini previsti all'art. 14. La sub-concessione non autorizzata è in ogni caso inopponibile all'Amministrazione concedente, che mantiene il diritto di pretendere l'indennizzo per l'occupazione sine titolo dal terzo sub-concessionario.

Art. 5 - Concessione in uso di immobili da destinare a servizi di interesse pubblico generale di natura sociale, educativa, culturale o assistenziale

1. Le disposizioni del presente articolo si applicano alle concessioni in uso di immobili comunali da destinare, in via principale e prevalente, allo svolgimento di servizi di interesse pubblico generale di natura:

- a) educativa per la prima infanzia (nidi d'infanzia, servizi integrativi per bambini da 3 a 36 mesi, ai sensi del D.Lgs. 13 aprile 2017, n. 65);
- b) scolastica e formativa extrascolastica;
- c) sociale e socio-assistenziale (centri diurni, servizi per anziani, servizi per persone con disabilità, centri antiviolenza);
- d) sanitaria di primo livello;
- e) culturale e ricreativa di interesse collettivo;
- f) ogni altra finalità analoga che l'Amministrazione intenda perseguire mediante la valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

2. L'Amministrazione, con deliberazione della Giunta Comunale esprime il proprio indirizzo riguardo alle assegnazioni di cui al comma 1 come concessioni in uso patrimoniale di cui all'art. 4 del presente Regolamento, quando ricorrono cumulativamente le seguenti condizioni:

- a) l'oggetto principale del rapporto è il godimento temporaneo dell'immobile, con determinazione della destinazione d'uso compatibile con la categoria del bene;
- b) il concessionario opera in piena autonomia imprenditoriale e organizzativa, essendo libero di determinare le modalità gestionali, il proprio modello organizzativo, la composizione del personale e la struttura dei costi, fermo il rispetto della normativa di settore applicabile;
- c) il Comune non acquisisce il servizio come prestazione a proprio favore né determina prescrizioni gestionali operative tali da configurare una direzione analitica del servizio;
- d) il canone corrisposto al Comune è commisurato al valore di mercato dell'immobile secondo le modalità dell'art. 12, eventualmente ridotto ai sensi dell'art. 16 lett. c) e non è strutturato come corrispettivo del servizio erogato dal concessionario;
- e) il rischio gestionale dell'attività svolta nell'immobile rimane integralmente a carico del concessionario.

Art. 6 – Locazione e affitto di beni del patrimonio disponibile

1. L'uso di beni patrimoniali disponibili è consentito nelle forme e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del Libro IV del Codice Civile e dalla disciplina dettata dalle norme di settore.
2. L'assegnazione in uso a terzi dei beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile avviene mediante contratti di locazione in base alla L. 392/1978, alla L. 431/1998, o affitto in base alla L. 203/1982 con deroghe ex art. 45 o ai sensi degli artt. 1571 e seguenti del codice civile.

Art. 7 – Comodato d'uso di beni immobili

1. Il comodato d'uso di cui al presente articolo si applica ai beni del patrimonio disponibile del Comune. Per i beni demaniali e del patrimonio indisponibile, l'assegnazione gratuita a enti del Terzo settore avviene nella forma della concessione in comodato di natura pubblicistica di cui al successivo comma 8, ai sensi dell'art. 71 D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117.
2. In casi eccezionali, da motivare adeguatamente, è consentito concedere beni del patrimonio disponibile di proprietà comunale in comodato d'uso gratuito a soggetti terzi i quali abbiano proposto al Comune uno specifico progetto di utilizzo, che evidenzia un'utilità per la collettività, oppure all'interno di convenzioni o di accordi con enti locali per l'esercizio associato di funzioni pubbliche.
3. Il Comodato è disciplinato dall'art. 1803 e seguenti del Codice Civile.
4. Nel contratto di comodato deve sempre essere previsto l'obbligo, a carico del comodatario, di restituire il bene anche prima della scadenza, quando il Comune di Camaione ha necessità di servirsene.
5. Il comodato gratuito deve prevedere l'assunzione a carico del comodatario 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 o ai soggetti erogatori ovvero l'impegno del comodatario a rimborsare tali utenze e consumi all'Amministrazione Comunale, per intero o pro-quota, qualora l'attivazione diretta non sia possibile.
6. Possono essere poste a carico del comodatario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'immobile, nonché eventuali lavori necessari per l'uso specifico. In tal caso, i lavori dovranno essere approvati, secondo le norme di legge, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale. Il comodatario non ha diritto a rimborsi, indennità o compensazioni per le spese di manutenzione straordinaria effettuate a fini di miglioramento o adeguamento funzionale. Restano ferme, in ogni caso, le disposizioni inderogabili dell'art. 1808, comma 2, del Codice Civile, in forza delle quali il comodatario ha diritto al rimborso delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, qualora queste siano state necessarie ed urgenti; tali spese, per essere rimborsabili, devono essere documentate e previamente comunicate all'Amministrazione salvo casi di comprovata urgenza.
7. La durata del comodato di beni del patrimonio disponibile non può eccedere, di norma, i sei anni. In caso di comodato funzionale ad accordi o convenzioni tra enti per l'esercizio associato

di funzioni pubbliche, la durata è parametrata alla durata dell'accordo o della convenzione sottostante. In quest'ultima ipotesi, qualora la durata del contratto di comodato superi i 12 (dodici) anni, il contratto di comodato, prima della sua sottoscrizione, è sottoposto ad informativa in Consiglio Comunale.

8. Concessione in comodato agli Enti del Terzo Settore. Ai sensi dell'art. 71, commi 2 e 3, del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 (Codice del Terzo Settore), il Comune può concedere in comodato beni immobili di sua proprietà — inclusi i beni demaniali e del patrimonio indisponibile — non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore (ad eccezione delle imprese sociali), per lo svolgimento delle loro attività istituzionali, nel rispetto delle seguenti condizioni:

a) la durata massima della concessione in comodato è di trent'anni. Qualora la durata del contratto di comodato superi i 12 (dodici) anni, il contratto di comodato, prima della sua sottoscrizione, è sottoposto ad informativa in Consiglio Comunale.

b) nel corso della durata della concessione, l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione straordinaria e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile;

c) la concessione in comodato a enti del Terzo settore, pur rivestendo la denominazione civilistica del comodato, mantiene natura pubblicistica in quanto relativa a beni demaniali o del patrimonio indisponibile; il rapporto è pertanto regolato dalle disposizioni del presente Regolamento in quanto compatibili con la disciplina speciale del D.Lgs. 117/2017;

d) l'Amministrazione non è obbligata ad esperire procedure ad evidenza pubblica di natura competitiva, ma, in conformità ai principi di imparzialità, pubblicità e trasparenza, è opportuno che l'affidamento sia preceduto da avviso pubblico con conseguente procedura comparativa tra gli enti interessati.

Art. 8 - Modalità di scelta del contraente

1. L'Amministrazione comunale procede alla concessione in uso o in locazione di beni immobili individuando il concessionario o conduttore mediante procedura ad evidenza pubblica, aperta con asta pubblica. Le deroghe alla procedura di asta pubblica sono ammesse esclusivamente nei casi previsti dalla legge o dal presente Regolamento, tra cui le fattispecie di cui al comma 8.

2. Fermo restando il diritto dell'Ente, di definire, sulla base di propri progetti, validati con deliberazione della Giunta comunale, la prioritaria riserva di utilizzo diretto degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Camaione, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione comunale, mediante deliberazione della Giunta, o la legge non li destinino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

3. I soggetti che partecipano alla procedura di gara devono essere dotati di idonei requisiti economici-finanziari e tecnico-organizzativi e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

4. La procedura di assegnazione del bene è, di norma, resa nota con un avviso pubblicato, per almeno 20 giorni, sul sito internet e all'Albo pretorio online del Comune di Camaione.

5. L'avviso definisce tutti gli elementi essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati e, oltre a riportare ogni altra informazione ritenuta utile relativa alla procedura, deve contenere le seguenti informazioni minime:

- la descrizione, la consistenza, l'individuazione catastale e la destinazione d'uso del bene immobile;
- le attività consentite all'interno dell'immobile ed i limiti di utilizzo del bene;
- la durata del rapporto contrattuale;
- per le concessioni, la possibilità per il Comune di recedere unilateralmente dal contratto, per ragioni di pubblico interesse, a mezzo Pec con adeguato preavviso, senza ulteriori formalità e fermo restando quanto previsto dalla legge in materia di indennizzo;
- l'importo del canone annuo e le modalità ed i tempi per l'aggiornamento;
- le responsabilità del concessionario/conducente, gli obblighi e gli oneri, con particolare riferimento all'uso del bene, alla custodia ed alla manutenzione;
- le modalità per l'esercizio dei controlli, da parte dell'Amministrazione, sull'esatto adempimento degli obblighi contrattuali da parte del concessionario/conducente;
- le modalità per la costituzione delle garanzie per l'esatto adempimento degli obblighi contrattuali e per eventuali danni;
- gli oneri a carico del Comune;
- le altre principali condizioni contrattuali;
- i termini e le modalità per l'effettuazione dei preventivi sopralluoghi presso l'immobile;
- i termini e le modalità per la presentazione delle offerte e per la costituzione dell'eventuale deposito cauzionale provvisorio;
- l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
- i documenti e le dichiarazioni obbligatorie da produrre;
- i requisiti soggettivi che devono essere posseduti dal contraente;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara, ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- il nominativo del responsabile del procedimento;
- i contenuti e i criteri di selezione delle offerte ai fini dell'attribuzione dei punteggi per l'individuazione del contraente.

6. I criteri per l'attribuzione dei punteggi tengono conto alternativamente:

a) del solo elemento economico, inteso come il maggior canone offerto, in rialzo rispetto a quello posto a base di gara;

b) dell'elemento economico e del progetto per l'utilizzo dell'immobile. In tal caso sarà attribuita adeguata ponderazione alla componente economica e alla componente tecnica rispetto ad un punteggio massimo attribuibile di 100 punti.

Nelle procedure di affidamento in concessione in uso di immobili comunali destinati ad attività di interesse pubblico, culturale, sportivo, ricreativo o di promozione del territorio nonché a servizi educativi e di istruzione, l'aggiudicazione avviene esclusivamente con il criterio di cui alla precedente lettera b) valorizzando, ad esempio, la qualità e l'innovatività del progetto d'uso proposto, il programma annuale delle attività, degli eventi e delle iniziative previste, l'esperienza e la capacità gestionale del concorrente nel settore di riferimento, la qualifica professionale e l'adeguatezza del personale impiegato, nonché l'ampiezza degli orari di apertura e l'effettiva fruibilità del bene da parte della cittadinanza. Tra i criteri di valutazione possono essere ricompresi l'impegno all'applicazione di tariffe calmierate, la previsione di agevolazioni o quote di accesso gratuito per i residenti o per le fasce svantaggiate della popolazione, e la disponibilità all'accoglimento di utenti da liste di attesa comunali, quali elementi di valorizzazione sociale dell'utilizzo del bene nei termini previsti dall'art. 16 , comma 1, lett. d-bis.

7. In caso di gara deserta, l'Amministrazione può procedere a trattativa privata, pubblicando un avviso di manifestazione di interesse con termini non inferiori a 15 giorni, nel rispetto dei principi di trasparenza e non discriminazione.

8. Procedura semplificata per gli Enti del Terzo Settore. In deroga al comma 1, per l'assegnazione in comodato di beni immobili agli enti del Terzo settore ai sensi dell'art. 71 D.Lgs. 117/2017, l'Amministrazione, in conformità ai principi di imparzialità, pubblicità e trasparenza dell'azione amministrativa, procede all'affidamento mediante avviso pubblico con conseguente procedura comparativa tra gli enti interessati, pubblicato per almeno 20 giorni sul sito istituzionale e all'Albo pretorio online del Comune. L'avviso deve indicare le caratteristiche del bene, le finalità d'uso ammesse, la durata, e i criteri di valutazione delle candidature, con particolare riguardo alla coerenza tra le attività dell'ente richiedente e le finalità di interesse generale perseguite.

9. Uso plurimo degli immobili. L'Amministrazione può prevedere nell'avviso di gara la possibilità di assegnare uno stesso immobile a uso plurimo, ripartendo gli spazi o i tempi di utilizzo tra più soggetti assegnatari. In tal caso l'avviso deve indicare le modalità di ripartizione degli spazi o dei periodi di utilizzo, i criteri di turnazione e le modalità di suddivisione delle spese comuni tra i diversi assegnatari. Il provvedimento di assegnazione plurima è approvato dalla Giunta comunale. I soggetti assegnatari in uso plurimo sono tra loro responsabili in solido per gli obblighi relativi alle parti comuni dell'immobile.

Art. 9 Procedure semplificate per concessioni di modesto valore economico e di particolari caratteristiche

1. L'Amministrazione comunale può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica di cui al precedente art. 8, ricorrendo ad una procedura negoziata con confronto, previa pubblicazione di un apposito avviso di manifestazione di interesse nei seguenti casi:

- a) qualora il canone dell'immobile da assegnare sia pari o inferiore a 3.000,00 euro annue (iva esclusa, ove prevista), al netto di eventuali riduzioni;
- b) qualora il bene sia intercluso tra fondi di proprietà privata e non risulti pertanto fruibile o utilizzabile dall'Amministrazione comunale per attività di interesse pubblico, nonché uno dei soggetti privati di tali fondi presenti specifica istanza di assegnazione.
- c) laddove, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto interessato allo stesso;

Laddove a seguito della pubblicazione dell'avviso pervengano più di una manifestazione di interesse, si procederà ad una gara ufficiosa tra tutti i soggetti che abbiano manifestato interesse ad ottenere l'assegnazione dell'immobile entro il termine indicato nell'avviso pubblicato. Nei casi in cui pervenga invece solo una manifestazione di interesse si procederà a trattativa privata diretta con l'unico richiedente.

2. Il Comune può, altresì, derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica di cui al precedente art. 8, ricorrendo ad una procedura negoziata con un unico soggetto (trattativa diretta) nei seguenti casi:

- a) quando tali condizioni derogatorie siano previste o desumibili da norme di leggi statali o regionali, comunque compatibili con i principi di tutela della concorrenza, eguaglianza sostanziale e parità di trattamento;
- b) qualora la procedura ad evidenza pubblica sia andata deserta. In tal caso l'affidamento dovrà avvenire alle medesime condizioni di cui all'avviso di gara precedentemente pubblicato;
- c) quando un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà comunale chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo, previa valutazione dell'impossibilità di un utilizzo differente. In ogni caso, la superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al cinquanta per cento della superficie totale originariamente concessa o locata.

3. L'Amministrazione Comunale può procedere altresì a trattativa privata qualora l'assegnazione avvenga, per finalità coerenti coi fini istituzionali del Amministrazione Comunale o, comunque, con uno scopo di interesse pubblico, a favore di:

- a) Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri Enti Pubblici in genere (Università, Azienda Sanitaria Aziende regionali, ASP ecc.);
- b) Enti/soggetti erogatori di servizi pubblici locali anche con finalità sociali e socio sanitarie qualunque ne sia il valore;
- c) Società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse.

4. La concessione in uso o la locazione ad amministrazioni pubbliche o a soggetti ad esse assimilabili di beni immobili senza l'esperimento di procedure selettive può essere effettuata anche in base a disposizioni di legge, protocolli di intesa o atti amministrativi generali, quali accordi di programma ed altri tipi di accordi tra pubbliche amministrazioni stipulati in base all'art. 15 della legge n. 241/1990.

L'Amministrazione può sempre adottare la procedura di asta pubblica di cui all'art. 8 rispetto a quelle sopra indicate, ove lo ritenga opportuno in ragione del valore del bene o dell'interesse pubblico coinvolto.

Art. 10 - Atto di concessione o locazione

1. L'atto di concessione o di locazione, di norma, contiene:

- a) l'esatta individuazione dei beni e le planimetrie relative, ove necessarie;
- b) gli obblighi gravanti sul concessionario/conduuttore;
- c) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- d) il canone ed i termini di pagamento;
- e) la data di decorrenza del rapporto ed il termine di scadenza;
- f) i casi in cui il mancato rispetto degli obblighi gravanti sul concessionario/conduuttore comporta la decadenza dell'atto;
- g) le sanzioni da applicare per il mancato rispetto delle clausole contrattuali che non comportano la decadenza dell'atto;
- h) tutte le altre clausole ritenute opportune e necessarie in relazione al caso specifico.

2. Tutte le spese relative al contratto sono a carico del concessionario/conduuttore, salvo quanto previsto dalla legge in materia di locazioni.

3. L'Amministrazione comunale può disporre accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario/conduuttore ed all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

Art. 11 - Obblighi del Concessionario/Conduuttore

1. Gli atti di concessione/locazione prevedono a carico del concessionario/conduuttore i seguenti obblighi o divieti:

- a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo nei termini prescritti dal contratto, se non altrimenti previsto;
- b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria, ed eventualmente quella straordinaria necessaria, se concordata tra le parti;
- c) l'obbligo di pagamento delle utenze, ove possibile con voltura a favore del concessionario/conduuttore, e spese condominiali di competenza;
- d) il pagamento delle spese di gestione, comprese le eventuali spese inerenti le parti comuni. E' possibile, da parte dell'Amministrazione, la determinazione di quota forfetaria di spesa per consumi ovvero pattuire diverse condizioni di carico spese;
- e) la stipulazione di adeguata assicurazione contro i danni eventualmente provocati all'immobile o a terzi durante il periodo d'uso;

f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso, alla scadenza o alla revoca del contratto;

g) garantire la pulizia, il decoro e l'ordine dei locali;

h) il divieto di modificare lo stato dei muri, interni ed esterni, gli impianti, nonché la destinazione d'uso dell'immobile, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, nel rispetto della disciplina urbanistica-edilizia vigente;

i) il divieto assoluto di destinare l'immobile, anche parzialmente, allo svolgimento di attività di gioco d'azzardo, alla gestione di apparecchi da intrattenimento con vincita in denaro (c.d. slot machines, VLT e similari), nonché alla distribuzione o vendita di prodotti e servizi la cui commercializzazione sia contraria all'ordine pubblico o al buon costume. La violazione del presente divieto costituisce causa di decadenza immediata della concessione o di risoluzione del contratto di locazione, ai sensi rispettivamente degli artt. 19 e 20 del presente Regolamento.

l) il concessionario/conduuttore è responsabile nei confronti del Comune di tutti i danni eventualmente provocati all'immobile, agli impianti, o agli arredi, eventualmente già presenti, durante il periodo d'uso;

m) il concessionario/conduuttore solleva il Comune da ogni responsabilità relativa a danni a cose o persone che dovessero verificarsi nel periodo d'uso relativamente alle attività svolte dal concessionario/conduuttore medesimo;

n) il concessionario/conduuttore in relazione all'attività svolta nei locali concessi, è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D. Lgs. 9/04/2008, n. 81 e s.m.i., in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 e s.m.i. "Misure in tema di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e delega al Governo per il riassetto e la riforma della normativa in materia" sia le disposizioni normative del DM 01/09/2021 "Criteri generali per il controllo e la manutenzione degli impianti, attrezzature ed altri sistemi di sicurezza antincendio, ai sensi dell'articolo 46, comma 3, lettera a) , punto 3, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81" e s.m.i assumendo a propria cura e spese, in particolare, il Piano dell'emergenza ed evacuazione;

o) ogni altro obbligo che l'Amministrazione comunale intendesse prevedere, a tutela degli immobili di cui al presente Regolamento e dell'interesse pubblico;

p) divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto o temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione;

q) tutte le spese del contratto (imposta di registro e bolli).

2. Obblighi specifici per gli enti del Terzo settore. Quando il concessionario/conduuttore/comodatario è un ente del Terzo settore che beneficia di riduzioni del canone, concessioni in comodato agevolate o gratuito, il contratto deve prevedere, a pena di decadenza dall'agevolazione:

a) l'obbligo di presentare annualmente, entro il 31 marzo, una relazione sull'attività svolta nell'immobile nell'anno precedente;

b) l'obbligo di comunicare tempestivamente all'Amministrazione qualsiasi modifica significativa dell'attività svolta, della composizione degli organi direttivi o della struttura organizzativa dell'ente;

c) l'obbligo di consentire all'Amministrazione l'accesso al bene per verifiche periodiche sull'utilizzo conforme alla destinazione concordata;

d) l'obbligo di mantenere l'iscrizione al Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) o comunque la qualifica soggettiva che ha giustificato l'accesso all'agevolazione, per tutta la durata del contratto.

Il venir meno dei presupposti soggettivi o oggettivi che hanno giustificato l'agevolazione costituisce causa di revisione del canone o, nei casi più gravi, di decadenza della concessione o di risoluzione del contratto.

Art. 12 - Determinazione e aggiornamento dei canoni

1. Nella stipula dei contratti di locazione, affitto o concessione di beni immobili, il canone da corrispondere al Comune è calcolato come segue:

i canoni di locazione degli immobili comunali sono determinati sulla base di una stima che può essere redatta, in relazione alla complessità, al valore, alla valenza storica ed artistica del bene da stimare:

a) dalle figure professionali competenti all'interno dell'Ente;

ovvero alternativamente e discrezionalmente:

b) da altro organo tecnico equipollente (es. Agenzia del Territorio territorialmente competente, professionista iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici presso il Tribunale nella cui circoscrizione si trovano i beni);

anche in osservanza di eventuali convenzioni per la fornitura di servizi di valutazione tecnico estimativa e consulenza specialistica vigenti;

La stima deve espressamente specificare la metodologia utilizzata per la determinazione dei valori di concessione, locazioni e affitto. La perizia estimativa verrà eseguita sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative coerenti con la natura e tipologia del bene da valutare.

La valutazione estimativa sarà determinata secondo valori correnti di mercato, tenuto anche conto dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) per beni di caratteristiche analoghe, anche nel rispetto degli elementi essenziali di valutazione previsti del presente regolamento.

2. La quantificazione del canone dell'immobile in base ai commi precedenti, potrà essere rimodulata in relazione all'intera durata del contratto, in analogia a quanto indicato all'art. 16, comma 1, lettera b), in caso di proposta di realizzazione a propria cura di lavori di manutenzione straordinaria, interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, necessari all'utilizzo dell'immobile, approvati preventivamente dall'Ente in base ad apposita documentazione tecnica e computo metrico estimativo redatto da tecnico abilitato; in tal caso gli importi dei lavori verranno considerati nella quantificazione del canone.

3. I canoni sono annualmente aggiornati, di norma, nella misura del 75% dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (FOI) accertata dall'Istat e verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

4. Le spese per le utenze (acqua, energia elettrica, gas, ecc.), eventualmente anticipate dall'Amministrazione comunale, sono annualmente aggiornate, di norma, nella misura del 100% dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'ISTAT e verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

5. Revisione straordinaria del canone. Indipendentemente dall'aggiornamento ordinario di cui al comma 3, il canone può essere oggetto di revisione straordinaria, su istanza motivata di una delle parti, nei seguenti casi:

a) variazione significativa (superiore al 20%) del valore di mercato dell'immobile rispetto al canone determinato in sede di perizia iniziale, accertata mediante nuova perizia estimativa redatta secondo le modalità di cui al comma 1;

b) sopravvenuta modifica della destinazione d'uso dell'immobile autorizzata dall'Amministrazione, che incida significativamente sulla redditività del bene;

c) esecuzione da parte del concessionario/conduuttore di interventi di manutenzione straordinaria o valorizzazione di valore rilevante, non già ricompresi nel piano degli scomputi di cui all'art. 16.

La revisione straordinaria del canone non può essere richiesta prima che siano decorsi due anni dalla stipula del contratto o dall'ultima revisione straordinaria. In caso di mancato accordo sulla misura del nuovo canone, il contratto può essere risolto di comune accordo, con preavviso di sei mesi.

6. Le disposizioni per la determinazione ordinaria dei canoni e degli aggiornamenti di cui al presente articolo non si applicano alle concessioni e locazioni di valorizzazione di cui al successivo Articolo 17, il cui canone è strutturato in via esclusiva in aderenza al Piano Economico-Finanziario (PEF) di progetto allegato all'atto di assegnazione.

Art. 13 – Durata dei contratti

1. La durata dei contratti di concessione, locazione o affitto di beni immobili è stabilita come segue:

- concessioni di beni immobili appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile: fino ad anni sei (6), eventualmente rinnovabili una sola volta fino ad ulteriori anni sei (6). In casi particolari, debitamente motivati, che prevedano anche interventi significativi a cura e spese del Concessionario/Assegnatario, la durata può essere prevista fino ad anni nove (9), eventualmente rinnovabili una sola volta fino ad ulteriori anni nove (9).

- locazioni di immobili ad uso abitativo: nel rispetto dei termini e delle modalità disciplinate dalla legge n. 431 del 1998 e s.m.i.;

- contratti di affitto di immobili ad uso diverso dall'abitativo secondo le norme di cui alla L. 392/1978: la durata minima, stabilita nei casi previsti dal comma 3, art. 27 della legge

medesima e s.m.i. è di 6 anni, con rinnovo automatico di ulteriori 6 (sei) anni. Per gli immobili adibiti allo svolgimento di attività ricettive alberghiere, la durata minima della locazione è di 9 anni;

- contratti nei quali l'utilizzatore dell'immobile si impegni all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nel corso dell'intera durata del contratto, necessari all'utilizzo dell'immobile, e a migliorie che producano una valorizzazione del medesimo, per i quali è riconosciuto lo scomputo: la durata è stabilita dalla Giunta comunale secondo principi di congruità e proporzionalità rispetto all'ammortamento degli investimenti sostenuti, fermo restando che qualora l'intervento integri una valorizzazione patrimoniale straordinaria ai sensi dell'art. 17, la durata massima è di anni 50, in aderenza all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 ed è regolata esclusivamente dalle disposizioni speciali ivi contenute.

2. L'eventuale disdetta della locazione contrattuale da parte del conduttore è da comunicarsi all'altra parte, di norma, almeno sei (6) mesi prima della scadenza, fatti salvi accordi diversi fra le Parti. La disdetta è possibile nei casi regolati dalle norme di cui al precedente comma 1. La revoca del contratto di concessione da parte del Comune è sempre possibile per le concessioni in caso di sopravvenuti motivi di pubblico interesse.

3. La durata dei suddetti contratti può essere stabilita per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio, o su accordo tra le Parti.

4. E' consentita la proroga della scadenza contrattuale, previa richiesta da parte dell'Assegnatario da effettuarsi prima della naturale scadenza del contratto, solo per motivate ragioni non imputabili alla volontà o alla responsabilità diretta dell'Assegnatario stesso (a titolo esemplificativo e non esaustivo: eventi imprevedibili che abbiano limitato il godimento e l'uso del bene assegnato; lavori eseguiti sul bene concesso, la cui durata e natura ne abbiano limitato il totale o parziale utilizzo; ecc.). La durata della proroga verrà stabilita con provvedimento motivato del Dirigente competente, nel rispetto dei principi di proporzionalità e parità di trattamento. La durata della proroga sarà, di norma, non superiore al mancato periodo di utilizzo totale o parziale del bene da parte dell'Assegnatario e comunque non oltre tre anni. La proroga non può essere disposta in violazione dei limiti di durata imposti dalla legge per ciascuna tipologia contrattuale. Per le concessioni di beni demaniali o del patrimonio indisponibile, la proroga deve essere adeguatamente motivata con riguardo all'interesse pubblico e deve rispettare i principi di evidenza pubblica, non potendo determinare un prolungamento sine die del rapporto in favore dello stesso concessionario in assenza di una nuova procedura selettiva.

5. Procedura di rinnovo. Il rinnovo delle concessioni e dei contratti di locazione di cui al presente Regolamento è subordinato alle seguenti condizioni:

a) presentazione di apposita istanza da parte del concessionario/conduttore almeno novanta (90) giorni prima della scadenza naturale del contratto;

b) verifica, da parte del Responsabile del Servizio Patrimonio, dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali nel periodo precedente, con particolare riguardo al pagamento dei canoni, all'esecuzione degli interventi manutentivi concordati e al rispetto della destinazione d'uso;

c) rideterminazione del canone sulla base di nuova perizia estimativa aggiornata ai valori correnti di mercato, redatta secondo le modalità di cui all'art. 12;

d) deliberazione motivata della Giunta comunale che, tenuto conto della verifica di cui alla lettera b) e della nuova stima di cui alla lettera c), approva o nega il rinnovo.

Il rinnovo non è automatico ma richiede un nuovo atto deliberativo motivato e la verifica della sussistenza dell'interesse pubblico alla prosecuzione del rapporto con il medesimo concessionario, nonché il rispetto dei principi di imparzialità e non discriminazione.

In mancanza di istanza nei termini di cui alla lettera a), il contratto si intende disdettato alla scadenza. L'Amministrazione può negare il rinnovo qualora ritenga opportuno, nell'interesse pubblico, procedere a nuova procedura selettiva per la riassegnazione del bene.

Art. 14 – Subconcessione, sublocazione e cessione del contratto

I beni immobili di cui al presente Regolamento non possono essere affidati in uso a terzi in subconcessione sublocazione o subentro

Art. 15 – Garanzie

1. Tutti i contratti per l'utilizzo degli immobili di cui al presente regolamento, prevedono, a garanzia del puntuale rispetto da parte del Concessionario/Conduttore degli obblighi in esso contenuti, la presentazione di una cauzione stabilita nella misura minima di tre (3) mensilità del canone, oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente a quella della concessione e per un importo minimo pari a tre mensilità del canone. Le fideiussioni bancarie o assicurative di cui al presente comma possono essere accettate dall'Amministrazione comunale solo se rilasciate dagli intermediari finanziari autorizzati ai sensi della normativa vigente in materia. Le garanzie devono essere mantenute valide per tutto il periodo di validità della concessione, e per il periodo di eventuale rinnovo contrattuale.

La cauzione di cui al presente comma si applica alle locazioni e concessioni ordinarie. Per le concessioni e locazioni di valorizzazione straordinaria di cui all'art. 17, l'affidatario è tenuto alla prestazione della fideiussione di esecuzione lavori di cui al comma 6 del medesimo art. 17, nonché, a decorrere dall'avvio della gestione economica, di una fideiussione di gestione di importo non inferiore a una annualità del canone di concessione/locazione previsto dal PEF.

2. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla prestazione delle garanzie indicate al comma 1 salvo che per altri Enti pubblici.

3. In caso di escussione totale o parziale della garanzia da parte dell'Amministrazione, il concessionario/conduttore è tenuto a reintegrarla entro trenta (30) giorni dalla relativa comunicazione. Il mancato reintegro nei termini prescritti costituisce causa di decadenza della concessione o di risoluzione del contratto di locazione, ai sensi rispettivamente degli artt. 19 e 20 del presente Regolamento.

Art. 16 – Criteri di riduzione e scomputo del canone

1. I canoni di concessione, determinati secondo le modalità di cui all'art. 12, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, possono

essere ridotti, scomputati o riconosciuti nell'atto deliberativo della Giunta comunale secondo le seguenti modalità:

a) riduzione fino ad un massimo del 25% quando ciò sia reso necessario od opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona, o per attività marginali bisognose di tutela, o per zone caratterizzate da particolare degrado urbano e sociale;

b) scomputo di una percentuale del canone in funzione dei lavori di manutenzione straordinaria che l'utilizzatore dell'immobile propone di eseguire nel corso della durata del contratto, lavori indispensabili per l'utilizzo dell'immobile e/o migliorie che producano una valorizzazione del medesimo, secondo le modalità previste all'art. 12, comma 2. Tali lavori dovranno essere approvati dall'Amministrazione comunale in base ad un progetto, con relativo computo metrico estimativo, che deve essere verificato dal Settore competente.

c) riduzione del canone in misura superiore a quella prevista alla lettera a), fino alla totale gratuità nei casi espressamente previsti dalla legge, tra cui le concessioni in comodato agli enti del Terzo settore ai sensi dell'art. 71 D.Lgs. 117/2017, previa deliberazione motivata della Giunta comunale che dia atto dell'interesse pubblico perseguito equivalente o superiore all'interesse economico dell'Ente alla percezione del canone, in conformità ai principi di cui agli artt. 42 e 43 della Costituzione.

La riduzione o gratuità del canone in favore di enti del Terzo settore ai sensi dell'art. 71 D.Lgs. 117/2017, come deliberata dalla Giunta Comunale ai sensi dell'art 5 comma 2 lett. d), dovrà conformarsi, di norma, ai seguenti criteri orientativi di graduazione, che tengono conto della finalità sociale dell'attività svolta nell'immobile concesso:

- per le concessioni di immobili destinati alle finalità di cui all'art. 5 comma 1, del presente regolamento, laddove il concessionario si impegni convenzionalmente all'applicazione di tariffe d'iscrizione calmierate — uguali a quelle eventualmente vigenti per i corrispondenti servizi comunali a gestione diretta o inferiori a quelle di mercato, oppure specificamente agevolate per i residenti, le istituzioni scolastiche, i giovani, la terza età o i soggetti in condizioni di svantaggio — ovvero si impegni alla riserva di posti disponibili, di spazi o di quote orarie di utilizzo a favore di utenti collocati nelle liste d'attesa comunali, di alunni delle scuole del territorio o di soggetti segnalati dai servizi sociali dell'Ente, può essere riconosciuta una riduzione del canone in misura proporzionale all'impegno assunto, nella misura massima determinata dalla Giunta comunale con la deliberazione di cui all'art. 5, comma 2. La riduzione è revocata qualora il concessionario non rispetti gli impegni tariffari o di riserva posti con effetto retroattivo dal primo canone concessorio e con congruaggio del dovuto rispetto alle riduzioni non applicate

In nessun caso possono beneficiare di riduzioni del canone i partiti politici e i movimenti politici, nonché i soggetti che svolgano attività di gioco d'azzardo o gestione di apparecchi da intrattenimento con vincita in denaro.

2. Il canone ridotto secondo quanto previsto dalla precedente lettera a), ricorrendone le condizioni, previa valutazione motivata del Dirigente competente, può essere oggetto di scomputo conseguente all'esecuzione dei lavori secondo quanto previsto dalla precedente lettera b), a favore del medesimo Concessionario.

3. Le manutenzioni straordinarie finanziate e realizzate dal concessionario, sia riconosciute a scomputo del canone dovuto che oggetto di rimborso, dovranno preventivamente essere inserite negli strumenti di programmazione economico-finanziaria dell'ente e finanziate mediante l'approvazione di una deliberazione della Giunta comunale.

4. I lavori di manutenzione straordinaria da scomputare o da rimborsare di cui ai commi precedenti devono essere preventivamente approvati dall'Amministrazione comunale con apposito atto deliberativo della Giunta, che ne quantifichi il valore e stabilisca le modalità di esecuzione, contabilizzazione e scomputo o rimborso. I lavori devono essere eseguiti nel rispetto della normativa in materia di contratti pubblici applicabile all'Ente concedente, ove ricorrano i presupposti, e sono soggetti al collaudo o alla verifica di conformità da parte dell'Amministrazione al termine dell'esecuzione. In nessun caso l'Amministrazione è tenuta a riconoscere lo scomputo o il rimborso per lavori eseguiti in assenza della preventiva approvazione di cui al presente comma.

5. I criteri di scomputo e rimborso dei lavori disciplinati dal presente articolo si applicano esclusivamente alle concessioni e locazioni ordinarie. Per le concessioni e locazioni di valorizzazione di cui all'Articolo 17, la compensazione dei costi di investimento con il canone dovuto è regolata unicamente dal Piano Economico-Finanziario asseverato, approvato in sede di gara, restando escluso qualsiasi ulteriore scomputo o rimborso in corso di rapporto per interventi non previsti nel piano originario.

Art. 17 - Concessione o locazione di valorizzazione patrimoniale a lungo termine

1. L'Amministrazione comunale, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001, e dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008, può assegnare in uso a terzi a titolo oneroso, per finalità di riqualificazione, riconversione e valorizzazione economica, i beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni approvato dal Consiglio comunale.

2. Lo strumento contrattuale di valorizzazione è individuato in relazione alla classificazione del bene ai sensi dell'art. 2 del presente Regolamento:

a) qualora l'immobile appartenga al demanio comunale o al patrimonio indisponibile, l'assegnazione avviene mediante "Concessione di valorizzazione" regolata dal diritto pubblico;

b) qualora l'immobile appartenga al patrimonio disponibile, l'assegnazione avviene mediante "Locazione di valorizzazione" assoggettata al regime civilistico speciale di cui all'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001.

3. L'individuazione del concessionario o conduttore avviene mediante procedura ad evidenza pubblica. L'avviso di gara prevede requisiti di partecipazione idonei a garantire l'esecuzione degli investimenti, tra cui:

- adeguata capacità economico-finanziaria parametrata all'entità degli interventi previsti (fatturato specifico o patrimonio netto);

- comprovata esperienza pluriennale nella gestione di interventi di recupero, restauro, rigenerazione o riqualificazione di immobili analoghi per caratteristiche o destinazione funzionale;

- presentazione, a corredo dell'offerta, di un Progetto di valorizzazione (offerta tecnica) e di un Piano Economico-Finanziario (PEF) asseverato, che dimostri la sostenibilità dell'investimento, i tempi di recupero del capitale e il tasso di rendimento atteso.

4. La durata del rapporto contrattuale è determinata dall'Amministrazione in misura strettamente commisurata al tempo necessario per il raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario e per l'ammortamento degli investimenti indicati nel PEF approvato. In ogni caso, la durata non può eccedere i cinquanta (50) anni. Al termine del rapporto, tutti i beni realizzati e le migliorie apportate dal concessionario/conduuttore sono acquisiti di diritto al patrimonio del Comune di Camaiore in stato di perfetta conservazione e funzionalità, a titolo gratuito e senza che sia dovuto alcun indennizzo, compenso o rimborso all'affidatario uscente.

5. Qualora gli immobili oggetto di valorizzazione siano sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), la procedura si conforma ai seguenti principi speciali:

- a) l'avviso di gara e lo schema di convenzione devono essere preventivamente autorizzati dalla Soprintendenza competente;

- b) la concessione in uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di valorizzazione che assicuri la corretta conservazione del bene, l'apertura alla pubblica fruizione e la promozione della sua conoscenza, in conformità agli artt. 6 e 115 del D.Lgs. n. 42/2004;

- c) nei criteri di aggiudicazione tecnica deve essere attribuita priorità alla qualità del restauro conservativo, alle modalità di fruizione pubblica e culturale dello spazio e all'integrazione del bene con il contesto urbano circostante, restando l'aspetto della mera redditività economica dell'operatore privato subordinato al perseguimento del primario interesse pubblico di tutela e valorizzazione culturale.

6. Tutti gli oneri relativi alla progettazione (di fattibilità, definitiva ed esecutiva), all'esecuzione dei lavori, al collaudo, all'ottenimento dei titoli abilitativi e delle autorizzazioni (comprese quelle edilizie, sanitarie, ambientali e della Soprintendenza), nonché gli oneri di urbanizzazione, i contributi di costruzione e le imposte catastali e di registro, gravano in via esclusiva sul concessionario o conduuttore d'uso. Prima dell'avvio dei lavori, il concessionario/conduuttore deve prestare a favore del Comune idonee garanzie fideiussorie (fideiussione bancaria o assicurativa primaria a prima richiesta) pari al 100% del valore delle opere da realizzare, a garanzia del perfetto adempimento degli obblighi di riqualificazione.

7. Al fine di garantire il monitoraggio costante sull'andamento degli investimenti ed evitare l'inerzia nell'utilizzo del patrimonio pubblico, la convenzione di valorizzazione deve prevedere:

- a) un cronoprogramma vincolante delle fasi di progettazione, esecuzione dei lavori e avvio delle attività gestionali, con scadenze intermedie perentorie;

b) l'obbligo per il concessionario/conduuttore di trasmettere al Servizio competente in ordine alle opere da realizzare, con cadenza semestrale, una relazione tecnica firmata dal direttore dei lavori sullo stato di avanzamento delle opere, corredata da idoneo rendiconto finanziario;

c) l'applicazione di penali pecuniarie proporzionali per i ritardi nell'esecuzione delle scadenze del cronoprogramma;

d) la decadenza di diritto della concessione o la risoluzione della locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c. in caso di interruzione ingiustificata dei lavori superiore a novanta (90) giorni, o di mancato rispetto del termine finale di ultimazione delle opere, con conseguente incameramento della fideiussione di cui al comma 6 e acquisizione immediata al patrimonio comunale delle opere parzialmente eseguite, senza alcun indennizzo per l'inadempiente.

8. Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3-bis, comma 5, lett. a), del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001, l'Amministrazione riconosce al concessionario/conduuttore un indennizzo, valutato sulla base del Piano Economico-Finanziario approvato e limitato al solo valore degli investimenti realizzati non ancora ammortizzati, esclusivamente nel caso in cui l'Ente proceda alla revoca della concessione per sopravvenute e straordinarie esigenze di interesse pubblico non compatibili con la prosecuzione del rapporto, o nei casi di recesso unilaterale previsti contrattualmente. Nessun indennizzo o rimborso è dovuto qualora la cessazione anticipata del rapporto sia imputabile a decadenza per inadempimento del concessionario/conduuttore.

Art. 18 - Competenze in ordine alla gestione del Patrimonio immobiliare comunale

1. Al fine di conseguire, con procedure semplificate e trasparenti, una gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale, è di norma di competenza del Servizio Patrimonio l'acquisizione dei beni immobiliari a qualsiasi uso destinati, nonché la gestione di:

a) concessioni attive e passive di immobili non funzionalmente connessi alle attività esercitate dagli altri Settori/Servizi/Uffici o a questi non assegnati;

b) concessioni di servitù attive e passive;

c) azioni di tutela della proprietà di concerto con l'Avvocatura civica;

d) attività per l'accatastamento dei beni immobili di proprietà, ad esclusione delle attività catastali afferenti le opere pubbliche.

2. I Dirigenti, qualora provvedano alla sottoscrizione di concessioni o di atti di gestione inerenti gli immobili ricevuti in consegna per l'esercizio delle attività funzionalmente connesse alle proprie competenze, compreso il caso in cui sia prevista l'esecuzione a cura dei Settori medesimi o di soggetti terzi, di lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o nuova edificazione, sono tenuti a trasmettere, senza indugio, al Servizio Patrimonio le attestazioni di conformità degli impianti, il certificato di agibilità, i documenti catastali, nonché ogni qualsiasi ulteriore documento finalizzato alla costituzione di un corretto archivio anagrafico del fabbricato.

3. Il mancato adempimento degli obblighi di trasmissione documentale di cui al comma 2, entro il termine di sessanta (60) giorni dalla stipula dell'atto o dalla conclusione dei lavori, manleva il

Servizio Patrimonio in ordine alle responsabilità inerenti la corretta gestione patrimoniale dell'immobile.

Art. 19 - Decadenza e revoca delle concessioni

1. Nei casi previsti dall'art. 10, lett. f) e dall'art. 11 del presente Regolamento, nonché negli ulteriori casi stabiliti nell'atto di concessione questa potrà essere dichiarata la decadenza della concessione nei casi espressamente indicati. La decadenza è dichiarata con provvedimento motivato dell'organo competente, previa contestazione degli addebiti al concessionario e assegnazione di un termine non inferiore a quindici (15) giorni per la presentazione di controdeduzioni scritte, nel rispetto del principio del contraddittorio di cui all'art. 10-bis della L. 7 agosto 1990, n. 241.

2. L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di poter sempre procedere alla revoca della concessione per esigenze di interesse pubblico, in particolare al manifestarsi di eventi imprevisti che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene. La revoca è adottata con provvedimento motivato ai sensi dell'art. 21-quinquies della L. 7 agosto 1990, n. 241. Qualora la revoca comporti pregiudizi in danno del concessionario, l'Amministrazione ha l'obbligo di provvedere al relativo indennizzo, parametrato al solo danno emergente, ai sensi dell'art. 21-quinquies, comma 1-bis, della L. 241/1990. Non è dovuto alcun indennizzo qualora la revoca sia conseguente a inadempimento del concessionario o a condotta da questi tenuta in violazione degli obblighi contrattuali.

Art. 20 – Risoluzione/Recesso delle locazioni

1. L'inadempimento degli obblighi derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.

2. Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere la clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto.

3. Costituiscono in ogni caso motivo di risoluzione contrattuale unilaterale da parte dell'Amministrazione Comunale le seguenti fattispecie:

- a. la morosità nel pagamento del canone, protratta per oltre quattro mesi dalla costituzione in mora;
- b. la violazione del divieto del cambio di destinazione o di utilizzo dell'immobile per finalità diverse rispetto a quanto previsto dal contratto;
- c. la violazione del divieto di eseguire lavori o innovazioni senza consenso scritto dell'Amministrazione Comunale;
- d. la violazione di quanto previsto in materia di sublocazione e/o cessione del contratto.

3. In caso di risoluzione del contratto di locazione, il conduttore è tenuto a rilasciare l'immobile libero e sgombrato entro il termine stabilito nel contratto o, in difetto, entro trenta (30) giorni dalla comunicazione della risoluzione. Qualora il conduttore non provveda al rilascio nei termini prescritti, l'Amministrazione procede all'azione di rilascio nelle forme previste dalla legge. Nelle more del rilascio, il conduttore è tenuto al pagamento di un'indennità di occupazione pari al

doppio del canone contrattuale, a titolo di risarcimento del danno da occupazione sine titulo, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione al risarcimento del maggior danno.

Diritto di recesso:

1. E' data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
2. In tal caso il concessionario non può pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso.
3. In caso di recesso anticipato da parte del concessionario le spese relative all'atto di concessione (imposta di registro, di bollo, diritti di rogito), se previste dalla legge, sono a carico del concessionario.

Art. 21 – Adempimenti in materia di trasparenza delle concessioni

1. I Dirigenti sono responsabili degli adempimenti di legge in materia di trasparenza, in merito agli immobili appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile di cui agli articoli da 822 a 830 del codice civile, gestiti direttamente per le attività di loro competenza. Gli adempimenti di cui al primo periodo riguardano anche gli immobili di cui all'art. 2 del presente Regolamento.
2. Al Servizio Patrimonio compete il coordinamento sugli obblighi di cui al presente articolo.
3. Ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, i Dirigenti responsabili sono tenuti a pubblicare nella sezione "Amministrazione Trasparente" del sito istituzionale del Comune di Camaione, nella sottosezione "Sovvenzioni, contributi, sussidi, vantaggi economici", i dati relativi a tutte le concessioni, le locazioni e i comodati di beni immobili comunali, inclusi: la denominazione e il codice fiscale del beneficiario, il bene concesso, la durata, il canone annuo, il titolo giuridico e la motivazione. L'omessa pubblicazione costituisce violazione degli obblighi di trasparenza e comporta le sanzioni previste dal D.Lgs. n. 33/2013.

Art. 22 – Normativa transitoria e finale

1. Le concessioni di diritto e/o di fatto in corso al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento continuano alle condizioni contrattuali previste al momento della sottoscrizione.
2. Con riferimento alle concessioni disdette, ai nuovi contratti ed ai rinnovi delle concessioni in corso, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.
3. Le concessioni di fatto in essere al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento, ovvero i rapporti di utilizzo di beni comunali privi di titolo contrattuale formale, devono essere regolarizzati ai sensi del presente regolamento, mediante la stipula di apposito atto nelle forme previste dal presente Regolamento, previa verifica della sussistenza dei requisiti soggettivi e oggettivi previsti.
4. Il presente Regolamento si adegua automaticamente alle modifiche normative sopravvenute di fonte legislativa o regolamentare statale o regionale che incidano sulla disciplina della materia. Laddove le disposizioni del presente Regolamento risultino in contrasto con norme di legge sopravvenute, queste ultime prevalgono fino all'adeguamento formale del Regolamento.

5. Il presente Regolamento abroga e sostituisce ogni precedente disposizione regolamentare comunale incompatibile avente ad oggetto la gestione, la concessione, la locazione e il comodato di beni immobili comunali. In caso di contrasto tra le disposizioni del presente Regolamento e quelle di altri regolamenti comunali in materie specifiche (es. Regolamento per la gestione delle aree mercatali, Regolamento degli impianti sportivi), prevalgono le disposizioni del regolamento speciale di settore.