



Comune di Trecchina
Provincia di Potenza

REGOLAMENTO
COMUNALE PER L'ALIENAZIONE E LA
GESTIONE DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

(***)



Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. **39** del **17/11/2018**

Sommario

TITOLO I – PRINCIPI GENERALI	4
ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO	4
ART. 2 - TIPOLOGIA DI BENI	4
ART. 3 - COMPETENZE DEGLI ORGANI	5
TITOLO II – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI	5
ART. 4 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE	5
ART. 5 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI DA ALIENARE	6
ART. 6 - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA	6
ART. 7 - MODALITÀ DI VENDITA	7
ART. 8 - BANDO DI GARA	7
ART. 9 - PUBBLICITÀ DEL BANDO DI GARA	7
ART. 10 - CAUZIONE	8
ART. 11 - PROCEDURA DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA	8
ART. 12 - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA	9
ART. 13 - TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA	9
ART. 14 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA	10
ART. 15 - GARA DESERTA	10
ART. 16 - PRELAZIONE	11
ART. 17 - VENDITA DI RELIQUATI	11
ART. 18 - STIPULA DEL CONTRATTO	12
ART. 19 - PERMUTA	12
TITOLO III – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CONCESSIONI, LOCAZIONI E COMODATI	13
ART. 20 - PRINCIPI GENERALI	13
ART. 21 - CONCESSIONI	13
ART. 22 - CONCESSIONE PER EDIFICARE	15
ART. 23 - LOCAZIONE	15
ART. 24 - MODALITÀ DI SCELTA DEL CONTRAENTE	16
ART. 25 - TRATTATIVA PRIVATA	17
ART. 26 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA	17
ART. 27 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI BENI	18
ART. 28 - DETERMINAZIONE DEL CANONE	18
ART. 29 - LAVORI A SCOMPUTO DI CANONE DI LOCAZIONE O CONCESSIONE	19
ART. 30 - CONCESSIONI E LOCAZIONI A CANONE AGEVOLATO	19
ART. 31 - COMODATO D'USO	20

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI	21
ART. 32 - NORME ABROGATE	21
ART. 33 - DISCIPLINA DEI RAPPORTI IN CORSO	21
ART. 34 - PUBBLICITÀ DEL REGOLAMENTO	21
ART. 35 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO	21
ART. 36 - CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO	21
ART. 37 - RINVIO DINAMICO	22



TITOLO I – PRINCIPI GENERALI

ART. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1. Il presente Regolamento disciplina le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare del **Comune di Trecchina** (PZ), nel rispetto dei principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile, assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.
2. Il regolamento disciplina altresì l'uso dei beni immobili di proprietà o nella disponibilità del Comune e le modalità di concessione, locazione e comodato a terzi dei suddetti beni, destinati ad usi diversi da quello abitativo, ai fini della valorizzazione degli stessi, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, trasparenza, pubblicità, redditività e razionalizzazione delle risorse.

ART. 2 - TIPOLOGIA DI BENI

1. Tutti i beni immobili, appartenenti a qualsiasi titolo al Comune, strumentalmente finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, suscettibili di fruizione da parte dei terzi, si suddividono in:
 - a) **Beni del demanio comunale**, destinati, per loro natura o per le caratteristiche conferite loro dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi pubblici;
 - b) **Beni del patrimonio indisponibile**, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento degli interessi pubblici;
 - c) **Beni del patrimonio disponibile**, non destinati a fini istituzionali dell'Ente, posseduti dallo stesso in regime di diritto privato e destinati a produrre reddito.
2. Sono parimenti suscettibili di fruizione da parte dei terzi i beni, non di proprietà dell'Ente, ma a vario titolo nella sua disponibilità, salvo che non sia espressamente vietato nell'atto di disposizione.
3. Ciascun bene immobile appartenente alle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.
4. Possono essere alienati soltanto i beni appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente e che siano nell'effettiva disponibilità del Comune. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica, con acquisizione dei pareri dei Responsabili dei relativi Servizi.

ART. 3 - COMPETENZE DEGLI ORGANI

1. Sono di esclusiva competenza del **Consiglio Comunale** le acquisizioni, alienazioni e permutate immobiliari. Il Consiglio comunale approva annualmente il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni degli immobili comunali a norma dell'art. 58 del D.L. 112/2008, che viene allegato al bilancio di esercizio.
2. Sono di competenza della **Giunta Comunale**:
 - l'individuazione, mediante la redazione di apposito elenco, degli immobili comunali ricadenti nel territorio di competenza o comunque di proprietà, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'ente, suscettibili di valorizzazione o di dismissione;
 - stabilire e/o modificare la destinazione d'uso dei beni immobili di proprietà o nella disponibilità dell'ente.

TITOLO II – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ALIENAZIONI IMMOBILIARI

ART. 4 - INDIVIDUAZIONE DEI BENI DA ALIENARE

1. Sono alienabili i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune, in quanto:
 - a) appartenenti per loro natura al patrimonio disponibile;
 - b) già appartenenti al patrimonio indisponibile, per i quali sia cessata la destinazione al pubblico servizio;
 - c) già appartenenti al demanio comunale, per i quali sia intervenuto preventivo e apposito provvedimento di sdemanializzazione.
2. Sono altresì alienabili i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
3. Le alienazioni di beni immobili di proprietà del Comune, vincolati da leggi speciali o realizzati con contributi dello stato a fondo perduto, devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo. Per le alienazioni di beni immobili di interesse storico e artistico di proprietà del Comune, trovano applicazione le disposizioni di cui alla parte seconda, Titolo I, Capo IV, del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.
4. I beni immobili da alienare sono inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.
5. L'inserimento degli immobili nel Piano ne determina la conseguente classificazione come "patrimonio disponibile", fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.
6. L'iscrizione di un immobile nel piano, per alienare lo stesso, costituisce autorizzazione consiliare alla vendita di cui all'art. 42, comma 2°, lett. l) del D.Lgs. 267/2000, senza la necessità di ulteriori atti.
7. Il Consiglio Comunale può, inoltre, stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorché non compreso nel Piano delle Alienazioni Immobiliari, con contestuale aggiornamento dello stesso.

ART. 5 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEI BENI IMMOBILI DA ALIENARE

1. Il valore dei beni oggetto di alienazione è stabilito attraverso una perizia predisposta dall'U.T.C., con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, in relazione alla natura e alla potenzialità di utilizzo del bene stesso. Per la stima di beni aventi complesse caratteristiche, il Responsabile del Servizio può avvalersi anche di tecnici esterni.
2. La stima deve espressamente specificare:
 - a) i criteri obiettivi e le motivazioni tecniche che hanno portato alla determinazione del valore di mercato dell'immobile;
 - b) l'ubicazione, le colture, la qualità dei fabbricati, i diritti, le servitù, i confini e i dati catastali;
 - c) la qualità, la natura e la quantità delle pertinenze e degli accessori;
 - d) i miglioramenti apportati all'immobile dall'eventuale affittuario, dei quali quest'ultimo debba essere rimborsato.
3. Il valore come sopra determinato, maggiorato delle eventuali spese tecniche e/o amministrative, correlate all'espletamento della gara, costituisce l'importo da porsi a base d'asta.

ART. 6 - CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La deliberazione del Consiglio comunale, con la quale si dispone l'alienazione del bene contiene:
 - a) la descrizione del bene oggetto della vendita con l'indicazione dei confini;
 - b) l'indicazione dei dati catastali:
 - partita catastale;
 - per i terreni: reddito dominicale, reddito agrario e superficie; per i fabbricati: consistenza e rendita catastale;
 - c) l'indicazione degli oneri inerenti al bene;
 - d) il prezzo di stima dell'immobile.
2. La vendita è, altresì, effettuata, con l'osservanza delle seguenti condizioni generali:
 - a) la vendita si intende fatta "a corpo" e non a misura, allo stesso titolo, coi medesimi oneri e nello stato e forma con la quale l'immobile è posseduto e goduto dal Comune;
 - b) qualunque responsabilità del Comune è limitata ai casi di evizione che privi l'acquirente della disponibilità e godimento, in tutto o in parte, dell'immobile acquistato;
 - c) l'acquirente si intende obbligato per effetto del solo atto di aggiudicazione. Gli obblighi dell'amministrazione sono subordinati al perfezionamento del contratto;
 - d) l'acquirente subentra in tutti i diritti e in tutti gli obblighi dell'amministrazione rispetto all'immobile;

- e) sono a carico dell'acquirente i compensi che fossero dovuti in conseguenza di miglioramenti apportati sull'immobile dal conduttore e a suo favore i compensi dovuti dal conduttore per deterioramenti arrecati;
- f) il corrispettivo della vendita è versato in unica soluzione, secondo i termini e le modalità stabilite dall'amministrazione;
- g) la natura e l'entità delle garanzie che i concorrenti devono produrre per essere ammessi a presentare le offerte e per assicurare l'adempimento dei loro impegni, nonché il luogo in cui l'aggiudicatario dovrà eleggere il domicilio legale.

ART. 7 - MODALITÀ DI VENDITA

1. La vendita dei beni immobili disponibili del Comune si effettua mediante l'esperimento di una gara ad evidenza pubblica, sulla base del valore di stima.
2. Si procede mediante trattativa privata nei casi previsti dal presente regolamento e dalla normativa vigente.

ART. 8 - BANDO DI GARA

1. Il bando di gara deve contenere i seguenti elementi:
 - a) i requisiti necessari per la partecipazione alla gara;
 - b) i beni da vendere, la loro situazione e provenienza;
 - c) il prezzo posto a base di gara, termini e modalità di pagamento;
 - d) i diritti ed i pesi inerenti all'immobile;
 - e) l'anno, il mese, il giorno, l'ora e il luogo in cui si procede all'apertura delle buste;
 - f) l'ufficio presso il quale sono ostensibili i documenti relativi ai beni in vendita;
 - g) l'ammontare del deposito da farsi a garanzia dell'offerta e le modalità di costituzione dello stesso;
 - h) le modalità di presentazione delle offerte;
 - i) l'eventuale percentuale minima di aumento o massima di ribasso per la validità delle offerte;
 - j) le eventuali indicazioni delle possibilità di rilancio delle offerte in sede di gara;
 - k) l'indicazione che si farà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purchè valida;
 - l) l'indicazione della possibilità dell'Ente di non procedere all'alienazione;
 - m) i termini e le modalità per la stipula del contratto.

ART. 9 - PUBBLICITÀ DEL BANDO DI GARA

1. Del bando di gara viene data pubblicità, di norma, mediante:
 - a) pubblicazione sul sito informatico del Comune, in forma integrale;
 - b) affissione all'albo pretorio del Comune, in forma integrale, per almeno 30 giorni;

- c) per estratto, su uno o più quotidiani a diffusione locale, qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 200.000 Euro;
 - d) per estratto, sulla Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana e su almeno due quotidiani a diffusione nazionale qualora l'importo a base d'asta sia almeno pari a 1.000.000 di Euro:
2. I termini di cui ai commi precedenti possono essere ridotti in caso di comprovata e motivata urgenza.
 3. Nel caso del bando di gara con suddivisione in più lotti di immobili da alienare, le modalità di pubblicazione devono essere determinate in relazione al valore del lotto più elevato.

ART. 10 - CAUZIONE

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

ART. 11 - PROCEDURA DI GARA AD EVIDENZA PUBBLICA

1. La procedura si svolge con il metodo delle offerte segrete, da confrontarsi con il valore posto a base d'asta.
2. Il termine di presentazione delle offerte di gara non può essere inferiore a trenta giorni, naturali e consecutivi, dalla data di pubblicazione del bando stesso.
3. L'apertura delle buste contenenti le offerte deve avvenire in seduta pubblica.
4. La valutazione delle offerte viene effettuata da una Commissione composta dal Responsabile del servizio interessato, con funzioni di presidente e da n. 2 Responsabili dei Servizi da lui stesso nominati, componenti. Tra i componenti della Commissione viene individuato chi assumerà anche le funzioni di segretario e avrà l'obbligo di redigere il verbale di gara. Dal processo verbale deve risultare:
 - l'ora, il giorno, il mese e l'anno in cui si effettua la gara;
 - le generalità e la qualifica di chi presiede e di chi assiste alla gara;
 - il valore a base d'asta;
 - le generalità, la residenza o il domicilio di ciascun offerente;
 - le offerte avanzate o pervenute ed il prezzo offerto;
 - l'indicazione se l'offerta è fatta in nome proprio, o per procura, o per persona da nominare;
5. La Commissione provvede ad escludere inizialmente le offerte che non rispettino i termini e le condizioni per partecipare alla gara, dopodiché procede alla valutazione delle offerte ritenute regolari.
6. L'aggiudicazione avviene, di norma, sulla base del criterio del prezzo più alto offerto.

7. Nel bando può essere prevista la possibilità di migliorare l'offerta in sede di gara ed, in tal caso, il bando stesso deve indicare le modalità di tale procedura.
8. Nel caso in cui vi siano offerte uguali e gli offerenti non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, qualora ciò sia previsto dal bando di gara, si procede ad estrazione a sorte.
9. Nel caso di aggiudicazione mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, il bando deve specificare i parametri per la determinazione dell'offerta migliore, fermo restando che, in caso di parità di punteggio complessivo, si privilegia chi ha conseguito il maggior punteggio sui parametri qualitativi.
10. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione provvisoria con provvedimento del Responsabile del Servizio e successivamente, a seguito dell'esito positivo delle verifiche della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara, si procede all'aggiudicazione definitiva con determina dirigenziale.
11. L'aggiudicazione definitiva viene comunicata a tutti i partecipanti alla gara tramite lettera raccomandata A/R o con comunicazione all'indirizzo pec. Nella comunicazione all'aggiudicatario vengono altresì indicate le modalità e i termini per la stipula del contratto.
12. Qualora non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili a norma di legge e del presente regolamento, si compila un processo verbale di asta deserta.

ART. 12 - PAGAMENTO DEL PREZZO DI VENDITA

1. Entro 30 giorni da quello in cui gli è stata notificata la intervenuta approvazione definitiva del verbale di aggiudicazione, l'acquirente versa presso la tesoreria comunale il prezzo di aggiudicazione.
2. Il deposito effettuato a garanzia dell'offerta viene computato in acconto sul prezzo di aggiudicazione.
3. Dell'avvenuto versamento deve essere consegnata quietanza al competente servizio comunale.
4. Dal giorno dell'avvenuta aggiudicazione, l'acquirente subentra nel godimento dei frutti, in tutti i diritti ed azioni spettanti al comune e nell'obbligazione del pagamento delle imposte e di ogni altro onere.
5. L'acquirente non può entrare nel possesso materiale dei beni acquistati prima dell'avvenuta stipulazione del contratto di compravendita.

ART. 13 - TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA

1. E' possibile procede all'alienazione dell'immobile mediante trattativa privata previa gara ufficiosa qualora si tratti di beni residuali e/o di difficile utilizzo dell'Amministrazione (relitti, pertinenze stradali, fondi interclusi) e/o di scarsa appetibilità sul mercato per i quali si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta alla zona di ubicazione dell'immobile o a determinate categorie di soggetti (frontisti, confinanti, occupanti).
2. La gara ufficiosa è svolta in modo da coinvolgere tutti i potenziali soggetti interessati, come risultanti da apposita istruttoria preventiva.
3. Nel caso di fondi interclusi o parzialmente interclusi, la cui utilità, quali beni a sé stanti, sia ridotta a causa delle limitazioni d'uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà

limitrofe, alla procedura potranno partecipare esclusivamente i proprietari dei fondi limitrofi, identificati a seguito di apposito accertamento, ai quali sarà data comunicazione del procedimento di alienazione in corso.

4. Se non diversamente previsto nella lettera di invito a partecipare alla gara ufficiosa, si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 11. Pertanto, l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dall'Amministrazione Comunale, salvo diversamente disposto.
5. L'Amministrazione può negoziare con i soggetti invitati le offerte per adeguarle alle esigenze indicate nella lettera d'invito e negli elaborati progettuali e per individuare la proposta migliore, garantendo parità di trattamento tra tutti gli offerenti.
6. Nel caso in cui l'istruttoria individui un unico potenziale soggetto interessato, si procede all'alienazione mediante trattativa privata diretta di cui al successivo art. 14.

ART. 14 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. L'Amministrazione può alienare immobili con trattativa privata diretta, anche senza preventivo esperimento di gara ad evidenza pubblica, quando ricorra una delle seguenti condizioni:
 - a) qualora, in esito all'esperimento di precedente procedura di gara, non sia stata presentata nessuna offerta o nessuna offerta sia risultata appropriata e/o ammissibile e/o regolare. In tali casi, il prezzo e le condizioni dell'ultima procedura esperita non devono subire variazioni, se non a vantaggio dell'Amministrazione;
 - b) qualora si tratti dell'alienazione di fondi interclusi e di altri immobili i quali, per evidenti ragioni dimostrabili (ubicazione, conformazione, dimensione, ecc.) rivestano esclusivo interesse per un solo soggetto determinato;
 - c) qualora sussistano condizioni normative vincolanti l'alienazione ad un particolare soggetto;
 - d) qualora si tratti di alienazione a favore di Enti pubblici o soggetti di diritto pubblico per conseguire finalità di uso pubblico;
 - e) ai privati proprietari in caso di permuta.
2. L'Amministrazione, inoltre, può ricorrere alla trattativa privata diretta qualora si tratti di cessioni di immobili il cui valore sia stato fissato in misura inferiore ad Euro 5.000,00, accettando il prezzo fissato dall'Amministrazione.
3. Il Responsabile del Settore procede alla trattativa privata diretta con le modalità operative ritenute più idonee, ad un prezzo non inferiore a quello stimato ai sensi dell'art. 5 del presente Regolamento.
4. L'aggiudicazione avviene con determina dirigenziale.

ART. 15 - GARA DESERTA

1. In caso di gara ad evidenza pubblica andata deserta o infruttuosa, l'Ente può procedere ad una successiva gara ad evidenza pubblica, riducendo il prezzo a base d'asta fino ad un massimo del 15%.

2. In caso di seconda evidenza pubblica deserta e infruttuosa, l'Ente può:
 - a) indire un nuovo esperimento di gara, riducendo ulteriormente il prezzo a base d'asta fino ad un massimo del 15%;
 - b) procedere secondo quanto previsto dagli art. 13 e 14;
 - c) sospendere la procedura di alienazione.

ART. 16 - PRELAZIONE

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, legale o convenzionale, la circostanza deve essere precisata nell'avviso d'asta, senza necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione e l'aggiudicazione dovrà essere comunicata nei modi stabiliti dalle disposizioni di legge in materia.
2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano puntuali disposizioni in tema di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - a) l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite comunicazione all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa, con l'invito specifico ad esercitare il diritto di prelazione entro il termine di 30 giorni dalla data della comunicazione, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non fissi un termine differente. Il titolare del diritto di prelazione non potrà proporre modificazioni né integrazioni all'offerta, ma dovrà esercitarlo sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione comunale e alle medesime condizioni.
 - b) l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo.
3. Se il diritto di prelazione è riconosciuto a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di avvalersi della prelazione, nessuna pretesa potrà essere fatta valere dall'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.
4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora, invece, due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile verrà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.
5. In ogni caso, qualora venga venduta una quota indivisa di un immobile, di proprietà per la restante parte indivisa di un altro soggetto, allo stesso viene riconosciuto il diritto di prelazione a parità di prezzo e condizioni, in modo da favorire la relativa vendita del bene ed evitare che la gara vada deserta.

ART. 17 - VENDITA DI RELIQUATI

1. Sono definiti "reliquati" tutte le aree demaniali all'interno del territorio comunale che, per la loro conformazione, presentino una o più delle presenti caratteristiche:
 - per dimensioni, collocazione o morfologia, non presentino alcuna pubblica utilità;

- abbiano perso la funzione originaria che ne aveva determinato la formazione;
 - non siano produttive di utile economico e comportino oneri riflessi e/o costi di manutenzione;
 - risultino abbandonati e non mantenuti.
2. L'area, prima della proposta di alienazione, è sdemanializzata e resa patrimonio disponibile dell'Ente. Si procede, quindi, alla redazione di perizia per stabilirne il valore.
 3. Le porzioni di reliquati confinanti con più proprietà possono essere frazionate e vendute, solo in caso di vendita dell'intero reliquato, ad ognuna delle proprietà prospicienti. Gli interessati sono invitati ad inoltrare richiesta di acquisto congiunta finalizzata all'acquisto dell'intero reliquato.
 4. Chiunque può presentare richiesta di acquisto di reliquati. Viene, tuttavia, concesso il diritto di prelazione, a parità di condizioni, ai proprietari di aree o di immobili confinanti con il reliquato.
 5. Coloro che intendano acquistare un reliquato devono presentare domanda scritta al Comune, allegando idonea documentazione per l'individuazione dell'area che si intende acquistare. Nei trenta giorni successivi l'Ufficio competente provvede ad informare il richiedente circa l'esito delle verifiche in ordine alla qualifica di reliquato dell'area interessata ed eventualmente a sottoporre, entro i successivi 60 giorni, l'istanza di acquisto al Consiglio Comunale.

ART. 18 - STIPULA DEL CONTRATTO

1. La vendita si perfeziona con la stipulazione del contratto, nelle forme previste dalla legge.
2. Il contratto deve essere stipulato, di norma, entro 90 giorni dalla data di adozione della relativa determina da parte del responsabile competente.
3. Laddove non diversamente previsto nel bando, il pagamento del prezzo di vendita deve essere effettuato prima o contestualmente alla stipula del contratto, poiché con la firma dello stesso viene data quietanza del pagamento ricevuto.
4. L'aggiudicatario viene immesso nel possesso legale a partire dalla data di stipulazione del contratto, subentrando in tutti i diritti e obblighi del Comune.
5. Tutte le spese per la stipulazione, registrazione e trascrizione dell'atto di vendita e ogni altro onere inerente e conseguente, nessuna esclusa ed eccettuata, quali note tecniche, frazionamenti e quant'altro, sono a carico dell'aggiudicatario.

ART. 19 - PERMUTA

1. Nel caso ricorrano speciali circostanze di convenienza o di utilità generale, è possibile il ricorso di permuta di beni immobili patrimoniali con Enti o soggetti privati.
2. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte basata sulla perizia stima dei beni oggetto del rapporto, redatta in conformità a quanto previsto all'art. 5 del presente regolamento.
3. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione pubblica dei beni che si acquisiscono con la permuta.

4. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'Ente, il Servizio competente prima di decidere in via definitiva, ne dà comunicazione all'Amministrazione che valuta la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni alternative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.

TITOLO III – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE CONCESSIONI, LOCAZIONI E COMODATI

ART. 20 - PRINCIPI GENERALI

1. I beni appartenenti al demanio comunale e al patrimonio indisponibile dell'Ente possono essere affidati in gestione a terzi mediante concessione.
2. I beni patrimoniali disponibili possono essere affidati in gestione a terzi mediante locazione.
3. Per l'affidamento in gestione di beni di terzi nella disponibilità dell'Ente per la scelta della tipologia dell'atto si fa riferimento alla destinazione d'uso dell'immobile e alle prescrizioni ed obblighi previsti nell'atto di disponibilità con la proprietà.

ART. 21 - CONCESSIONI

1. L'atto di concessione deve contenere:
 - specifica individuazione degli immobili interessati e relative planimetrie, ove necessarie;
 - esatta e dettagliata indicazione delle eventuali opere e lavori da eseguire sull'immobile oggetto della concessione, nonché i tempi di esecuzione. Qualora i relativi oneri siano fissati a carico del concessionario, l'atto deve disciplinarne le modalità;
 - oneri e modalità di utilizzo del bene e/o eventuali prescrizioni;
 - canone, termini di pagamento, adeguamento annuale in base in base agli incrementi del 100% degli indici ISTAT;
 - data di decorrenza de rapporto, termine di scadenza ed eventuale possibilità di novazione;
 - obbligo del concessionario di accettare eccezionali sospensioni temporanee delle concessioni per ragioni di ordine pubblico;
 - obbligo del concessionario di provvedere alla pulizia, custodia, manutenzione ordinaria dell'immobile;
 - obbligo esclusivo per il concessionario di pagare tutte le spese necessarie alla gestione dell'immobile, nonché stipulare, ove necessario, polizze di assicurazione per danni a persone, a cose e a terzi;
 - obbligo per il concessionario che impiega personale dipendente, di rispettare il contratto collettivo nazionale di lavoro della categoria di appartenenza, nonché tutte le disposizioni applicabili in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - la facoltà dell'Amministrazione comunale di effettuare controlli;
 - impiego del concessionario ad osservare e far osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo del bene e degli impianti, in modo da evitare qualsiasi danno, anche a terzi, nonché a

- restituire il bene nelle condizioni in cui gli è stato consegnato;
- divieto per il concessionario di effettuare qualsiasi modifica senza autorizzazione preventiva dell'Amministrazione Comunale;
 - obbligo per il concessionario di munirsi dei preventivi pareri, autorizzazioni e nulla-osta eventualmente necessari per interventi di qualsiasi natura sul bene, nonché per l'utilizzo dello stesso, pur nel rispetto di quanto previsto dal punto precedente;
 - esclusione per il concessionario della facoltà di concedere a terzi i beni per la gestione di altra attività, nonché il divieto di sub-concessione o cessione del contratto, pena la risoluzione, *ipso iure*, fatte salve casistiche particolari opportunamente disciplinate nell'atto;
 - nel caso di beni vincolati, obbligo per il concessionario di attenersi alle prescrizioni e alle misure per la tutela degli stessi richieste dalla competente autorità;
 - nel caso di immobili soggetti a C.P.I., obbligo del rigoroso rispetto delle prescrizioni disposte dalle autorità competenti;
 - determinazione della cauzione a garanzia degli obblighi contrattuali, nonché previsioni di sanzioni da applicare in caso di accertato inadempimento;
 - eventuali oneri relativi alle utenze e ai tributi applicabili;
 - individuazione di specifiche prescrizioni finalizzate alla mitigazione degli impatti ambientali connessi all'utilizzo dell'immobile.
2. Il Settore competente al rilascio della concessione provvede ad effettuare accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario e all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
 3. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione, la stessa viene dichiarata decaduta. Il provvedimento di decadenza, previa contestazione dell'inadempienza, è adottato dal competente Settore.
 4. L'Ente si riserva, comunque, la facoltà, previo avviso di mesi tre, di procedere alla revoca della concessione, in caso di sopravvenienza di esigenze di pubblico interesse, salvo rimborso per eventuali canoni già corrisposti e migliorie preventivamente concordate ed apportate.
 5. La durata della concessione è determinata in relazione alla tipologia del bene, alla finalità cui la concessione stessa è preordinata, nonché all'entità di eventuali investimenti che il concessionario si obbliga ad eseguire.
 6. L'atto concessorio è soggetto alla normativa vigente in materia di imposte di bollo e di registro.
 7. Tutte le spese inerenti e conseguenti la definizione dell'atto di concessione sono a totale carico del concessionario.
 8. Alla cessazione della concessione, le addizioni e/o le migliorie che, preventivamente autorizzate dall'Amministrazione, sono state apportate all'immobile, vengono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune.
 9. L'eventuale novazione del rapporto concessorio in favore dello stesso soggetto è subordinata, di norma, alla rideterminazione del canone, ove previsto, e della durata, nonché alla verifica di:
 - comportamento tenuto dall'utilizzatore, per quanto concerne l'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, ove previsto, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
 - inesistenza di domande di altri soggetti interessati alla concessione;

- inesistenza di una più concreta e proficua utilizzazione dell'immobile.
- la domanda di novazione della concessione è presentata al Settore competente entro i 120 giorni antecedenti la data di cessazione del rapporto.
- la novazione della concessione resta, comunque, un'ipotesi residuale rispetto all'indizione di una procedura concorrenziale di individuazione del nuovo concessionario.

ART. 22 - CONCESSIONE PER EDIFICARE

1. Fatte salve le disposizioni del precedente articolo, in caso di concessione di aree pubbliche per edificare opere, l'atto di concessione deve prevedere:
 - a) l'esatta indicazione delle opere che il concessionario realizzerà sull'area, a sua cura e spese;
 - b) l'obbligo per lo stesso concessionario di procedere, a sua cura e spese, all'accampionamento a suo nome delle opere stesse;
 - c) l'obbligo di rimuovere, alla scadenza, tutte le opere realizzate e/o installate e procedere ai conseguenti aggiornamenti catastali;
 - d) l'esatta indicazione delle eventuali opere che resteranno, invece, in proprietà del Comune e che, come sopra realizzate e accampionate, lo stesso concessionario deve provvedere, a sua cura e spese, a volturare a nome del Comune al termine della concessione;
 - e) che l'eventuale cessione a terzi della struttura realizzata da parte del concessionario sia subordinata alla preventiva comunicazione al Comune, nonché al trasferimento di tutti gli obblighi assunti dal concessionario uscente in capo al subentrante, ferma restando la stessa data di scadenza della concessione in essere;
 - f) comportamento da tenersi in caso di revoca o decadenza della concessione ovvero nel caso di rinuncia da parte del concessionario.

ART. 23 - LOCAZIONE

1. Il contratto di locazione deve essere stipulato in conformità alla normativa di riferimento, avuto riguardo alla specifica destinazione del bene oggetto dello stesso.
2. Il contratto deve specificare:
 - divieto di effettuare qualsiasi modifica non autorizzata all'immobile;
 - esclusione della facoltà di sublocazione, pena la risoluzione, ipso iure, del contratto, fatte salve casistiche particolari opportunamente disciplinate nell'atto;
 - eventuali oneri relativi alle utenze e ai tributi applicabili;
 - determinazione della cauzione a garanzia degli obblighi contrattuali, nonché previsioni di sanzioni da applicare in caso di accertato inadempimento;
 - individuazione di specifiche prescrizioni finalizzate alla mitigazione degli impatti ambientali connessi all'utilizzo dell'immobile;
 - esatta e dettagliata indicazione delle eventuali opere e lavori da eseguire sull'immobile oggetto della concessione, nonché i tempi di esecuzione. Qualora i relativi oneri siano fissati a carico del concessionario, l'atto deve disciplinarne le modalità.
3. La durata della locazione è determinata in relazione alla tipologia del bene e alla finalità cui la locazione stessa è preordinata, nel rispetto di quanto stabilito dalle normative di riferimento.

4. La durata delle locazioni passive non può, comunque, eccedere i nove anni.
5. Con adeguata motivazione da inserire nell'atto, può essere stabilita una durata fino ad un massimo di diciannove anni nelle seguenti ipotesi:
 - a) Quando le attività esercitate o da esercitare nell'immobile abbiano, per loro natura, carattere transitorio;
 - b) Quando il locatario si obbliga, all'interno del contratto stesso, ad eseguire consistenti opere di rispristino, restauro o ristrutturazione, in tempi prestabiliti, pena la risoluzione del contratto di locazione;
 - c) Quando l'Amministrazione, con atto motivato, ne ravvisi l'opportunità, in relazione alle caratteristiche e alla tipologia di utilizzo.
6. Il contratto di locazione è soggetto alla normativa vigente in materia di imposte di bollo e di registro. Tutte le spese contrattuali, inerenti e conseguenti, devono prevedersi espressamente a carico del locatario, ad eccezione del 50% delle imposte di registro.
7. 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.
8. Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del c.c. con indicazione degli obblighi il cui adempimento giustifichi la risoluzione del contratto, previa comunicazione da parte del competente ufficio che ha provveduto alla stipula del contratto di locazione.
9. Alla cessazione della locazione, le addizioni e/o migliorie che, preventivamente autorizzate dall'Amministrazione, sono state apportate all'immobile vengono di diritto acquisite gratuitamente al patrimonio del Comune.
10. Le locazioni possono essere rinnovate in conformità a quanto previsto dalla normativa applicabile, previa rideterminazione del canone, ove previsto, e della durata, nonché verifica dei seguenti elementi:
 - comportamento tenuto dall'utilizzatore, per quanto concerne l'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, ove previsto, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
 - inesistenza di domande di altri soggetti interessati;
 - inesistenza di una più concreta e proficua utilizzazione dell'immobile.

ART. 24 - MODALITÀ DI SCELTA DEL CONTRAENTE

1. L'affidamento a terzi di immobili di proprietà o nella disponibilità del Comune consegue, di regola, all'esperimento di una procedura ad evidenza pubblica.
2. Si applicano, in quanto compatibili le previsioni contenute agli artt. 8 ed 11 del presente Regolamento.

ART. 25 - TRATTATIVA PRIVATA

1. E' possibile procedere all'affidamento di immobili mediante trattativa privata previa gara ufficiosa qualora:
 - a) In esito all'esperimento di una procedura ad evidenza pubblica, non sia stata presentata alcuna offerta o nessuna offerta sia risultata appropriata e/o ammissibile e/o regolare. In tali casi, il prezzo e le condizioni dell'ultima procedura esperita non devono subire variazioni, se non a vantaggio dell'Amministrazione;
 - b) In ragione della tipologia, della destinazione d'uso e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo di locazione/concessione rapportato all'intera durata non ecceda l'importo di Euro 20.000,00;
 - c) Per ragioni e circostanze speciali e per immobili di scarsa appetibilità sul mercato, si ritenga opportuno e conveniente per l'Ente o nel caso in cui si possa dimostrare in interesse di natura circoscritta in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, alla zona di ubicazione, agli obiettivi di valorizzazione, a determinate esigenze di utilizzo del bene o in relazione a particolari categorie di soggetti (per es. frontisti, confinanti, occupanti.).
2. Se non diversamente previsto nella lettera d'invito a partecipare alla gara ufficiosa, si applicano, in quanto compatibili le disposizioni di cui all'art. 8.
3. L'affidamento a trattativa privata previa gara ufficiosa avviene mediante consultazione di più soggetti individuati tramite elenchi predisposti dal settore competente in base ad avvisi pubblici, a spontanee manifestazioni di interesse ovvero sulla base di indagini di mercato.
4. L'Amministrazione può negoziare con gli offerenti le offerte presentate per adeguarle alle esigenze indicate nella lettera d'invito o negli eventuali elaborati progettuali e per individuare l'offerta migliore, garantendo parità di trattamento tra tutti gli offerenti.

ART. 26 - TRATTATIVA PRIVATA DIRETTA

1. E' possibile procedere all'affidamento di immobili mediante trattativa privata diretta qualora:
 - a) In esito all'esperimento di una precedente procedura non sia stata presentata alcuna offerta o nessuna offerta sia risultata appropriata e/o ammissibile e/o regolare. In tali casi, le condizioni dell'ultima procedura esperita non devono subire variazioni, se non a vantaggio dell'Amministrazione;
 - b) Un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà pubblica chieda l'affidamento in concessione o locazione di un altro bene costituente pertinenza del bene già locato o concesso ovvero confinante con lo stesso. La superficie del nuovo bene non può essere superiore al 20% della superficie originariamente concessa o locata;
 - c) In ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo di locazione/concessione rapportato all'intera durata non ecceda l'importo di Euro 10.000,00;
 - d) Per ragioni e circostanze speciali opportunamente motivate, l'assegnazione possa essere effettuata solo nei confronti di un soggetto determinato e individuato;

- e) Nel caso di affidamento di immobili ad Associazioni di promozione sociale, Organizzazioni di volontariato, Organizzazioni non Governative, Enti pubblici, per lo svolgimento delle loro attività senza scopo di lucro, nel rispetto di specifiche norme di settore, nonché dei principi di trasparenza, pluralismo ed uguaglianza.
2. Il Responsabile competente procede alla trattativa privata diretta con le modalità operative ritenute più idonee, ad un canone non inferiore a quello stimato ai sensi dell'art. 28 del presente Regolamento. L'aggiudicazione avviene con determina dirigenziale.

ART. 27 - CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI BENI

1. Nel caso di gara con aggiudicazione mediante criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, il bando di gara o la lettera di invito stabiliscono i criteri di valutazione dell'offerta, pertinenti alla natura dell'immobile, alle sue caratteristiche, agli obiettivi politici di valorizzazione, quali, a titolo esemplificativo:
 - a) al canone offerto;
 - b) modalità di gestione che consentano la massima fruibilità dell'immobile da parte della collettività;
 - c) coerenza tra l'attività che si intende svolgere e le caratteristiche estetiche e funzionali dell'immobile;
 - d) piano economico-finanziario degli interventi di miglioria proposti dall'offerente;
 - e) livello e criteri di aggiornamento di eventuali tariffe da praticare agli utenti;
 - f) implementazione di strumenti gestionali e dispositivi finalizzati alla mitigazione degli impatti ambientali derivanti dall'utilizzo dell'immobile.
2. Nel caso di immobili aventi destinazione sociale, culturale, ricreativa, turistica, ambientale, sportiva e, comunque, non lucrativa, la selezione delle offerte si effettua anche tramite la ponderazione dei seguenti parametri:
 - a) rilevanza degli scopi perseguiti e rilevabili dallo statuto, in rapporto alle finalità pubbliche proprie dell'Amministrazione;
 - b) grado di utilità sociale dell'attività svolta, in relazione alla dimensione delle aree e delle categorie coinvolte;
 - c) possibilità di effettiva fruizione da parte dell'Ente e dei cittadini dei beni oggetto di richiesta;
 - d) livello di radicamento del soggetto offerente nel territorio, da verificarsi in considerazione del numero di aderenti, data di costituzione, esistenza di precedenti rapporti convenzionali con il Comune;
 - e) livello di affidabilità, da valutarsi in base alla congruità dei fini prospettati con la struttura organizzativa e le risorse possedute, nonché in base all'inserimento in Albi e registri previsti dalla normativa.

ART. 28 - DETERMINAZIONE DEL CANONE

1. Il canone di concessione/locazione è determinato mediante apposita perizia d'ufficio tenendo conto di:
 - a) valore immobiliare del bene, in rapporto ai valori correnti di mercato;

- b) parametri di redditività del bene, in relazione alla destinazione d'uso prevista;
 - c) eventuale esecuzione di interventi sull'immobile, in ragione dell'idoneità degli stessi ad accrescere stabilmente il valore del bene;
 - d) ubicazione, consistenza e tipologia dell'immobile;
 - e) stato di vetustà dell'immobile ed eventuale impegno di manutenzione straordinaria a carico del concessionario o locatario;
 - f) durata della concessione/locazione;
 - g) particolari attività svolte nell'immobile.
2. L'ammontare del canone è adeguato annualmente in base agli indici ISTAT.
 3. L'importo del canone deve essere comprensivo dell'eventuale canone per l'occupazione di spazi e aree pubbliche (COSAP).
 4. Il valore come sopra determinato, maggiorato di eventuali spese tecniche e/o amministrative correlate all'espletamento della gara, costituisce l'importo contrattuale o l'importo da porsi a base di gara.

ART. 29 - LAVORI A SCOMPUTO DI CANONE DI LOCAZIONE O CONCESSIONE

1. Il Responsabile competente può autorizzare il conduttore o il concessionario di immobili di proprietà o nella disponibilità comunale ad eseguire interventi di valorizzazione e miglioramento, anche a fini economici, dell'immobile ad esso locato o concesso, scomputando il relativo importo dal canone dovuto.
2. Per la disciplina generale dei lavori a scomputo del canone di locazione o concessione, si rimanda a quanto previsto dal regolamento per gli affidamenti in economia del Comune.
3. Nel caso di interventi di valorizzazione di importo inferiore ad Euro 10.000,00, per i quali non sussiste la necessità di alcun titolo abilitativo, l'autorizzazione allo scomputo del canone è subordinata alla presentazione, da parte del conduttore/concessionario di preventivi di spesa, dei quali il Settore tecnico deve attestare la congruità.
4. L'importo effettivo da scomputare è stabilito ad interventi ultimati, sulla base della spesa effettivamente sostenuta ed adeguatamente documentata, a seguito della verifica della rispondenza dei lavori realizzati rispetto a quelli preventivati, da parte del competente Settore tecnico, nonché al rilascio delle relative certificazioni, ove previste.
5. Nel caso di riqualificazione e riconversione di immobili comunali tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o servizi al cittadino, si rimanda a quanto previsto dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001.

ART. 30 - CONCESSIONI E LOCAZIONI A CANONE AGEVOLATO

1. E' possibile procedere alla riduzione del canone di locazione/concessione, come determinato ai sensi dell'art. 28 del presente Regolamento, nella misura del 30%, nel caso utilizzo di beni immobili destinati allo svolgimento di attività istituzionali senza scopo di lucro da parte dei seguenti soggetti:

- a) Associazioni di promozione sociale, iscritte all'Albo provinciale nelle seguenti categorie: ambientale-turistico, culturale educativo e di ricerca etica e spirituale e tutela dei diritti oppure sportivo-ricreativo;
 - b) Organizzazioni di Volontariato di cui all'art. 3 della Legge n. 266/1991, purchè iscritte all'Albo Provinciale nelle seguenti categorie: ambiente, protezione civile e cultura;
 - c) Associazioni iscritte all'Albo comunale, nella categoria delle "Associazioni Pro-Loce", "Associazioni ricreative", "Associazioni culturali" o "Associazioni sportive";
 - d) Organizzazioni non lucrative di utilità sociale – ONLUS, di cui al D.Lgs. n. 460/1997 operanti in uno dei seguenti settori: tutela e valorizzazione delle cose di interesse artistico e storico, tutela e valorizzazione dell'ambiente, promozione della cultura e dell'arte, tutela dei diritti civili, ricerca scientifica di particolare interesse sociale;
 - e) Organizzazioni non governative riconosciute idonee ai sensi della legge n. 49/1987;
 - f) Enti pubblici operanti nel campo della salute, della ricerca e della sicurezza pubblica;
 - g) Istituzioni, fondazioni e associazioni non aventi scopo di lucro che, pur non essendo iscritte agli Albi provinciali e comunale:
 - perseguano, sul territorio comunale, fini di rilevante interesse nel campo della cultura, dell'ambiente e della sicurezza pubblica, della salute, della promozione turistica, dello sport e delle attività ricreative in generale, nonché attività riconducibili o assimilabili a finalità istituzionali dell'Ente medesimo;
 - utilizzino i beni di proprietà comunale perseguendo, ove compatibili con i propri scopi, l'ottimizzazione e la valorizzazione dei medesimi, garantendo altresì, l'effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività.
2. L'ammontare del canone agevolato è adeguato annualmente in base agli indici ISTAT.

ART. 31 - COMODATO D'USO

1. E' possibile procedere all'affidamento di beni immobili mediante comodato d'uso gratuito ad associazioni che, non avendo scopo di lucro, tutelano interessi generali della comunità e promuovono iniziative e progetti aperti a tutti i cittadini.
2. Il contratto di comodato d'uso contiene il divieto di sub-affitto e di sub-comodato, la facoltà per il Comune di ispezionare i locali, la dichiarazione di assunzione di responsabilità con riguardo all'uso del bene e ai danni provocati al bene stesso o a terzi, l'obbligo in capo al comodatario del risarcimento degli eventuali danni provocati e l'esclusione di responsabilità del Comune in relazione all'utilizzo dei locali assegnati.
3. Sono a carico del comodatario gli oneri di pulizia, custodia e manutenzione ordinaria dei locali concessi in comodato, nonché le utenze e i consumi energetici, da corrispondere direttamente o da rimborsare all'Amministrazione.
4. Il comodatario si impegna ad utilizzare i locali esclusivamente per lo svolgimento dell'attività associativa e a custodire e restituire i locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.
5. Il comodato non può avere una durata superiore ad anni 6 e non può essere rinnovato tacitamente.
6. L'Amministrazione può richiedere la restituzione del bene in qualunque momento per

esigenze di pubblico interesse o per uso improprio dello stesso, senza diritto di indennizzo alcune e senza necessità di congruo preavviso.

7. Il contratto di comodato è soggetto a registrazione. Le spese contrattuali sono a carico del comodatario.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

ART. 32 - NORME ABROGATE

1. Con l'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari con esso contrastanti.

ART. 33 - DISCIPLINA DEI RAPPORTI IN CORSO

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

ART. 34 - PUBBLICITÀ DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento viene pubblicato permanentemente sul sito istituzionale e all'Albo Pretorio on-line per 15 giorni consecutivi.

ART. 35 - ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

1. Il presente regolamento entra in vigore a far tempo dalla data di esecutività della delibera consiliare di approvazione.

ART. 36 - CASI NON PREVISTI DAL PRESENTE REGOLAMENTO

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento trovano applicazione le leggi nazionali e regionali; lo statuto comunale e i regolamenti comunali.

ART. 37 - RINVIO DINAMICO

1. Le norme del presente regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.

2. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

