



*Servizio Sostenibilità Accessibilità Controllo OO.PP.
Area Gestione Patrimonio Immobiliare, Espropri, Acquisizioni, Stime*

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Regolamento approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 10.03.2016

ART. 1 – OGGETTO E FINALITA’ DEL REGOLAMENTO	3
ART. 2 - PRINCIPI GENERALI E FINALITÀ.....	3
ART. 3 – TIPOLOGIA DEI BENI – STATO GIURIDICO DEI BENI.....	3
ART. 4 – COMPETENZE INTERNE - ORGANIZZAZIONE	3
ART. 5 - FORME GIURIDICHE DI USO DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI.....	5
ART. 6 - FORME GIURIDICHE DI USO DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI	5
ART.7 – CONTRATTO O CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE.....	6
ART. 8 - AGEVOLAZIONI	7
ART. 9 – CANONI E CORRISPETTIVI	8
ART. 10 - DURATA DEL RAPPORTO	9
ART. 11 – BENI ACQUISITI IN ATTUAZIONE DEL D.LGS.N.85/2010	9
ART. 12 - OBBLIGHI GENERALI	10
ART. 13 - SCELTA DEL CONTRAENTE.....	11
ART. 14 - ESCLUSIONI- PREVALENZA	11
ART. 15 - COORDINAMENTO	11
ART. 16 - TUTELA DEL PATRIMONIO	12
ART. 17 - NORME FINALI.....	12
ART. 18 - NORMA TRANSITORIA.....	12

ART. 1 – OGGETTO E FINALITÀ DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento disciplina le modalità di gestione dei beni immobili di proprietà comunale o, comunque, nella disponibilità dell'Ente, individuando requisiti, modalità, criteri di selezione e procedure di assegnazione degli immobili.

Le procedure da seguire nelle dismissioni e alienazioni dei beni immobili di proprietà comunale sono disciplinate dal "Regolamento per l'alienazione di beni immobili comunali ai sensi dell'art.12 della legge 15.05.1997 n.127" approvato con Deliberazione del Commissario Straordinario n.51 del 28.05.2001.

ART. 2 - PRINCIPI GENERALI E FINALITÀ

1. Per il perseguimento di quanto disciplinato dal presente regolamento, gli immobili in proprietà verranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente, così come statuito dalle leggi vigenti.

2. I beni che sono classificati al patrimonio disponibile verranno utilizzati prioritariamente al fine di conseguire un'entrata economica all'Ente.

ART. 3 – TIPOLOGIA DEI BENI – STATO GIURIDICO DEI BENI

1. Tutti i beni immobili posseduti, a qualsiasi titolo, dal Comune, strumentalmente finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, si suddividono ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile in beni soggetti al regime del demanio pubblico, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili:

a) BENI DEL DEMANIO COMUNALE, destinati, per loro natura o per caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

b) BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.

c) BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, sono quelli non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono dati in uso a terzi mediante contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Ufficio comunale competente. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può essere trasferito, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso e della oggettiva situazione, ovvero in attuazione delle programmazioni dell'Ente. I beni tutelati ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (Normativa in materia di beni culturali ed ambientali) seguono le procedure ivi previste.

2. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire, sulla base di propri progetti, l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per essi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione od altra Organizzazione che persegua propri fini, purché non in contrasto con la legge, l'ordine pubblico od il buon costume.

3. Il Comune di San Benedetto del Tronto, al fine di massimizzare la redditività dei beni costituenti il proprio patrimonio, redige ogni anno il piano delle valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione, così come previsto dall'art.58 della L. 133/2008. A seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale del suddetto piano delle valorizzazioni, il dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile e/o indisponibile ne dispone la pubblicazione sul sito Internet dell'Ente e provvede a darne adeguata pubblicità attraverso i mezzi di informazione ritenuti più idonei.

4. Ai sensi dell'art.230 del D.Lgs. 267/2000, la gestione e la politica di valorizzazione degli immobili nasce da una seria e completa inventariazione di tali beni da attuarsi mediante una gestione informatizzata di tutte le banche dati relative alla gestione dei beni immobili.

5. Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo del bene è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e sulla base di apposita perizia o valutazione di stima sottoscritta da un tecnico comunale, che tenga conto dei seguenti criteri valutativi:

- valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività svolta, sia essa commerciale, produttiva, residenziale, agricola, di servizi o altro;
- ulteriori altri elementi da tenere in considerazione su specifici casi.

Ai sensi dell'art.9 della L.537/93 e dell'art.32 della L.724/94, i canoni relativi a tutti immobili comunali dovranno essere aggiornati sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato, per immobili simili e aventi analoghe caratteristiche, esclusi i casi sociali e quelli particolari previsti dalla legge o dal presente regolamento.

6. Nessuna modifica può essere apportata al bene concesso senza il consenso scritto del Comune, il quale può alla scadenza contrattuale, richiedere il ripristino allo stato originario risultante dal verbale di consegna.

7. Eventuali richieste di uso diverso, per finalità di elevato interesse pubblico, saranno motivatamente valutate dalla Giunta Comunale su individuazione della struttura competente per la specifica attività.

ART. 4 – COMPETENZE INTERNE - ORGANIZZAZIONE

1. L'ufficio competente in materia di patrimonio provvede alla gestione giuridica ed economica del patrimonio nonché del demanio statale o regionale, ove delegato, con particolare riguardo alla tenuta ed al costante aggiornamento degli inventari e degli elenchi attraverso accertamenti, classificazioni, descrizioni e valutazioni.

2. Gli uffici comunali diversi dall'ufficio competente in materia di patrimonio provvedono alla gestione giuridica ed economica del patrimonio, anche per la successiva assegnazione a terzi, esclusivamente previa individuazione delle relative competenze in relazione agli immobili affidati; l'ufficio competente in materia di patrimonio fornisce al riguardo idonee direttive amministrative fermo restando il dovere di vigilare in ordine al buon andamento della gestione del patrimonio immobiliare. Per provvedimenti di particolare rilevanza gli uffici possono attivare la concertazione; la concertazione può

avvenire mediante l'espressione di pareri scritti anche verbalizzati direttamente in apposite riunioni o mediante la sigla in calce, da parte dei responsabili degli uffici coinvolti, sugli atti e provvedimenti istruttori predisposti.

3. La Giunta, in occasione dell'approvazione del PEG e del Bilancio di Previsione, assegna ai dirigenti gli immobili necessari per le attività istituzionali. Successivamente all'approvazione del presente regolamento, la Giunta Comunale provvederà alla modifica di quanto stabilito con Delibera di Giunta n.159 del 27.05.2002 al fine di adeguare la destinazione d'uso e l'assegnazione di competenza degli immobili alle intervenute variazioni.

4. I dirigenti assumono la qualifica di consegnatari dei relativi beni immobili come sopra assegnati e, come tali, vigilano sul corretto utilizzo degli stessi e sullo stato di manutenzione richiedendo eventuali verifiche ai competenti uffici tecnici. L'ufficio competente in materia di patrimonio gestisce gli affitti passivi; i Servizi che fruiscono funzionalmente di tali immobili provvedono diligentemente all'efficiente uso degli stessi informando tempestivamente il citato ufficio per ogni adempimento amministrativo nonché provvedono alle spese ordinarie attinenti l'uso degli immobili con appositi capitoli di spesa.

5. L'istruttoria della deliberazione di Giunta di cui al precedente comma 3 è curata dall'ufficio competente in materia di patrimonio anche per iniziativa di altri uffici dell'ente.

ART. 5 - FORME GIURIDICHE DI USO DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

L'uso dei beni appartenenti al patrimonio disponibile è consentito, secondo la natura dei beni, di norma, nella forma e con contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti sia dal titolo III del libro IV del Codice Civile, che da leggi specifiche di settore, e più precisamente:

- Contratto di locazione (art.1571 e segg. del Cod. Civ. e leggi speciali);
- Contratto di affitto (art.1615 e segg. del Cod. Civ. e leggi speciali);
- Contratto di affittanza agraria (L. n.203/82)
- Contratto di comodato (art. 1804 e segg del Cod. Civ.) esclusivamente nelle ipotesi previste dal successivo articolo 7 (Agevolazioni).

ART. 6 - FORME GIURIDICHE DI USO DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI INDISPONIBILI

1. L'uso di beni appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile da parte di terzi, è consentito, purché non pregiudichi stabilmente la destinazione pubblica del bene, mediante il rilascio di concessioni amministrative all'uso.

2. Con l'atto di concessione del bene è approvata anche la relativa concessione-contratto che contiene in particolare:

- il nome o l'esatta ragione sociale del concessionario e tutti i dati ad esso relativi quali il codice fiscale, il legale rappresentante, la sede legale;
- l'esatta individuazione del bene o della porzione di esso oggetto della concessione, completa degli identificativi catastali, della superficie, del numero dei vani e di eventuali ulteriori elementi utili;
- l'uso per il quale è rilasciata la concessione;
- il canone, i termini di pagamento, l'adeguamento annuale automatico senza la necessità di preavviso da parte del concedente, in base agli indici ISTAT.
- la durata e la possibilità di revoca per sopravvenuto interesse pubblico alla diretta utilizzazione del bene;

- la clausola che la cessazione della medesima avviene senza necessità di disdetta da parte del concedente;
- le spese dell'atto, comprese quelle di bollo e registrazione, che di regola sono poste a carico del concessionario;
- l'obbligo esclusivo per il concessionario, di pagare tutte le spese per le utenze necessarie alla gestione del servizio o dei locali, nonché di stipulare, ove necessario, polizze di assicurazione per danni a persone, a cose o a terzi;
- l'obbligo del concessionario di costituire una cauzione a copertura degli eventuali interventi di ripristino e di provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e dei servizi relativi;
- il divieto di effettuare qualsiasi modifica ai locali senza autorizzazione preventiva dell'Amministrazione Comunale;
- l'obbligo del concessionario di usare l'immobile secondo le modalità e finalità previste nell'atto di concessione;
- l'eventuale devoluzione delle opere realizzate senza indennizzi o risarcimenti comunque denominati a carico del Comune.
- la decadenza in caso di violazione degli obblighi derivanti dalla concessione.

3. Al contratto è allegata l'individuazione planimetrica dei beni dati in concessione.

4. Fermo restando il generale divieto di sub-concessione, il contratto può contenere l'autorizzazione all'utilizzo del bene o di porzione dello stesso da parte di soggetti diversi dal concessionario, nei casi in cui ciò sia finalizzato al miglior soddisfacimento dell'interesse pubblico; in ogni caso il contratto specificherà l'obbligo della preventiva autorizzazione da parte dell'ufficio competente dell'Ente.

5. Sarà cura del concessionario ottenere certificati, permessi, nulla osta e ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzo dell'immobile.

ART.7 – CONTRATTO O CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

1. I beni immobili di proprietà del Comune, appartenenti al demanio ovvero al patrimonio disponibile ed indisponibile, possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.

2. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

3. Al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni di cui al presente articolo, il Comune, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e la convenienza della vendita, non sussistendo esigenze di utilizzo del bene per finalità istituzionali, può riconoscere al locatario/concessionario, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

4. I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nei bandi predisposti dal Comune, prevedendo espressamente:

a) il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto;

b) la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1.

5. Per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni di cui al presente articolo, i beni medesimi possono essere affidati a terzi ai sensi dell'articolo 143 del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, in quanto compatibile.

6. Alle concessioni di valorizzazione non si applica la normativa in materia di appalti di lavori e servizi pubblici, avendo esse ad oggetto la facoltà d'uso di immobili di proprietà pubblica, appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile o disponibile, a fronte del pagamento di un canone.

Gli interventi edilizi di riqualificazione e riconversione degli immobili risultano, infatti, strumentali e serventi alla rifunzionalizzazione dei beni, per il successivo utilizzo a fini economici da parte di terzi.

Il Comune, con particolare riguardo alle procedure di evidenza pubblica per la scelta del concessionario o locatario, fa in ogni caso riferimento ai principi comunitari di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità.

ART. 8 - AGEVOLAZIONI

1. La Giunta Comunale, può eccezionalmente assegnare beni immobili comunali in comodato gratuito ad enti o ad associazioni non aventi scopo di lucro, per rilevanti finalità umanitarie o culturali o sociali od ambientali. La medesima facoltà è esercitabile a favore di enti pubblici.

2. La Giunta può altresì concedere o locare beni immobili ad enti o ad associazioni non aventi scopo di lucro meritevoli di sostegno per l'attività resa nel Comune di San Benedetto del Tronto ad un canone o ad un corrispettivo pari al 25% rispetto a quello di mercato. Nei casi di cui al presente comma eccezionalmente e per periodi di tempo non superiori ad un anno, i beni possono essere assegnati in Comodato applicando esclusivamente un canone ricognitorio pari al 25% del valore di mercato del bene.

3. Ai Centri Sociali per anziani ed ai Centri Giovanili si applica esclusivamente un canone od un corrispettivo ricognitorio da stabilirsi con apposito atto.

4. E' fatto salvo quanto stabilito dall'art.4 del regolamento comunale "Regolamento, Istituzione, Funzioni e Prerogative dei Comitati di Quartiere" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.25 del 21.03.2011.

5. Le assegnazioni di immobili, di cui al presente articolo, effettuate sia attraverso contratti di diritto privato sia attraverso concessioni amministrative di diritto pubblico, non possono ordinariamente superare la durata di anni diciannove, salvo casi particolari ed eccezionali per i quali è comunque fissato un termine massimo di anni trenta. E' in ogni caso vietato il tacito rinnovo.

6. Nel caso di più domande di concessione o locazione la Giunta tiene conto dei seguenti criteri:

a) il fine sociale, con particolare riguardo alle realtà di sostegno sociale (anziani, handicap, dipendenze, adolescenti), educativo, sportivo, socio-sanitario e di contrasto alle devianze minorili;

b) il ruolo attivo svolto nel comune e gli anni di attività;

c) il numero dei soci;

d) il rispetto dei principi di democraticità di gestione desumibili dallo statuto e/o dai regolamenti;

e) gli investimenti che si intendono realizzare sull'immobile ed il piano generale di attività che si intende perseguire.

7. Nei casi descritti dai precedenti commi 1, 2 e 3 l'Amministrazione Comunale, nel rispetto della vocazione associativa e della attività delle citate realtà aggregative, può riservarsi l'uso delle strutture per fini propri per dieci giorni annuali complessivi e/o richiedere lo svolgimento di iniziative od eventi a favore della comunità.

8. In tutti i casi previsti dal presente articolo, le spese di gestione e per le utenze, nessuna esclusa nonché le spese condominiali e quelle di ordinaria manutenzione sono ad esclusivo carico degli assegnatari. Gli assegnatari garantiscono, attraverso idonee assicurazioni relative all'immobile, i diritti patrimoniali del Comune di San Benedetto del Tronto per tutta l'effettiva durata della fruizione del bene e stipulano altresì idonee assicurazioni per la responsabilità civile verso terzi.

9. Al presente articolo si applica l'art.12 della L.n.241/90, nonché l'art.1 del DPR 118/2000.

10. I locatori o i fruitori degli immobili del Comune dovranno presentare annualmente un rendiconto e/o bilancio economico e una relazione sull'attività svolta.

ART. 9 – CANONI E CORRISPETTIVI

1. L'occupazione, sia permanente che temporanea, di strade, aree e relativi spazi soprastanti e sottostanti appartenenti al demanio, inventariati nella categoria "A" di cui al precedente art.3 con Beni Immobili di uso pubblico per natura, è soggetta al pagamento della T.O.S.A.P. secondo quanto stabilito dal Regolamento comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.67 del 30.04.1994 e successive modifiche.

2. Ai sensi del 1° comma, dell'art. 25 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, le occupazioni a carattere permanente del demanio stradale sono consentite solo a seguito di concessioni rilasciate dai competenti uffici comunali e comportano il pagamento, oltre che della T.O.S.A.P. , di un canone concessorio non ricognitorio in base alle prescrizioni di cui all'art. 27, comma 8, del citato D.Lgs. n. 285/1992, le cui modalità di applicazione saranno determinate con apposito regolamento.

3. I canoni per l'uso dei beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile, diversi da quelli dei commi precedenti, sono determinati sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato per beni aventi analoghe tipologie, caratteristiche e destinazione d'uso degli immobili. Il canone ricognitorio per l'utilizzo di beni è determinato in misura comunque non superiore al 10% dei valori medi di stima commerciali riscontrabili per le diverse tipologie di beni nell'ambito del territorio comunale.

4. I corrispettivi per l'uso del patrimonio disponibile sono determinati dall'Ufficio competente in materia di patrimonio in relazione ai vigenti valori di mercato nel Comune di San Benedetto del Tronto.

5. I canoni di locazione e/o concessione sono annualmente aggiornati sulla base dell'indice Istat nel modo seguente:

- 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, relativamente ai canoni di locazione riconducibili al patrimonio disponibile dell'ente;

- 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati relativamente ai canoni di concessione.

6. Nell'ambito dei principi contabili dell'unità ed integrità del bilancio è possibile riconoscere lo scomputo dai canoni o dai corrispettivi del valore documentato delle opere edilizie realizzate di cui all'art.3, comma 1, lett. a) b) c) d) del DPR.380/2001 e s.m.i. gravanti sul Comune di San Benedetto del Tronto e necessari per rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto. Il valore dello scomputo non incide sul valore del corrispettivo annuale determinato ai sensi del presente articolo. Gli interventi di che trattasi devono essere comunque preventivamente autorizzati dall'ufficio competente

in materia di manutenzioni, che ne verificherà la fattibilità e ne certificherà la congruità dei prezzi applicabili; il medesimo ufficio provvederà ad attestare la regolare esecuzione dei lavori eseguiti e l'ammontare degli stessi ai fini dell'effettivo incremento patrimoniale a favore del Comune. Sarà obbligatoria la produzione delle certificazioni di regolarità tecnica degli impianti da allegare al contratto di concessione e/o locazione. Il contratto disciplinerà tempi e modalità di esecuzione dei lavori e di rimborso delle spese sostenute, entro il limite della stima approvata, a scomputo del corrispettivo. Resta inteso che, nel caso in cui l'ammontare dei lavori effettivamente eseguiti dall'assegnatario superasse l'importo autorizzato o nelle ipotesi in cui sia stata autorizzata la realizzazione di migliorie o innovazioni esclusivamente finalizzate al miglior godimento del bene da parte dell'assegnatario, nessun rimborso od indennizzo sarà dovuto dal Comune.

7. Nel caso siano necessari interventi di cui all'art.3, comma 1, lett. e) del DPR.380/2001 la Giunta Comunale dovrà approvare il relativo progetto preliminare e definitivo da inserire nella programmazione comunale prevedendo contestualmente la fonte di finanziamento unitamente alle procedure per l'attuazione dell'intervento.

ART. 10 - DURATA DEL RAPPORTO

1. I contratti di locazione, di affitto e di affittanze agrarie avranno una durata pari a quella prevista dalla normativa vigente, a seconda della rispettiva destinazione d'uso di ciascun bene immobile.

2. Nel caso di locazioni per immobili destinati ad uso diverso dall'abitazione, non comprese in quelle previste dall'art.27 e 42 della legge n. 392/78, la durata del rapporto potrà essere stabilita, con adeguata motivazione, in relazione alle caratteristiche del bene e all'attività svolta o da svolgere.

3. La durata massima delle concessioni demaniali e patrimoniali indisponibili non potrà essere comunque superiore ad anni trenta, in analogia a quanto stabilito dall'art. 1573 del Codice Civile per le locazioni, con esclusione dei casi di cui al precedente art. 9, comma 2, per i quali si intende imposta in via ordinaria una durata massima di anni 19 e con esclusione di casi particolari debitamente motivati.

4. Ai sensi dell'art. 21 quinquies della L.n.241/90, in relazione alla concessione amministrativa, è comunque fatto salvo il diritto del Comune concedente di revocare la concessione in qualsiasi momento.

5. In nessun caso può essere previsto il rinnovo tacito della concessione né la proroga della scadenza della stessa; l'eventuale richiesta di rinnovo della concessione deve essere inoltrata al competente servizio almeno sei mesi prima della scadenza.

ART. 11 – BENI ACQUISITI IN ATTUAZIONE DEL D.LGS.N.85/2010

I beni acquisiti dal Comune di S. Benedetto del Tronto in attuazione del D.Lgs.n.85/2010 (federalismo demaniale) entrano a far parte del patrimonio disponibile dell'Ente ai sensi del comma 6, art.56-bis L.n.98/2013.

Con successivo provvedimento e con le procedure previste dall'art.3 del presente Regolamento, il Comune classifica tali immobili inserendoli negli elenchi inventariali del Patrimonio dell'Ente. Gli immobili collocati in zone destinate dal P.R.G. vigente a servizi pubblici (standards di cui al D.M. 1444/68) vengono di norma classificati nel patrimonio indisponibile di cui al comma b) dell'art.3 salvo diversa destinazione imposta dall'Amministrazione individuata con apposita procedura urbanistica dove necessario.

Gli immobili di cui al presente articolo sono acquisiti in proprietà all'Ente nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con le servitù attive, passive, apparenti e non apparenti, continue

e discontinue, pertinenze e dipendenze, accessori, oneri e pesi . Divenuto efficace l'atto di trasferimento del bene, l'ufficio patrimonio provvede alla loro catalogazione evidenziando in apposite relazioni lo stato dell'immobile, la condizione giuridica ed amministrativa, lo stato manutentivo e l'esame degli eventuali interventi necessari per il suo utilizzo nonché le autorizzazioni necessarie, individuando altresì le necessarie procedure propedeutiche alla successiva valorizzazione del bene.

Nel caso i decreti di trasferimento dei detti beni dichiarino gli immobili occupati senza titolo l'ufficio competente alla gestione del patrimonio provvederà ad intimare il rilascio degli stessi ed a provvedere all'assegnazione dei beni immobili, successivamente all'inserimento negli elenchi inventariali, con le procedure previste dal presente regolamento.

In considerazione della complessità e del protrarsi delle procedure di trasferimento ai sensi del D.Lgs. n.85/2010 e tenuto conto del termine di anni 3 (tre) per la verifica da parte dell'Agenzia del Demanio della corretta valorizzazione degli immobili (comma 5 art.56-bis L.98/2013) il Comune provvederà entro e non oltre il 31.12.2018 ad avviare tutte le procedure di assegnazione degli immobili di cui al presente articolo.

Le procedure di assegnazione sono precedute da appositi atti di indirizzo politico amministrativo al fine di definire le attività di valorizzazione per ciascun immobile come previsto dal federalismo demaniale .

Nel periodo intercorrente tra il trasferimento del bene e l'avvio delle procedure di assegnazione di evidenza pubblica, l'Amministrazione potrà decidere di consentire la permanenza agli occupanti che dimostrino il regolare pagamento dei canoni, anche di quelli pregressi, e che si impegnino a mantenere in perfetta efficienza gli immobili attraverso un programma di gestione da attuarsi sino alla riconsegna dello stesso. La permanenza degli occupanti e gli impegni assunti dovranno essere formalizzati con apposito atto da stipulare con le modalità previste dal presente regolamento entro e non oltre sei mesi dal trasferimento dell'immobile dal Demanio dello Stato al Comune, ovvero dall'approvazione del presente regolamento.

Nelle procedure di assegnazione di evidenza pubblica degli immobili di cui al presente articolo l'Amministrazione può prevedere, in casi particolari e/o nel caso in cui gli occupanti abbiano fatto consistenti investimenti sul bene e sempre che gli stessi abbiano dimostrato diligenza nella conduzione dell'immobile, un indennizzo per le strutture esistenti per le quali possano produrre le documentazioni di spesa.

ART. 12 - OBBLIGHI GENERALI

1. L'assegnatario si obbligherà a far uso dell'immobile assegnatogli con la massima cura e diligenza impegnandosi:

- alla stipula di idonea polizza assicurativa a favore del Comune di San Benedetto del Tronto che garantisca il medesimo sia patrimonialmente sia in ordine alla responsabilità civile verso terzi; la polizza assicurativa deve essere consegnata all'atto della sottoscrizione del relativo contratto;
- a costituire, a garanzia del pagamento del canone e dei danni eventualmente causati all'immobile, apposita cauzione a favore del Comune proprietario consistente nel versamento di una somma pari ad una annualità del canone concessorio ovvero pari a tre mensilità del canone di locazione;
- a farsi carico di tutte le spese relative all'uso dell'immobile locato e/o concesso quali, a titolo esemplificativo, le utenze di luce, gas, acqua, telefono, le spese condominiali e ogni spesa riconducibile all'ordinaria manutenzione;
- a riconsegnare l'immobile e le chiavi a seguito di apposito verbale predisposto in contraddittorio con l'Ufficio Patrimonio, impegnandosi comunque ad eseguire

ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso;

2. Nel contratto di norma dovrà essere previsto che:

- lo stesso è strettamente personale e che viene rilasciato esclusivamente al soggetto avente titolo;

- è vietata qualsiasi forma di sub-locazione o sub-affitto o sub-concessione, se non ammessa per legge e previa autorizzazione da parte del Comune;

3. Il locatario o chi fruisce del bene pubblico, si impegna a partecipare alle assemblee condominiali dandone comunicazione all'Ente Comunale in caso di assenza; in assenza di condominio, l'interessato, comunica le esigenze all'Ufficio Patrimonio del Comune;

4. Se il bene immobiliare è in godimento del Comune sarà lo stesso che monitorerà l'esito delle assemblee condominiali laddove previste.

ART. 13 - SCELTA DEL CONTRAENTE

1. La scelta del contraente per l'assegnazione del patrimonio è subordinata all'accertamento di privarsi temporaneamente di beni non suscettibili di valido uso per finalità istituzionali.

2. Nei casi di locazione o concessione di immobili ad enti pubblici o nel caso in cui il canone annuo fissato dall'ufficio non superi il valore di euro 5.000 si procede a trattativa diretta con il richiedente applicando il criterio di preferenza in ordine alla data di richiesta.

3. Nel caso in cui il canone annuo sia superiore ad euro 5.000, ma inferiore ad euro 20.000 la richiesta è pubblicata, entro 30 giorni dall'arrivo della stessa, all'albo pretorio del comune e sul sito internet comunale per 30 giorni consecutivi. Qualora, entro il termine di pubblicazione, pervengano altre richieste si procede successivamente ad una gara bonaria tra gli interessati.

4. Nei casi in cui il canone annuale od il corrispettivo siano pari o superiori ad euro 20.000 annui si procede ad asta pubblica applicando, per quanto compatibili, le norme del regolamento per le alienazioni immobiliari.

5. L'affitto di fondi agricoli è effettuato secondo le norme in materia di contratti agrari ai correnti valori di mercato secondo contratti in deroga.

ART. 14 - ESCLUSIONI- PREVALENZA

1. La concessione degli impianti sportivi e la gestione del verde pubblico è disciplinata da specifici atti e regolamenti dell'Ente, nel rispetto dei principi di gestione di cui al precedente art. 4.

2. La concessione o la locazione od il comodato di immobili nell'ambito dell'affidamento di servizi comunali sono disciplinati dalla relativa convenzione regolante il servizio, fermo quanto disposto dal precedente art. 4; in tal caso la gestione patrimoniale non può essere prevalente rispetto al valore complessivo del servizio affidato.

ART. 15 - COORDINAMENTO

1. Al fine di garantire un adeguato coordinamento dell'attività di amministrazione del patrimonio, tutte le proposte di deliberazione comunque contenenti aspetti di gestione o alienazione o acquisizione del patrimonio sottoposte all'attenzione del consiglio comunale o della giunta comunale per iniziativa di uffici comunali, sono trasmesse, all'ufficio competente in materia di patrimonio, per acquisire il parere

obbligatorio in ordine agli aspetti patrimoniali. Tale parere è citato nella relazione istruttoria del provvedimento deliberativo.

ART. 16 - TUTELA DEL PATRIMONIO

1. Alla tutela giuridica del patrimonio provvedono, sentito l'ufficio competente in materia di patrimonio, gli uffici in base al criterio della competenza funzionale sui beni in questione.

ART. 17 - NORME FINALI

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo a quello di esecutività della deliberazione di approvazione.

2. Copia del presente regolamento, a norma dell'art. 22 della Legge n.241/90, sarà tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione. Il regolamento è altresì reso disponibile sulle pagine web del sito internet comunale.

3. Il presente regolamento prevale su ogni altra disposizione regolamentare od atti a contenuto generale del Comune di San Benedetto del Tronto.

4. Si intendono abrogate tutte le altre disposizioni regolamentari in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.

5. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente regolamento si applicano le norme del codice civile e le specifiche leggi di settore.

ART. 18 - NORMA TRANSITORIA

1. Relativamente ai rapporti giuridici vigenti riguardanti gli immobili concessi in uso per finalità e scopi particolari o per fini di pubblica utilità, comunque non a scopo di lucro, si riconosce la possibilità di scomputare dai canoni o corrispettivi il valore degli interventi effettuati sull'immobile e relativi impianti e attrezzature in dotazione, anche se realizzati in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento e comunque non oltre il 1 gennaio 2012.

2. Le spese sostenute dovranno essere descritte in apposita e specifica relazione, sulla cui congruità dovrà esprimersi il Servizio Manutenzione entro sessanta giorni dal ricevimento.