



COMUNE DI SANT'URBANO
PROVINCIA DI PADOVA

***REGOLAMENTO PER LA
DISCIPLINA
DELL'ALIENAZIONE E
DELLA GESTIONE DEGLI
IMMOBILI COMUNALI***

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità ed oggetto

Art. 2 - I beni e le relative classificazioni

TITOLO II - I BENI PUBBLICI E LE PROCEDURE DI ALIENAZIONE

CAPO I - I BENI PUBBLICI

Art. 3 - Beni demaniali

Art. 4 - Beni patrimoniali indisponibili

Art. 5 - Beni patrimoniali disponibili

Art. 6 - Assegnazione dei beni di proprietà comunale

Art. 7 - Beni alienabili

CAPO II - PROCEDURE DI ALIENAZIONE

Art. 8 - Programma di alienazione e valorizzazione

Art. 9 - Prezzo di vendita

Art. 10 - Diritto di prelazione e offerta di vendita

Art. 11 - Stipulazione del contratto

Art. 12 - Procedure di vendita

Art. 13 - Asta Pubblica

Art. 14 - Asta Pubblica - offerte

Art. 15 - Aste deserte

Art. 16 - Garanzie e Cauzione

Art. 17 - Trattativa privata diretta

Art. 18 - Gara ufficiosa

Art. 19 - Permuta

TITOLO III - CONCESSIONI E LOCAZIONI

Art. 20 - Procedimento per la scelta del contraente

Art. 21 - Durata delle concessioni e delle locazioni

Art. 22 - Stipula degli atti di concessione e del contratto di locazione

Art. 23 - Decadenza e revoca della concessione

Art. 24 - Risoluzione e recesso della locazione

Art. 25 - Condizioni delle concessioni e delle locazioni

Art. 26 - Lavori di manutenzione

Art. 27 - Effetti della concessione della locazione - Migliorie

Art. 28 - Immobili concessi per fini sociali

Art. 29 - Determinazione del canone

Art. 30 - Disciplina dei rapporti in corso

Art. 31 - Divieto speciale a comprare

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 32 - Entrata in vigore

TITOLO I - NORME GENERALI

Articolo 1 - Finalità ed oggetto

1. Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 del D. Lgs. n. 267/2000, il Comune di Sant'Urbano intende disciplinare le alienazioni e le valorizzazioni del proprio patrimonio immobiliare ai sensi dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127, secondo i principi generali dell'attività amministrativa fissati dall'art. 1 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile.

2. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri Regolamenti dell'Ente.

Articolo 2 - I beni e le relative classificazioni

1. Il Comune di Sant'Urbano è titolare di un insieme di beni che costituiscono il patrimonio immobiliare, disciplinato secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato.

2. La gestione dei beni immobili, appartenenti a qualsiasi titolo al Comune, è ispirata ai principi generali di economicità, efficienza, efficacia, produttività, redditività nonché di razionalizzazione delle risorse e valorizzazione di esse. E' specificamente perseguito l'obiettivo del mantenimento e del miglioramento della valorizzazione del patrimonio attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.

3. I beni immobiliari appartenenti a qualsiasi titolo al Comune si suddividono in:

- a) beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico, ai sensi degli artt. 822 e 824 del Codice Civile;
- b) beni patrimoniali indisponibili (art. 826 del Codice Civile);
- c) beni patrimoniali disponibili.

4. I beni demaniali e patrimoniali indisponibili sono prioritariamente utilizzati per il conseguimento diretto delle finalità istituzionali dell'Ente e subordinatamente impiegati con finalità di garanzia dell'autonomia finanziaria dello stesso.

5. I beni patrimoniali disponibili sono utilizzati prioritariamente al fine di garantire entrate economiche all'Ente.

6. I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito in forza di norme speciali statali e regionali sono amministrati e gestiti secondo le specifiche disposizioni di legge che ne regolano il trasferimento e, laddove con queste compatibili, con le norme del presente regolamento.

TITOLO II - I BENI PUBBLICI E LE PROCEDURE DI ALIENAZIONE

CAPO I - I BENI PUBBLICI

Articolo 3 - Beni demaniali

1. Per i beni comunali soggetti al regime del demanio pubblico valgono le disposizioni di cui agli artt. 823, 824 e 1145 del Codice Civile. Essi sono, pertanto inalienabili e non

possono formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi e nei limiti delle leggi che li riguardano.

2. Rientrano nella fattispecie di cui al comma 1), in via esemplificativa, il demanio stradale, gli acquedotti, gli immobili riconosciuti di interesse storico, archeologico e artistico, le raccolte dei musei e della pinacoteca, degli archivi e della biblioteca, i cimiteri e i mercati comunali.

Articolo 4 - Beni patrimoniali indisponibili

1. Per i beni patrimoniali indisponibili valgono le disposizioni di cui all'art. 828 del Codice Civile. Essi, pertanto non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano.

2. Ai sensi dell'art. 826 comma 3 del Codice Civile fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune di Sant'Urbano, ad esempio, gli edifici destinati a sedi di uffici pubblici, con i loro arredi e gli altri beni di proprietà comunale destinati ad un pubblico servizio.

Articolo 5 - Beni patrimoniali disponibili

1. Sono disponibili i beni non compresi nella categoria di quelli soggetti al regime di demanio pubblico od in quella dei beni indisponibili.

2. I beni disponibili si distinguono in immobili ad uso abitativo ed in immobili ad uso non abitativo; sono altresì beni disponibili le aree di proprietà del Comune non utilizzate a fini istituzionali e non destinate a "standard urbanistici" .

3. I beni disponibili sono concessi in godimento a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile e possono essere alienati nel rispetto delle norme vigenti.

Articolo 6 - Assegnazione dei beni di proprietà comunale

1. L'Ufficio Patrimonio predispone, aggiorna e detiene un elenco delle proprietà Comunali, distinto per tipologie di beni, come specificate negli articoli che precedono, redatto sulla base delle informazioni fornite dalle altre Aree comunali di cui al comma 2.

2. I beni immobili di proprietà comunale, destinati al conseguimento diretto di finalità istituzionali, sono assegnati alla gestione delle diverse Aree, quali dotazione strumentale per il raggiungimento dei predetti fini istituzionali.

3. I beni immobili di proprietà comunale non destinati al conseguimento diretto di finalità istituzionali e utilizzati al fine di garantire entrate economiche all'Ente sono affidati in gestione al Settore Patrimonio dell'Area Servizi Tecnici.

Articolo 7 - Beni alienabili

1. Sono alienabili e quindi suscettibili di essere inseriti nel Piano delle alienazioni di cui al successivo art. 8:

- a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei Registri immobiliari, nonché i beni dei quali il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione, invenzione e altre cause;
- b) I beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio, ex art. 829, secondo comma, del Codice Civile;
- c) I beni immobili facenti parte del demanio del Comune per i quali sia intervenuto o intervenga contestuale motivato provvedimento di sdemanializzazione;

- d) I diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. L'inserimento degli immobili nel Piano di cui all'articolo successivo ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica.
 3. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo dello Stato a fondo perduto, è preceduta dall'espletamento della formalità liberatoria dal vincolo.
 4. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita.

CAPO II - PROCEDURE DI ALIENAZIONE

Articolo 8 - Programma di alienazione e valorizzazione

1. Per l'alienazione e la valorizzazione dei beni immobili secondo quanto previsto dall'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito, con modificazioni, nella L. 06.08.2008, n. 133, ed eventualmente anche con l'indicazione degli immobili da acquisire, il Consiglio Comunale approva il piano annuale e triennale delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari predisposto dalla Giunta, che costituisce documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il Comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
2. Il Piano contiene l'elenco dei beni immobili da alienare e da valorizzare, con una sintetica descrizione delle loro caratteristiche principali e del valore di massima dei singoli beni.
3. Il Piano, che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lettera I) del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, è approvato annualmente come allegato del Bilancio e deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria pluriennale. La deliberazione del Consiglio di approvazione del Piano costituisce variante allo strumento urbanistico generale.
4. Il Piano delle Alienazioni può essere modificato o integrato in relazione al cambiamento di classificazione del bene, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti fini istituzionali, al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità.
5. L'inserimento dei beni immobili nell'elenco di cui al Piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne consente l'alienabilità.
6. L'elenco di cui al suddetto Piano, da pubblicare mediante le forme previste dall'Ente, ha effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni, e produce gli effetti previsti dall'art. 2644 del codice civile, nonché effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto (ex art. 58, comma 3, D.L. n. 112/2008), decorsi 30 giorni dalla pubblicazione all'Albo pretorio dell'Ente.

Articolo 9 - Prezzo di vendita

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al prezzo di mercato.
2. La stima dei beni è effettuata, di norma, da personale tecnico del Comune di Sant'Urbano, in possesso di laurea in architettura, ingegneria, agraria, o del diploma di geometra, perito edili o perito agrario. Nel rispetto delle prescritte procedure per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati. Il Comune di Sant'Urbano potrà inoltre avvalersi, tramite convenzione, anche dell'Agenzia del Territorio.
3. La perizia estimativa deve espressamente specificare:

- a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) il grado di appetibilità del bene ed il mercato potenzialmente interessato all'acquisizione configurato in relazione al territorio, nazionale o regionale, locale e particolare, al fine di individuare le forme di pubblicità più efficaci per la vendita.
4. Il prezzo base di vendita sarà costituito dal valore di stima. L'aggiudicatario è tenuto altresì ad accollarsi i costi sostenuti dall'Ente, che saranno indicati nel Bando di gara.

Articolo 10 - Diritto di prelazione e offerta di vendita

1. I beni di cui al piano per le alienazioni sono prioritariamente offerti a coloro che siano titolari di contratti di concessione, comodato, affitto rustico, locazione stipulati con il Comune di Sant'Urbano, in corso ovvero scaduti e non ancora rinnovati sempre che siano in regola con i pagamenti al momento della presentazione della domanda di acquisto.
2. L'offerta è notificata agli interessati con l'indicazione del prezzo richiesto per l'alienazione e la specificazione delle modalità di accettazione.
3. L'alienazione è disposta a seguito dell'accettazione, da parte dei soggetti legittimati, dell'offerta di cui ai commi precedenti, da esercitarsi entro 45 (quarantacinque) dalla sua notifica e mediante versamento alla tesoreria comunale di una somma pari al 20% (venti per cento) del prezzo a titolo di anticipazione.
4. La mancata comunicazione dell'accettazione, il mancato od insufficiente versamento della anticipazione nel termine, ovvero l'accertata insussistenza delle condizioni previste dal presente regolamento per beneficiare dell'offerta, comportano la decadenza della medesima.
5. I beni immobili sono offerti al prezzo di stima determinato con le modalità di cui all'articolo che precede.

Articolo 11 - Stipulazione del contratto

1. Nei casi in cui sia disposta l'alienazione a favore degli interessati, ai sensi dell'art. 10, il contratto è stipulato entro 90 (novanta) giorni decorrenti dal versamento dell'anticipazione del 20% del prezzo.
2. Qualora per fatto dell'interessato, la stipulazione non avvenga nel termine di cui al comma 1 non verrà dato corso alla alienazione e l'anticipazione verrà incamerata dall'Amministrazione.
3. Per gli immobili utilizzati da terzi, sino alla stipulazione del contratto di vendita, è dovuta la corresponsione del canone locativo o di concessione o dell'indennità di occupazione.

Articolo 12 - Procedure di vendita

1. Ai sensi dell'art. 12 della Legge 127/97 sono assicurati criteri di trasparenza per la scelta del contraente ed adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare le offerte.
2. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente Regolamento si procede mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata preceduta da gara ufficiosa;
 - c) trattativa privata;
 - d) permuta.

Articolo 13 - Asta Pubblica

1. Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede di norma mediante asta pubblica, secondo le procedure di cui all'articolo 73 lettera c) del R.D. 25.05.1924 n. 827, sulla base del prezzo di vendita determinato ai sensi dell'art. 9.
2. L'asta pubblica viene indetta con Determinazione del Responsabile del Servizio competente, che individua i beni da alienare, approva il bando d'asta ed impegna le necessarie somme.
3. In uno stesso bando si può disporre l'alienazione di più beni. In questo caso il bando sarà suddiviso per lotti e i concorrenti potranno essere esonerati dal presentare duplicazione dei documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

Articolo 14 - Asta Pubblica - offerte

1. L'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta più conveniente da parte di un'apposita commissione di gara composta da 3 membri, di cui uno con funzione di Segretario, nominata dal Responsabile dell'Area Servizi Tecnici, cui compete il Settore Patrimonio, o suo sostituto, che la presiede .
2. L'aggiudicazione definitiva viene effettuata con apposita Determinazione del Responsabile medesimo.
3. Le offerte sono immediatamente vincolanti per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto a seguito dell'aggiudicazione definitiva.
4. L'alienazione del bene è possibile anche in presenza di una sola offerta di valore pari o superiore al prezzo posto a base d'asta.
5. Sono ammesse offerte per procura e per persona da nominare.
6. Le procure devono essere formate per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte vengano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare deve formalizzare la nomina mediante comunicazione scritta e controfirmata per accettazione dal terzo entro 15 giorni dall'aggiudicazione in sede d'asta. Unitamente a detta comunicazione o comunque entro gli ulteriori 15 giorni il terzo nominato deve presentare tutta la documentazione richiesta dall'avviso d'asta per gli offerenti, cauzione compresa. L'offerente in sede d'asta e il terzo nominato restano comunque solidalmente obbligati sino alla formale aggiudicazione del lotto a favore del terzo nominato da parte dell'Amministrazione. In difetto l'aggiudicazione diverrà definitiva nei confronti del primo offerente.
7. Nell'eventualità che siano state presentate due offerte uguali si procederà a richiedere in sede di aggiudicazione a ciascun offerente un'offerta migliorativa in busta chiusa. Se le due offerte migliorative risultassero ancora uguali si procederà mediante estrazione a sorte. L'offerente non presente in sede d'asta non potrà vantare alcun diritto.
8. Analogamente, in presenza di più soggetti aventi lo stesso diritto di prelazione su un bene, se gli stessi non si accordano si procederà mediante estrazione a sorte.

Articolo 15 - Aste deserte

1. Qualora la prima asta vada deserta l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indire una seconda asta pubblica riducendo il prezzo a base d'asta fino ad un massimo del 10%.
2. Dal secondo incanto andato deserto l'Amministrazione Comunale ha facoltà di procedere, all'indizione di un terzo esperimento pubblico riducendo il prezzo originario fino

ad un massimo del 20%, ovvero valutare l'opportunità di sospendere la procedura di alienazione del bene.

3. L'Amministrazione Comunale, a seguito degli incanti andati deserti di cui ai commi 1 e 2, ha facoltà di procedere alla vendita a trattativa privata come previsto dall'art. 17 lettera f).

Articolo 16 - Garanzie e Cauzione

1. Il Comune assume nei confronti dell'acquirente tutte le garanzie di legge e dichiara la sussistenza o meno di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, di privilegi anche fiscali e di diritti reali parziali a favore di terzi.

2. La parte acquirente viene immessa nel possesso legale del bene alienato a tutti gli effetti utili ed onerosi dalla data di stipulazione del contratto.

3. La cauzione, da versare in tutte le ipotesi di alienazione del presente Regolamento, nelle forme indicate dal bando d'asta o da apposito provvedimento dell'Amministrazione, è determinata in misura pari al 10% del valore del bene. La stessa viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto e sarà incamerata se l'aggiudicatario rinuncia a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula dopo la formale convocazione.

Articolo 17 - Trattativa privata diretta

1. Al fine di agevolare il raggiungimento delle finalità istituzionali del Comune e di altri Enti Pubblici o ONLUS, di incentivare fini sociali e promuovere lo sviluppo economico del territorio, è ammessa la trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) alienazione di beni immobili a favore di Enti pubblici o Enti morali con finalità sociali e/o di pubblico interesse;
- b) alienazione di beni immobili a favore di Società o Consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o per conferimento capitali;
- c) alienazione di beni immobili finalizzata ad operazioni di permuta con altri beni che l'Amministrazione ritenga utile acquisire per motivati fini istituzionali;
- d) alienazioni di beni immobili compresi in un comparto urbanistico in cui la proprietà del Comune non superi la quota del 20 % e non sia suscettibile di valorizzazione indipendente ed autonoma rispetto alla restante quota del comparto;
- e) fondi interclusi ed altri immobili i quali, per evidenti ragioni strutturali (ubicazione, conformazione ecc.), tecnicamente dimostrabili, rivestano esclusivo interesse per uno o più soggetti predeterminati, risultante dalla perizia estimativa di cui all'art. 9;
- f) immobili derivanti da aste andate deserte secondo quanto stabilito all'art. 15;
- g) alienazione di beni immobili di modeste dimensioni e valore (massimo € 50.000,00) e per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti ecc.) e che comunque costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'Amministrazione (ad esempio relitti, pertinenze stradali ecc.);
- h) alienazione di beni immobili nei casi indicati nell'articolo 10, comma 1.

2. In tutte le suddette ipotesi l'alienazione del bene avviene sulla base delle trattative direttamente condotte con l'acquirente, che dovrà agire in nome proprio e non per persona

da nominare, ad un prezzo non inferiore a quello di mercato determinato ai sensi del precedente art. 9.

3. Nel caso previsto dalla lettera f), il prezzo di mercato di cui al precedente comma è quello posto a base dell'ultimo incanto deserto, *con la possibilità di accettare un eventuale ribasso entro il limite massimo del 10 %*.

4. Ove si verifichi la presenza di più di un soggetto avente contemporaneamente titolo all'acquisto l'individuazione dell'acquirente finale è effettuata mediante espletamento di una gara ufficiosa con le modalità di cui al successivo articolo 18.

5. Accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita il Responsabile competente dispone con propria determinazione l'alienazione del bene. Tale determinazione è vincolante per l'offerente mentre ogni effetto giuridico nei confronti della civica Amministrazione consegue alla stipula del contratto.

6. Per le garanzie e la cauzione si rinvia all'articolo che precede.

Articolo 18 - Gara ufficiosa

1. In presenza di più soggetti aventi contemporaneamente titolo all'acquisto si procede all'individuazione dell'acquirente finale mediante gara ufficiosa con le modalità di cui al presente articolo.

2. Il Responsabile del Servizio competente approva con Determinazione avviso pubblico stabilendo, se del caso, le modalità di divulgazione dello stesso ulteriori rispetto alla pubblicazione all'Albo Pretorio.

3. Nel giorno stabilito dall'invito una Commissione costituita dal Responsabile competente con funzione di Presidente e da altri due componenti di cui uno con funzione di Segretario, procederà all'apertura delle buste contenenti le offerte. Delle operazioni deve essere redatto verbale.

4. L'alienazione è disposta con Determinazione del Responsabile competente a favore del migliore offerente, accertata la sussistenza delle condizioni necessarie alla vendita.

5. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 16 e 17.

Articolo 19 - Permuta

1. Quando concorrano speciali circostanze di convenienza o utilità generale, è possibile la permuta a trattativa privata, con enti e privati, di beni immobili patrimoniali disponibili.

2. La permuta, sempre che sia compresa nella deliberazione consiliare di programmazione, conforme alle previsioni dell'art. 8 del presente regolamento, deve essere approvata con Determinazione del Responsabile dell'Area Servizi Tecnici, in cui devono essere evidenziati i motivi particolari ed eccezionali che sono alla base della scelta e, in particolare, l'interesse prevalente che giustifica l'acquisizione da parte dell'Amministrazione del bene di proprietà altrui ed il carattere recessivo del bene pubblico destinato ad essere trasferito ad altri.

3. La permuta degli immobili potrà avvenire con conguaglio in denaro. In ogni caso, la vendita dei beni deve essere preceduta da apposita stima redatta ai sensi dell'art. 9 del presente regolamento.

4. Per quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia agli articoli 16 e 17.

TITOLO III - CONCESSIONI E LOCAZIONI

Articolo 20 - Procedimento per la scelta del contraente

1. Le concessioni dei beni immobili demaniali e le locazioni dei beni patrimoniali del Comune di Sant'Urbano, conseguono, di norma, all'esperimento di procedure aperte e di norma anche in presenza di una sola offerta valida.
2. Qualora la prima gara ad evidenza pubblica andasse deserta si potrà procedere all'espletamento di una seconda gara, previo ribasso del 10% del canone originariamente posto a base d'asta.
3. Si procede a trattativa privata, nei casi in cui:
 - a) sia andata deserta per due volte la procedura aperta;
 - b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone non superi l'importo di € 6.500,00 calcolato sull'intera durata contrattuale;
 - c) un soggetto già concessionario o conduttore di un bene immobile di proprietà del Comune di Sant'Urbano, chieda l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione;
 - d) il soggetto concessionario o locatario sia un Ente Pubblico;
 - e) sia necessario procedere al rinnovo dell'atto di concessione o locazione laddove consentito dalla normativa vigente e dal presente regolamento;
 - f) venga ravvisato un prevalente interesse pubblico, in ragione anche della natura "no profit" del soggetto beneficiario nonché dei principi e delle finalità statutarie dell'Ente.

Articolo 21 - Durata delle concessioni e delle locazioni

1. Le locazioni sono assoggettate alla disciplina privatistica di cui alla normativa vigente.
2. L'assegnazione e la gestione contrattuale dei beni ad uso abitativo sono disciplinati dalle norme vigenti ed in particolare dalla Legge n. 431/1998 mentre per le altre tipologie di beni tale durata viene stabilita di volta in volta.
3. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente. Esse possono essere rinnovate, prima della scadenza, se detta previsione sia stata inserita nel contratto originario, per lo stesso termine inizialmente stabilito ovvero per quello inferiore indicato dal contratto. Il rinnovo è subordinato alla rideterminazione del canone e, comunque, alla verifica della condotta tenuta dal concessionario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al regolare pagamento del canone ed all'esecuzione delle opere di manutenzione previste.
4. Il rinnovo è escluso ove l'Amministrazione individui la possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile, finalizzata a garantire il perseguimento del pubblico interesse.

Articolo 22 - Stipula degli atti di concessione e del contratto di locazione

1. Qualora, entro 30 giorni dalla data fissata per la stipula del contratto di concessione o locazione, il soggetto scelto secondo le procedure stabilite non si presenti, in mancanza di una valida giustificazione, viene dichiarato decaduto dalla aggiudicazione e il Comune incamera l'eventuale cauzione prestata in sede di gara.

2. In caso di rifiuto o rinuncia dell'aggiudicatario, secondo le prescrizioni del bando, il Responsabile dispone l'aggiudicazione a favore del soggetto collocato in rango immediatamente successivo in graduatoria; in mancanza, dispone la ripetizione della gara.

3. Al momento della stipula del contratto il concessionario presta la cauzione stabilita a garanzia del puntuale rispetto degli obblighi anche economici assunti con la sottoscrizione del contratto.

Articolo 23 - Decadenza e revoca della concessione

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dall'atto di concessione e dal contratto nonché l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di decadenza/revoca della concessione o di risoluzione del contratto.

2. In particolare la concessione decade ovvero il contratto si risolve qualora il concessionario, conduttore o comodatario:

- a) abbia sub-concesso il bene a qualsiasi titolo, in tutto o in parte, stabilmente o temporaneamente, con o senza corrispettivo senza previa espressa autorizzazione scritta dell'Amministrazione. In caso di autorizzazione il rapporto prosegue con il nuovo concessionario, conduttore o comodatario;
- b) abbia mutato la destinazione del bene o, comunque, ne abbia fatto uso irregolare;
- c) si sia reso moroso nel pagamento del canone e dei servizi ed accessori a proprio carico per un periodo superiore a sei mesi (in caso di locazione ovvero concessione onerosa);
- d) non abbia eseguito gli interventi di manutenzione posti a suo carico dal contratto.
- e) abbia violato le clausole di tutela e conservazione del bene qualora lo stesso sia dichiarato di interesse storico-artistico.
- f) abbia violato le norme sulla sicurezza e antincendio qualora previste dalle norme di settore.

3. Il Comune di Sant'Urbano, può procedere alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di motivate esigenze di interesse pubblico, salvo indennizzo secondo quanto previsto dall'art. 21 *quinquies* della Legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

4. L'avvio del procedimento di revoca è comunicato al concessionario, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente.

Articolo 24 - Risoluzione e recesso della locazione

1. L'Ente dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal conduttore nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

2. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione, così come prescritto dalla normativa privatistica vigente.

3. Il recesso anticipato da parte del conduttore è regolato dalla normativa vigente.

Articolo 25 - Condizioni delle concessioni e delle locazioni

1. Il corrispettivo delle locazioni e concessioni è determinato secondo la procedura indicata dall'art. 10 del presente Regolamento.

2. Il canone di concessione è adeguato annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

3. Il canone di locazione è adeguato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente, o in ogni caso secondo quanto previsto dalle leggi speciali che regolano la materia.

Articolo 26 - Lavori di manutenzione

1. Sono a carico del concessionario o conduttore gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri gestionali (pulizia, spese vive, assicurazione etc.), che verranno elencati in modo analitico in sede di sottoscrizione della concessione-contratto. I competenti uffici del Comune procedono a verifiche per accertare lo stato dell'immobile concesso o locato e per indicare le eventuali opere di manutenzione di cui l'immobile necessita.

2. Sono a carico del Comune, salva diversa pattuizione, gli oneri connessi alla manutenzione straordinaria, di cui verrà redatto apposito elenco in sede di stipula della concessione-contratto.

3. In deroga a quanto previsto dai precedenti punti 1 e 2, le parti possono concordare che i lavori di manutenzione straordinaria, entro i limiti di spesa previsti per gli affidamenti diretti/cottimo fiduciario, siano posti a carico del concessionario o conduttore, con scomputo degli stessi dal canone, nel rispetto delle procedure contrattualmente convenute.

4. E' obbligo del concessionario o conduttore cui fanno carico i lavori acquisire le prescritte autorizzazioni, ivi comprese quelle inerenti agli immobili appartenenti al demanio artistico, storico o archeologico o soggetti a vincolo paesaggistico. Ogni intervento manutentivo deve essere previamente comunicato al Comune e autorizzato dai competenti uffici.

Articolo 27 - Effetti della concessione e della locazione - Migliorie

1. La realizzazione di addizioni e/o migliorie deve essere preventivamente autorizzata dall'Ente. I contratti di concessione e locazione devono, di norma, prevedere, in deroga a quanto disposto dall'art. 1592 del Codice Civile, che alla cessazione della concessione o della locazione le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente dal Comune di Sant'Urbano.

Articolo 28 - Immobili concessi per fini sociali

1. Per finalità sociali si intendono quelle che coinvolgono settori o teoricamente tutta la popolazione con il fine di attuare un miglioramento delle condizioni esistenziali delle persone che ritengono di partecipare alle rispettive attività.

2. Possono considerarsi sociali le attività ricreative, sportive, assistenziali, culturali e scolastiche.

3. In caso di più richieste concorrenti tendenti ad ottenere la concessione di immobili comunali, inoltrate da associazioni o enti che hanno tra le proprie finalità statutarie quelle di carattere sociale, l'Amministrazione pone a base delle sue valutazioni i seguenti elementi:

a) eventuali situazioni di sfratto;

b) la consistenza dell'intervento che il richiedente è in grado di effettuare sul tessuto sociale della popolazione;

- c) l'attività svolta in precedenza sul territorio;
- d) la diffusione sul territorio nazionale del richiedente;
- e) il numero di aderenti in sede locale;
- f) la situazione finanziaria del richiedente.
- g) *Eventuali proposte di valorizzazione dell'immobile tramite interventi edilizi e/o ambientali;*

4. L'Amministrazione concede l'immobile sulla base di un provvedimento motivato che tenga conto degli elementi suddetti e di qualunque altro elemento dal quale si possa evincere l'incisività della presenza sul territorio del soggetto richiedente la concessione.

5. Il corrispettivo della concessione, nei casi di cui al presente articolo, è rappresentato in tutto o in parte – in relazione agli elementi di cui al presente articolo, dallo svolgimento dell'attività di carattere sociale che si pone in forma sostitutiva rispetto ai servizi che rientrerebbero tra le funzioni istituzionali dell'Ente.

Articolo 29 - Determinazione del canone

1. Il canone, fermo restando quanto di cui al precedente articolo, deve avere il fine:
 - di rappresentare un giusto corrispettivo dell'uso del bene;
 - di costituire un giusto prezzo per il concessionario tenuto conto anche della potenzialità di gestione del bene;
 - di non ottenere l'effetto di disincentivare la gestione da parte di terzi del bene stesso.
2. Nel rispetto dei principi di cui al primo comma, la valutazione dell'ammontare del canone viene effettuata:
 - sulla base dei prezzi di mercato mediante una comparazione con immobili aventi destinazioni analoghe anche in altre realtà locali, apportando le variabili del caso;
 - con riferimento all'individuazione dei costi di gestione che fanno carico al concessionario come individuati nello schema di contratto;
 - sulla base delle potenzialità di utilizzo del bene in termini ottimali.
3. Gli elementi suddetti concorrono a determinare il canone di concessione rispettando in ogni caso il valore minimo del prezzo in regime di libero mercato.

Articolo 30 - Disciplina dei rapporti in corso

1. Le disposizioni regolamentari del presente Titolo si applicano alle procedure di alienazione, di concessione, di locazione a canone sia ordinario sia agevolato avviate successivamente alla sua data di entrata in vigore.
2. Rimangono valide ed efficaci le procedure avviate ed i bandi pubblicati precedentemente all'entrata in vigore del presente Regolamento con riferimento alle previsioni di cui all'art. 15 ed al numero di procedure di alienazione espletate.
3. Gli atti di concessione e i contratti di locazione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza.

Articolo 31 - Divieto speciale a comprare

1. Gli amministratori comunali non possono essere compratori nemmeno nell'asta pubblica né direttamente né per interposta persona dei beni del Comune. L'eventuale atto di acquisto stipulato in violazione di tale divieto è nullo.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 32 - Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento e le successive modifiche ed integrazioni entrano in vigore con l'esecutività del provvedimento che li approva.

2. In caso di contrasto tra le norme del presente Regolamento con quelle di altri regolamenti in materia di gestione di immobili di proprietà comunale, prevalgono quelle contenute nel presente testo regolamentare.