



Settore Valorizzazione patrimonio pubblico

REGOLAMENTO DI DISCIPLINA DELLE PROCEDURE DI ALIENAZIONE, COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI, CONCESSIONE AMMINISTRATIVA, LOCAZIONE AD USO NON ABITATIVO, AFFITTO E COMODATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE.

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale in data 19.12.2019 n. 153

PARTE PRIMA

Disciplina delle procedure di alienazione del patrimonio immobiliare.

1. Oggetto
2. Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari
3. Individuazione del prezzo
4. Procedure esperibili
5. Asta pubblica
6. Trattativa privata
7. Verbale di aggiudicazione
8. Pagamento del corrispettivo
9. Servitù e diritti reali di godimento.
10. Prelazione.

PARTE SECONDA

Disciplina delle concessioni, locazioni non abitative, affitti, comodati.

11. Oggetto
12. Determinazione del canone
13. Riduzioni del canone
14. Procedura di scelta del contraente mediante evidenza pubblica (avviso/bando)
15. Assegnazione diretta senza procedura ad evidenza pubblica

16. Concessioni amministrative, locazioni ad uso non abitativo ed affitti - principi applicabili
17. Comodato e concessione a titolo gratuito – regole di ammissibilità
18. Provvedimenti amministrativi e loro sequenza.
19. Scomputi dal canone
20. Durata
21. Accordi di collaborazione e convenzioni ai sensi dell'art.119 TU enti locali Dlgs.267/2000
22. Disponibilità di spazi a favore dell'associazionismo.

PARTE TERZA

Disposizioni generali

23. Trasmissione ai fini inventariali degli atti concernenti le modifiche patrimoniali
24. Svolgimento delle procedure e controllo dei soggetti assegnatari
25. Regime fiscale delle concessioni e locazioni.

PARTE PRIMA

Disciplina delle procedure di alienazione del patrimonio immobiliare.

1. Oggetto

1. La presente parte disciplina, ai sensi dell'art.12 c.2 della L.127/1997, le procedure di alienazione del patrimonio immobiliare, in deroga alle norme di cui alla L.783/1908 e di cui al RD 454/1909, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità.

2. Dall'entrata in vigore del presente Regolamento è abrogato il "Regolamento per l'alienazione del patrimonio immobiliare del Comune di Brescia" adottato con deliberazione del Consiglio comunale n.20 in data 16.2.1998.

2. Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari

1. Il Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari (e sue modifiche ed integrazioni che potranno intervenire nel corso dell'esercizio finanziario) di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008 (L. conv. 133/2008), costituisce ai sensi dell'art. 42 c.2 lett. I) del Dlgs.267/2000 (T.U. Enti locali) manifestazione della volontà del Consiglio comunale autorizzatoria della alienazione degli immobili compresi nel Piano stesso.

L'inserimento di un bene nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, ai sensi dell'art.58 DL 112/2008, costituisce automatica classificazione del bene stesso in patrimonio disponibile.

2. Il Piano, oltre alle alienazioni del diritto di proprietà degli immobili, comprende altresì le concessioni di valorizzazione di cui all'art.3bis del D.L.351/2001

(L.conv.410/2001) ed altre operazioni significative di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

Le concessioni di valorizzazione vengono assegnate mediante procedura ad evidenza pubblica tramite bando, che garantisca la massima partecipazione degli interessati, previo eventuale avviso pubblico per l'acquisizione di manifestazioni di interesse; per la valutazione delle proposte presentate è nominata apposita commissione.

La partecipazione a tali procedure può essere riservata ai soggetti appartenenti al Terzo Settore ove sia espressa da parte della Giunta comunale la volontà di valorizzare tale comparto sia per l'assenza di finalità di lucro sia per i servizi di interesse pubblico che si intendono insediare nell'immobile.

3. Il Piano comprende:

- una premessa introduttiva del quadro normativo e di programmazione;
- l'elenco degli immobili interessati con la specifica della tipologia;
- il valore degli immobili; la stima del bene potrà essere oggetto di modifica con successivo aggiornamento del Piano.

Nel caso di omessa indicazione dell'immobile all'interno del Piano, si potrà procedere con la vendita previa specifica deliberazione di Consiglio comunale.

- una breve descrizione, per ogni immobile menzionato, del contesto di ubicazione ed utilizzo, delle condizioni manutentive e di eventuali procedure d'asta già esperite.

4. Con riferimento agli immobili indicati nel Piano e dopo la sua approvazione da parte del Consiglio comunale, con atti dirigenziali è avviata, condotta e conclusa la procedura di alienazione o di concessione di valorizzazione.

5. E' fatta salva la facoltà della Giunta comunale di esprimere specifici indirizzi, attuativi del Piano, in merito alle procedure da avviare.

3. Individuazione del prezzo

1. Il prezzo da porre a base della procedura di alienazione è determinato mediante perizia di stima indicante:

- descrizione, consistenza ed identificazione catastale del bene;
- destinazione urbanistica;
- condizioni, caratteristiche e stato del bene;
- determinazione del più probabile valore di mercato o valore di realizzo sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti con la natura del bene da valutare e con le condizioni di mercato.

2. Il valore determinato in perizia costituisce il prezzo di vendita a base d'asta o di trattativa privata, al netto d'Iva se dovuta.

3. La perizia può essere redatta da dipendente del Comune con qualifica tecnica o da soggetto esterno in possesso della necessaria abilitazione/competenza.

4. Se previsto nel bando possono essere poste a carico dell'acquirente le spese sostenute o da sostenere per attività di frazionamento, di aggiornamento catastale, o per l'eventuale costituzione di ipoteca legale.

Sempre se previsto nel bando, può essere posto a carico dell'acquirente il costo della perizia estimativa predisposta per individuare il valore a base d'asta o di trattativa privata, il costo di predisposizione di eventuali studi/progetti riguardanti l'immobile che verranno consegnati a beneficio dell'acquirente, ed i costi per le spese tecniche connesse alla vendita dell'immobile.

Tali spese andranno corrisposte al Comune insieme al prezzo di acquisto dell'immobile.

4. Procedure esperibili

1. L'alienazione dei beni immobili avviene mediante asta pubblica, salvi i casi di ricorso a trattativa privata, come di seguito descritto, ove ve ne ricorrano i presupposti.

Le offerte hanno la natura di proposte vincolanti, mentre gli effetti vincolanti per il Comune derivano dalla conclusione del contratto.

2. Per qualunque tipologia di procedura è richiesto, in capo ai partecipanti, il requisito dell'assenza di debiti nei confronti del Comune oltre ai requisiti generali previsti dalla vigente normativa per contrattare con la pubblica amministrazione.

5. Asta pubblica

1. In coerenza con i principi di cui al RD 827/1924, l'asta pubblica può avvenire mediante:

- offerte scritte segrete da confrontarsi in seduta pubblica con il prezzo a base d'asta;
- offerte verbali in seduta pubblica secondo il sistema dell'estinzione dei cerini o altro sistema che determini lo scandire del tempo purchè previsto nel bando e purchè sia oggetto di descrizione all'interno del verbale.

La scelta e le modalità delle due procedure trovano specifica descrizione all'interno del bando.

2. Alla procedura mediante asta pubblica viene data pubblicità mediante i mezzi ritenuti idonei e specificati all'interno della determinazione dirigenziale di avvio della procedura.

3. E' obbligatoria la pubblicazione del bando per almeno trenta giorni sul sito del Comune, oltre alla pubblicazione all'albo pretorio.

Oltre ai mezzi di pubblicazione obbligatoria, anche in relazione al valore dell'immobile ed all'esigenza di dare pubblicità al bando, possono essere utilizzati i seguenti mezzi di pubblicità:

- quotidiani
- riviste specializzate
- bollettini ufficiali

- Gazzetta Ufficiale U.E.
- Bollettino Ufficiale Regione Lombardia
- Affissioni o diffusione di avvisi nei luoghi pubblici
- Incontri di presentazione presso associazioni di categoria o incontri aperti alla partecipazione dei cittadini.

4. Il bando deve contenere i seguenti elementi essenziali:

- La descrizione e consistenza morfologica del bene;
- L'individuazione catastale e destinazione urbanistica;
- L'indicazione degli oneri, vincoli, passività e pesi comunque gravanti;
- le specifiche sull'eventuale possessore o detentore del bene;
- il prezzo posto a base di gara;
- i termini e le modalità di presentazione delle offerte;
- il giorno, l'ora ed il luogo in cui si procederà all'asta pubblica;
- l'indicazione delle dichiarazioni e dei documenti da presentare per la partecipazione;
- il nome del Responsabile del procedimento e dell'ufficio ove sono depositati gli atti e documenti della procedura;
- l'indicazione delle cause di esclusione dalla gara;
- l'ammontare della cauzione provvisoria e le modalità di costituzione;
- i termini e le modalità di pagamento del prezzo.

5. Il bando potrà contenere altre specifiche relative a tutte le fasi del procedimento.

Il bando potrà altresì prevedere l'obbligo del mantenimento, da parte dell'acquirente, del rapporto già in essere di locazione, affitto, concessione o altra forma con altro soggetto detentore o possessore del bene.

6. Uno stesso bando può prevedere l'alienazione di più immobili, anche con divisione in lotti.

7. Nel caso di asta andata deserta, nelle successive procedure potranno essere accettate offerte al ribasso rispetto al prezzo a base d'asta, se specificato nel bando di gara ed entro il limite massimo del 20% del prezzo a base d'asta. Anche in tal caso

l'aggiudicazione è fatta a favore dell'offerta presentata più favorevole per il Comune.

8. La procedura d'asta è avviata con determinazione dirigenziale.

9. Le operazioni d'asta sono oggetto di specifico verbale descrittivo, sottoscritto dal dirigente o suo delegato, che presiede e conduce la procedura, da due testimoni e dal segretario del seggio, salvo che le funzioni di segretario siano svolte dal dirigente o da un testimone.

10. L'aggiudicazione è fatta all'offerta di valore più elevato; il bando deve prevedere che, nel caso di modalità mediante offerte scritte segrete in aumento, in caso di parità si proceda con ulteriore offerta scritta segreta e, in caso di ulteriore parità, mediante confronto competitivo tra gli offerenti con offerta verbale in seduta pubblica.

11. L'asta si conclude con l'aggiudicazione anche in presenza di un'unica offerta valida.

12. La seduta d'asta potrà svolgersi in due fasi, in sequenza, aventi rispettivamente per oggetto:

- la vendita di un plesso immobiliare nel suo insieme
- la vendita di singoli lotti o parti del complesso predeterminati nel bando, qualora la prima fase vada deserta.

Tale modalità deve essere prevista nel Piano.

Il verbale della seduta descriverà e scandirà temporalmente le due distinte fasi.

13. Il ricorso all'asta pubblica è tassativo quando il valore di stima del bene è pari o superiore ad euro 300.000,00 (trecentomila/00).

6. Trattativa privata

1. Per una semplificazione e snellimento delle procedure, qualora gli immobili, per le caratteristiche e l'ubicazione dei medesimi, siano di interesse ed utilità unicamente

per un numero limitato di soggetti, è ammessa trattativa privata con i medesimi, con la specifica della motivazione all'interno del provvedimento di avvio della procedura.

Ove vi siano i predetti presupposti con riferimento ad un unico soggetto, è ammessa la trattativa privata diretta con il medesimo.

2. La trattativa privata è avviata mediante lettera invito a presentare un'offerta scritta segreta con la specifica dei documenti e delle dichiarazioni richieste.

L'aggiudicazione è fatta all'offerta di valore più elevato; in caso di parità si procede con un ulteriore confronto competitivo tra gli offerenti, mediante invito a presentare un'ulteriore offerta scritta segreta a rialzo.

In caso di parità ulteriore si procede con un confronto competitivo tra i soggetti offerenti in seduta pubblica, seduta nella quale potranno essere esperiti uno o più rilanci verbali dell'offerta da parte dei partecipanti alla procedura; in caso di ulteriore parità si procederà mediante estrazione a sorte.

3. In coerenza con il principio di cui all'art.41 c.1 n.6 del RD 827/1924, si può ricorrere a trattativa privata qualora la condizione giuridica o di fatto dell'immobile renda non praticabile, non logico, non conveniente, non sostenibile od utile per il Comune il ricorso ad asta pubblica.

4. E' ammessa la trattativa privata:

- in caso di alienazione di bene immobile a seguito di accordo transattivo a definizione od al fine di prevenire una lite giudiziaria oppure a seguito di accordo sostitutivo di provvedimento;
- quando la cessione del bene è inserita nell'ambito di un'operazione di permuta;
- se l'alienazione del bene, o di quota di comproprietà dello stesso, avviene a favore di enti pubblici o di soggetti controllati/partecipati dal Comune nell'ambito di un accordo di programma ai sensi dell'art.34 del Dlgs.267/2000 o di un accordo o affidamento per l'erogazione di servizi pubblici primari, oppure per l'esercizio di attività di interesse pubblico;

- nel caso di cessione di un immobile nell'ambito di piani attuativi o nell'ambito di altre operazioni urbanistiche;
- con riferimento alla parte residuale, nei casi di rettifica della metratura delle superfici a seguito della definizione, anche catastale, dell'immobile da alienare;
- nel caso di integrazione di un compendio immobiliare già oggetto di vendita mediante la cessione di spazi attigui o connessi;
- quando il bene non sia autonomamente utilizzabile o non soddisfi alcuna autonoma esigenza di altro soggetto, con riferimento alle caratteristiche ed alla posizione del bene stesso in correlazione ad altre proprietà già esistenti;
- nel caso di alienazione di fondi interclusi, reliquati di aree pubbliche o di altri immobili che, per ubicazione, caratteristiche e dimensioni, rivestano esclusivo interesse ed utilità per un soggetto determinato;
- negli altri casi comunque riconducibili alla definizione di cui all'art.41 c.1 n.6 del RD 827/1924.

5. La trattativa privata è ammessa, oltre ai casi sopra indicati, ai sensi dell'art.41 c.1 n.1 del RD 827/1924, nel caso in cui un'asta pubblica sia andata deserta.

6. La procedura della trattativa privata è avviata con determinazione dirigenziale che ne specifica la motivazione.

7. Le operazioni della trattativa sono oggetto di specifico verbale descrittivo, sottoscritto dal dirigente, che presiede e conduce la procedura, e da due testimoni.

8. Si richiamano, ove applicabili alla trattativa privata, le norme previste per le aste pubbliche.

7. Verbale di aggiudicazione

1. Il verbale di aggiudicazione provvisoria indica la migliore offerta al termine della procedura di asta pubblica o di trattativa privata.

2. Il verbale di aggiudicazione definitiva è redatto a seguito della verifica con esito positivo delle dichiarazioni, dei documenti e del possesso dei requisiti generali in capo all'aggiudicatario.

8. Pagamento del corrispettivo

1. Il prezzo è corrisposto in un'unica soluzione, prima o al momento della stipula del contratto, con le modalità indicate nel bando.

2. Il bando può prevedere, subordinatamente alla previsione di garanzia fideiussoria o ipoteca legale, una dilazione del pagamento di parte del prezzo, per un periodo massimo di cinque anni, previa motivazione all'interno del provvedimento di avvio della procedura di vendita, con possibilità di addebito degli interessi di dilazione.

La predetta dilazione può avere durata maggiore in relazione a specifiche e relazionate motivazioni.

9. Servitù e diritti reali di godimento.

1. Se previsto nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, la Giunta approva i provvedimenti che dispongono la costituzione o l'estinzione di servitù o di diritti reali di godimento, fatti salvi i casi in cui ricorra una delle seguenti condizioni:

- il valore della servitù o del diritto superi l'importo di euro 100.000,00;
- la servitù od il diritto riguardino un immobile qualificato come bene culturale ai sensi del Dlgs.42/2004 (ossia bene che presenta interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, anche a seguito della verifica della sussistenza di tale interesse prevista dall'art.12 del medesimo decreto);
- l'operazione sia connessa ad una modifica degli strumenti urbanistici che attribuisca una diversa destinazione agli immobili.

Qualora ricorra una delle predette condizioni la competenza è sempre del Consiglio comunale, che delibera anche mediante inclusione dell'operazione all'interno del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari.

2. In coerenza con il principio di cui all'art.41 c.1 n.6 del RD 827/1924, per la costituzione di servitù o di diritti reali di godimento è ammessa la trattativa privata qualora la condizione giuridica o di fatto dell'immobile renda non praticabile, non conveniente o non sostenibile per il Comune il ricorso ad asta pubblica.

3. Si richiamano, ove applicabili, le norme sopra specificate per le alienazioni.

4. Rientra inoltre nelle competenze della Giunta comunale, in quanto da considerare atto di ordinaria amministrazione nell'ambito della competenza di detto organo, l'approvazione di cessioni, acquisti, permuta, costituzioni di diritti reali e servitù già previste nell'ambito dell'adozione/approvazione di piani/programmi di valenza urbanistica di competenza del Consiglio comunale.

10. Prelazione.

1. Se il bene oggetto di vendita o di costituzione di servitù o diritto reale è gravato da facoltà di esercizio del diritto di prelazione prevista da una norma, tale circostanza deve essere indicata nel bando, avviso o lettera invito.

2. L'esercizio del diritto di prelazione è consentito al titolare dello stesso con riferimento alla migliore offerta ottenuta dal Comune e risultante dal verbale di aggiudicazione provvisoria; la prelazione può essere fatta valere entro un termine perentorio non inferiore a quindici giorni (o diverso termine se previsto da una norma), a decorrere dal ricevimento della comunicazione della proposta contrattuale contenente le condizioni essenziali dell'alienazione o della costituzione di servitù o di diritto reale di godimento.

Il titolare della prelazione non può proporre modificazioni o integrazioni alla proposta.

Qualora entro il termine perentorio non sia pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e si procede all'aggiudicazione definitiva al miglior offerente.

E' fatta salva la possibilità di richiesta di ulteriori offerte a rialzo da parte degli offerenti, al fine del miglioramento del prezzo di aggiudicazione.

3. Nel caso in cui vi siano più soggetti aventi diritto di prelazione e gli stessi abbiano accettato il valore di riferimento, si procede mediante richiesta di offerte segrete scritte in aumento; in caso di presentazione di offerte di pari valore, si procede con ulteriore confronto competitivo tra gli offerenti mediante offerta verbale in seduta pubblica e, in caso di parità ulteriore, con sorteggio sempre in seduta pubblica.

PARTE SECONDA

Disciplina delle concessioni, locazioni non abitative, affitti, comodati.

11. Oggetto

1. La presente parte disciplina l'assegnazione in uso degli immobili comunali, o in disponibilità del Comune, nelle diverse forme della concessione amministrativa, della locazione ad uso non abitativo, dell'affitto e del comodato od altre forme di disponibilità, fatta salva comunque la validità e la prosecuzione dei rapporti in essere all'entrata in vigore del presente Regolamento, sino alla scadenza.

Le stesse norme si applicano nei casi in cui il Comune sia assegnatario di un bene da parte di altro soggetto e sia prevista la facoltà, in capo al medesimo Comune, di sub assegnare l'immobile nelle sopra indicate forme contrattuali.

Sono fatte salve diverse forme e modalità di assegnazione degli immobili previste e disciplinate in ambiti di settore specifici.

2. In caso di assegnazione, nelle diverse forme, di un immobile comunale, è sempre fatta salva la facoltà di revoca/recesso motivato per ragioni di pubblico interesse, ove non sia escluso da una specifica norma superiore nella gerarchia delle fonti.

All'interno del contratto vengono disciplinati i casi di risoluzione, decadenza del rapporto od altri istituti di scioglimento del rapporto medesimo.

3. Nel disporre l'assegnazione dei propri immobili, nelle suddette forme, il Comune osserva i seguenti principi:

- visione unitaria delle assegnazioni in coerenza con gli strumenti di programmazione;
- coordinamento tra le diverse unità organizzative dell'Ente e le esigenze rappresentate dalle stesse;
- economicità, efficienza, redditività, trasparenza e parità di trattamento;

- interpretazione del principio di redditività degli immobili pubblici al di là del mero aspetto economico e con attenzione alle finalità di interesse pubblico e collettivo, anche mediante l'attività sussidiaria dell'associazionismo, ed alla valorizzazione dell'arricchimento dei servizi resi nei quartieri e della socialità ed aggregazione all'interno della comunità;
- valutazione da parte della Giunta comunale della presenza di eventuali interessi prevalenti rispetto alla redditività economica dei beni quali il recupero edilizio e funzionale degli stessi, la creazione di nuovi servizi ed attività a beneficio del territorio cittadino, la valorizzazione del Terzo Settore caratterizzato dall'assenza di finalità di lucro, la prevenzione di problematiche di sicurezza, igiene e presidio del territorio;
- manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare anche mediante scomputo dall'importo del canone dovuto del valore degli interventi migliorativi ritenuti necessari per valorizzare il bene, posti in essere dall'assegnatario;
- valorizzazione del Terzo settore e della collaborazione tra enti pubblici anche attraverso:
 - il ricorso al contratto di comodato;
 - la possibilità di ridurre il canone ai sensi del successivo art.13;
 - la possibilità di dare continuità alle attività svolte di utilità pubblica mediante la prosecuzione del rapporto al verificarsi dei presupposti indicati nel successivo art.15;
 - la riserva della partecipazione alle procedure ad evidenza pubblica ai soggetti appartenenti al Terzo Settore, ove sia espressa da parte della Giunta comunale la volontà di valorizzare tale comparto per l'assenza di finalità di lucro e per i servizi di pubblico interesse che si intendono insediare;
- coinvolgimento del settore privato nei processi di rigenerazione urbana;
- semplificazione delle procedure e della sequenza dei provvedimenti amministrativi da adottare.

4. Per qualunque tipologia di forma contrattuale prevista dalla presente parte è richiesto, in capo ai partecipanti alle procedure e successivi subentranti, il requisito dell'assenza di debiti nei confronti del Comune oltre ai requisiti generali previsti dalla vigente normativa per contrattare con la pubblica amministrazione.

5. Per le concessioni cimiteriali si rinvia all'apposita disciplina.

12. Determinazione del canone

1. Nella determinazione del canone se ne commisura la quantificazione al valore dell'immobile in relazione alla superficie, alla zona di riferimento ed alla destinazione, tenendo in considerazione le quotazioni ufficiali espresse da soggetti pubblici e privati di riferimento.

E' fatta salva l'applicazione di riduzioni secondo l'art.13.

2. E' fatta altresì salva l'applicazione del Cosap (canone occupazione suolo pubblico) in coerenza con il relativo Regolamento comunale di disciplina, ove ve ne siano i presupposti.

In particolare si applica il Cosap nei casi di occupazione di aree appartenenti al demanio od al patrimonio indisponibile con la possibilità di prevedere un'offerta in rialzo sullo stesso canone nel caso di procedure ad evidenza pubblica.

3. Con deliberazione della Giunta comunale possono essere introdotti distinti canoni non ricognitori oltre al Cosap (canone ricognitorio).

13. Riduzioni del canone

1. La Giunta comunale con propria deliberazione può motivatamente disporre una riduzione del canone qualora l'utilizzo dell'immobile avvenga per lo svolgimento di attività di interesse collettivo o con finalità di pubblico interesse; la motivazione del provvedimento deve evidenziare la prevalenza, rispetto alla mera redditività del bene, di altri interessi per la collettività quali:

- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del bene pubblico con costi a carico di soggetti diversi dal Comune;
- la valorizzazione del Terzo Settore per lo svolgimento di attività di pubblico interesse;
- l'esigenza di presidio del territorio comunale;
- l'esigenza di prevenire problematiche di sicurezza urbana ed igiene e relativi costi;
- l'introduzione di servizi ed attività a favore della collettività;
- lo svolgimento di attività di pubblico interesse mediante operazioni di partenariato pubblico-privato.

2. Fatta salva la facoltà di concessione in uso gratuito/comodato e la facoltà di procedere comunque con scomputi del canone residuo ove ve ne siano i presupposti ai sensi dell'art.19, la riduzione del canone può avvenire a favore di associazioni senza scopo di lucro (o forme giuridiche analoghe) e sino ad un massimo del 50% del valore complessivo del canone previsto nel contratto.

La riduzione del canone è inoltre ammessa, nella stessa misura, a favore di enti pubblici o soggetti che svolgono funzioni scolastiche o religiose nell'ambito di un accordo più ampio di condivisione con il Comune di progetti o di servizi di pubblico interesse, qualora anche l'ente assegnatario offra un impegno di proprie risorse umane, finanziarie o strumentali. In tali casi la riduzione del canone non è comunque ammissibile ove l'utilizzo del bene avvenga unicamente a titolo di sede del soggetto assegnatario o dei suoi servizi istituzionali.

3. Con esclusivo riferimento alle associazioni senza scopo di lucro (o forme giuridiche analoghe) ed allo svolgimento di servizi ed attività di assistenza sociale, il limite del 50% nella misura della riduzione del canone può essere superato, sino ad una riduzione massima dell'80%, con specifica motivazione all'interno della deliberazione della Giunta comunale; la riduzione è rapportata alla rilevanza delle attività proposte ed è subordinata ad una progettualità significativa oggetto di relazione ed a specifiche attività concordate con il Comune che l'associazione si impegna a realizzare ed a relazionare.

La deliberazione della Giunta comunale indica la percentuale della riduzione, motivando la scelta in modo puntuale.

4. La deliberazione della Giunta indica i casi in cui è possibile applicare al canone un diverso regime fiscale, previsto dalla normativa, che sia conveniente per il soggetto a cui è assegnato l'immobile e non comporti svantaggio per l'Amministrazione.

Ove applicabile il Cosap (occupazione di aree), sono fatte salve le riduzioni di tariffa previste nel relativo Regolamento comunale di disciplina.

5. Le predette regole in materia di riduzione si applicano altresì ai canoni per la concessione degli immobili in diritto di superficie a tempo determinato.

6. La disciplina della riduzione del canone prevista dal presente articolo, quale vantaggio economico, costituisce predeterminazione dei criteri per l'applicazione della riduzione medesima, ai sensi dell'art.12 della L.241/1990.

14. Procedura di scelta del contraente mediante evidenza pubblica (avviso/bando)

1. La scelta del soggetto per l'assegnazione degli immobili a titolo di concessione (comprese le concessioni di valorizzazione e con costituzione di diritto di superficie), locazione ad uso non abitativo, affitto o comodato/concessione in uso gratuito avviene mediante pubblicazione di bando finalizzato alla massima partecipazione, nel quale vengono specificati:

- l'immobile oggetto dell'assegnazione;
- il canone individuato a base della procedura (fatti salvi i casi di comodato/concessione in uso gratuito), comprensivo di eventuale riduzione ai sensi dell'art.13;
- l'eventuale cauzione da versare e gli obblighi assicurativi;
- la durata;
- l'eventuale destinazione o finalità vincolata per l'utilizzo dell'immobile;
- l'obbligo degli oneri manutentivi a carico del concessionario;

- l'eventuale previsione della possibilità di scomputi dal canone dovuto per la realizzazione di interventi migliorativi dello stato dell'immobile ed assentiti dal Comune;
- le modalità di partecipazione e le modalità di valutazione delle proposte pervenute;
- i criteri per la scelta del contraente, anche nell'individuazione dei punteggi da assegnare, che potranno:
 - ✓ essere di carattere progettuale e/o economico;
 - ✓ valorizzare una tipologia di destinazione o utilizzo o la continuità della stessa, anche in relazione all'area in cui l'immobile è collocato;
 - ✓ valorizzare proposte che prevedono investimenti a recupero e miglioramento dello stato degli immobili;
 - ✓ valorizzare eventuali scopi di utilità sociale;
 - ✓ valorizzare particolari qualifiche, abilitazioni, possesso di autorizzazioni in capo ai partecipanti;
 - ✓ valorizzare l'eventuale detenzione in corso del bene ed i risultati ottenuti.

Per le procedure ad evidenza pubblica con modalità semplificate di cui all'art.18 c.1 lett. a) l'avviso indicherà i criteri di comparazione delle domande presentate.

Ove previsto da una norma primaria, lo stesso bando può prevedere una prelazione a favore del soggetto già detentore del bene (assegnatario uscente), con applicazione della procedura e delle condizioni di cui all'art. 10, qualora il criterio di assegnazione sia esclusivamente il criterio del maggior rialzo rispetto al canone posto a base della procedura.

Per l'esercizio del diritto di prelazione il titolare, qualora sia già assegnatario dei beni, deve essere in regola con il pagamento di eventuali canoni.

2. Il bando viene pubblicato obbligatoriamente all'albo pretorio ed all'interno del sito del Comune per almeno quindici giorni.

Potrà facoltativamente essere data pubblicazione, in estratto, anche sui quotidiani locali e mediante affissione negli uffici e spazi pubblici, anche in relazione al valore dell'immobile ed all'esigenza di dare pubblicità al bando.

3. Nella fase che precede la pubblicazione del bando finalizzato alla scelta del contraente, al fine di verificare l'esistenza di soggetti interessati alla procedura ad evidenza pubblica si può procedere con la pubblicazione di un avviso per l'acquisizione di manifestazioni di interesse.

4. Successivamente all'acquisizione di manifestazioni di interesse e prima della pubblicazione dell'avvio della procedura ad evidenza pubblica, si può procedere con la consultazione preliminare dei soggetti interessati al fine di acquisire elementi informativi utili per la predisposizione della procedura.

5. Per quanto concerne i provvedimenti amministrativi da adottare e la loro sequenza si applicano le disposizioni di cui all'art.18.

15. Assegnazione diretta senza procedura ad evidenza pubblica

1. E' ammessa l'assegnazione diretta (senza pubblicazione di bando) nelle forme di concessione, locazione ad uso non abitativo, affitto, esclusivamente ed alternativamente nei seguenti casi e subordinatamente a previa deliberazione della Giunta comunale di individuazione del soggetto con la specifica della motivazione adottata e dell'interesse pubblico dell'attività svolta dal soggetto stesso:

- quando siano andate deserte almeno due procedure mediante bando di cui all'art.14;
- nei casi di prosecuzione di un'assegnazione già avvenuta qualora il soggetto concessionario, locatario, affittuario o beneficiario del comodato, previa valutazione positiva effettuata dal Comune stia svolgendo specifiche attività di utilità sociale, in diretta collaborazione con il Comune o di servizio pubblico essenziale, e l'interruzione o la discontinuità dell'utilizzo dell'immobile possa pregiudicare i risultati delle attività di utilità sociale o di servizio pubblico in corso, anche con riferimento alla territorialità delle attività svolte ed

all'appartenenza al quartiere, oppure possa pregiudicare il presidio dell'immobile sotto il profilo della sicurezza, dell'igiene e del decoro;

- unicità del soggetto interessato all'immobile in relazione alla posizione, alle caratteristiche dell'immobile, alla sua destinazione ed alla possibilità di godimento del bene;
- natura di ente pubblico o di gestore di funzioni scolastiche o religiose dell'assegnatario, qualora l'immobile venga utilizzato per lo svolgimento di servizi pubblici accreditati con enti locali o statali e/o pubblici in un ambito di collaborazione tra enti;
- manufatto o immobile di proprietà del Comune insistente su proprietà privata;
- assegnazione dell'immobile nell'ambito di un accordo di transazione finalizzato a prevenire o risolvere liti e contenziosi o di un accordo sostitutivo di provvedimento;
- assegnazione dell'immobile a soggetti privati di totale proprietà del Comune, o controllati/partecipati dal Comune, nell'ambito di un accordo più ampio per lo svolgimento di attività di pubblico interesse o di pubblici servizi;
- integrazione di concessione già esistente con riferimento al medesimo immobile o plesso immobiliare;
- nel caso in cui la messa a disposizione dell'immobile rientri in un più ampio patto, protocollo, accordo di collaborazione o iniziative di partnership progettuale.

2. E' ammessa l'assegnazione diretta (senza pubblicazione di bando) nella forma del comodato/concessione in uso gratuito, subordinatamente a deliberazione di indirizzo della Giunta comunale, esclusivamente ed alternativamente:

- nel caso di prosecuzione di un'assegnazione già avvenuta qualora il soggetto beneficiario del comodato stia svolgendo specifiche attività di utilità sociale, in diretta collaborazione con il Comune, e l'interruzione o la discontinuità dell'utilizzo dell'immobile possa pregiudicare i risultati delle attività di utilità sociale in corso;

- a favore di altri enti pubblici che svolgono funzioni scolastiche o religiose nell'ambito di un accordo più ampio di condivisione con il Comune di progetti o di servizi di pubblico interesse, qualora anche l'ente assegnatario offra un impegno di proprie risorse umane, finanziarie o strumentali;
- a favore di soggetti del terzo settore che svolgano attività di collaborazione con gli uffici comunali nello svolgimento di attività e funzioni mediante l'occupazione di spazi limitati in immobili comunali;
- a favore dei soggetti appartenenti al terzo settore nei casi di locali inferiori a 100 metri quadrati di superficie e difficilmente collocabili a titolo oneroso, anche in relazione al loro stato e caratteristiche ed all'esigenza di un loro presidio;
- a favore dei soggetti appartenenti al Terzo Settore per un utilizzo occasionale o per brevi periodi in coerenza con le attività di pubblico interesse svolte;
- nel caso in cui la messa a disposizione dell'immobile rientri nella partecipazione a bandi per lo svolgimento di attività condivise con il Comune.

3. Nei predetti casi di cui ai commi 1-2 con apposita relazione dei Settori/UDS/UDP assegnatari degli immobili vengono attestati gli indicati presupposti che consentono l'assegnazione diretta.

4. Per quanto concerne i provvedimenti amministrativi da adottare e la loro sequenza si applicano le disposizioni di cui all'art.18.

16. Concessioni amministrative, locazioni ad uso non abitativo ed affitti - principi applicabili

1. Con riferimento alle concessioni amministrative di immobili in generale, aventi per oggetto gli immobili appartenenti al demanio od al patrimonio indisponibile, si applicano i seguenti principi:

- il rapporto è disciplinato da concessione contratto, salvo che si tratti di concessione di suolo pubblico regolata con semplice provvedimento amministrativo concessorio; per i casi di concessione di suolo pubblico può

- comunque essere conclusa una concessione contratto ove vi siano rilevanti aspetti di contenuto che necessitino un'articolazione contrattuale;
- la durata massima della concessione è prevista di regola in anni nove;
 - alla scadenza si procederà, ove necessario, alla predisposizione ed effettuazione di una nuova procedura ad evidenza pubblica per la concessione dell'immobile;
 - è ammessa la sub concessione unicamente se preventivamente autorizzata dal Comune e subordinatamente ad una motivazione che ne espliciti l'interesse pubblico, anche in relazione alla natura del sub concessionario ed all'attività svolta dal medesimo;
 - è ammessa, da parte del concessionario ove assentita preventivamente dal Comune, la condivisione di alcuni spazi con altri soggetti appartenenti al Terzo Settore per lo svolgimento di attività riconosciute dal Comune come di pubblica utilità;
 - è ammessa la reintestazione o voltura della concessione ad altro soggetto qualora vi sia subentro motivato e documentato nella medesima attività, a seguito di successione, cessione o affitto, oppure nella titolarità d'altro immobile funzionalmente connesso;
 - è sempre ammesso il diritto di revoca della concessione da parte del Comune per motivi di pubblico interesse o di dichiarazione della decadenza per mancata osservanza di obblighi e prescrizioni;
 - i contenuti della concessione contratto possono essere, nel corso della durata del rapporto, oggetto di rinegoziazione subordinatamente ad una valutazione e motivazione in merito all'interesse pubblico ed alla convenienza per il Comune.

2. Con riferimento alle concessioni di immobili ad uso non abitativo per lo svolgimento di attività commerciale, artigianale, alberghiera, professionale o di servizi oltre ai principi di cui al comma 1 si applicano i seguenti ulteriori principi:

- riguardo alla durata sono applicati i termini di cui al successivo c.3 fatta salva la facoltà di revoca per motivi di pubblico interesse, permanendo comunque la natura concessoria del rapporto;

- è ammessa, al fine di dare continuità all'attività a beneficio e nell'interesse della collettività, la reintestazione o voltura della concessione ad altro soggetto per cessione o affitto d'azienda o per successione;
- stante la natura concessoria del rapporto e l'inapplicabilità del rinnovo tacito di sei anni in sei anni (o di nove anni in nove anni), non è applicabile alcuna indennità per la perdita di avviamento normativamente prevista per le locazioni;
- in analogia con quanto normativamente previsto per le locazioni, potrà essere esercitato un diritto di prelazione per una nuova concessione da parte del concessionario uscente qualora non ricorrano le condizioni di cessazione del rapporto concessorio; nel caso di esercizio del diritto di prelazione ed al fine di valorizzare la concorsualità nella procedura ed il miglioramento del prezzo a beneficio della redditività del bene, si applicheranno le procedure di cui all'art.10.

3. Con riferimento alle locazioni di immobili ad uso non abitativo per lo svolgimento di attività commerciale, artigianale, alberghiera, professionale o di servizi si applicano i seguenti principi:

- considerata la necessità della forma scritta, a pena di nullità, e l'esigenza di ricorrere a procedure ad evidenza pubblica, per i contratti della pubblica amministrazione, non è applicabile l'istituto del rinnovo automatico del contratto di sei anni in sei anni (o nove anni in nove anni) previsto dalla L.392/1978 dopo il primo rinnovo;
- la durata dei contratti è di almeno sei anni (o nove anni in caso di attività alberghiere) con prosecuzione del rapporto, alla prima scadenza, per altri sei (o nove) anni salva disdetta nei casi ammessi dalla stessa L.392/1978;
- allo scadere del secondo periodo contrattuale, il contratto si estingue e, per una nuova assegnazione dell'immobile, il Comune fa ricorso a procedura ad evidenza pubblica;
- alla scadenza naturale del secondo periodo contrattuale a seguito di rinnovo, non è applicabile alcuna indennità per la perdita di avviamento;

- è previsto un diritto di prelazione per una nuova locazione da parte del conduttore uscente qualora non ricorrano le condizioni di cessazione del rapporto di locazione; nel caso di esercizio del diritto di prelazione ed al fine di valorizzare la concorsualità nella procedura ed il miglioramento del prezzo a beneficio della redditività del bene, si applicheranno le procedure previste nell'art.10.

4. Con riferimento alla materia degli affitti/contratti agrari, si rimanda alla specifica normativa di riferimento.

17. Comodato e concessione a titolo gratuito – regole di ammissibilità

1. In applicazione dell'art.71 c.2 del Dlgs.117/2017, il Comune può concedere in comodato, previa deliberazione della Giunta, beni immobili, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo Settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali.

2. Per la definizione di ente del Terzo Settore si fa riferimento alla descrizione contenuta nell'art.4 del D.lgs.117/2017.

3. La scelta del soggetto cui effettuare l'assegnazione dell'immobile in comodato avviene previa pubblicazione di bando di cui all'art.14, fatti salvi i casi di assegnazione diretta in presenza dei presupposti richiesti nell'art.15.

4. L'assegnazione in comodato è in ogni caso subordinata all'esistenza congiunta dei seguenti presupposti, da specificare nel bando:

- appartenenza del soggetto al "terzo settore";
- consolidata attività sul territorio comunale da parte del soggetto;
- operatività del soggetto negli ambiti delle attività di pubblico interesse coerente con i fini istituzionali del Comune;
- assenza di debiti nei confronti del Comune;
- condivisione del progetto con il Comune;

- assunzione da parte del soggetto degli oneri di manutenzione ordinaria e delle spese per utenze con riferimento all'immobile oggetto di comodato, oppure collaborazione con gli uffici del Comune nello svolgimento delle loro attività o funzioni.

5. L'assegnazione in comodato è inoltre ammessa a favore di enti pubblici o soggetti che svolgono funzioni scolastiche o religiose nell'ambito di un accordo più ampio di condivisione con il Comune di progetti o di servizi di pubblico interesse, qualora anche l'ente assegnatario offra un impegno di proprie risorse umane, finanziarie o strumentali. In tali casi il comodato non è comunque ammissibile ove l'utilizzo avvenga unicamente a titolo di sede del soggetto assegnatario o dei suoi servizi istituzionali.

6. Sono fatte salve norme specifiche "di settore" che disciplinano il comodato concesso da parte degli enti pubblici.

Le predette condizioni si applicano altresì ai casi di concessione di immobile a titolo gratuito.

Il Settore/UDS/UDP che ha in carico l'immobile dovrà annualmente rendicontare la corretta gestione ed utilizzo dell'immobile stesso.

Il comodato sarà oggetto di recesso da parte del Comune nel caso siano riscontrati inadempimenti rispetto alle condizioni pattuite.

7. La disciplina prevista dal presente articolo, quale vantaggio economico, costituisce predeterminazione dei criteri per l'applicazione delle forme del comodato e della concessione gratuita, ai sensi dell'art.12 della L.241/1990.

18. Provvedimenti amministrativi e loro sequenza.

1. I provvedimenti amministrativi da adottare per le concessioni, locazioni e comodati e la loro sequenza vengono definiti come segue:

a) Procedure ad evidenza pubblica con modalità semplificate volte all'assegnazione in uso di immobili senza complessità gestionali, senza proposte di investimenti sugli immobili, senza costituzione di diritti reali a favore dell'assegnatario o varianti agli strumenti urbanistici (ad es. assegnazione di sedi alle associazioni, assegnazioni di locali per attività commerciali, assegnazione di aree per lo svolgimento di attività di interesse collettivo):

I) nel caso in cui si applichi il criterio di scelta dell'assegnatario sulla base della qualità della proposta:

- deliberazione della Giunta comunale di indirizzo con la specifica dei criteri di selezione;
- determinazione dirigenziale di approvazione di avviso pubblico e suoi allegati per la comparazione delle proposte;
- pubblicazione dell'avviso pubblico;
- valutazione delle proposte pervenute da parte di una commissione nominata dal dirigente che predispone apposito verbale;
- determinazione dirigenziale di aggiudicazione con individuazione del soggetto contraente;
- conclusione del contratto;

II) nel caso in cui si applichi il criterio di scelta dell'assegnatario sulla base del maggior canone proposto:

- deliberazione della Giunta comunale di indirizzo solo nei casi di cambio di classificazione patrimoniale del bene (patrimonio indisponibile/patrimonio disponibile) e nuova determinazione d'uso;
- determinazione dirigenziale di approvazione di avviso pubblico e suoi allegati per la comparazione delle proposte;
- pubblicazione dell'avviso pubblico;

- determinazione dirigenziale di aggiudicazione con individuazione del soggetto contraente;
- conclusione del contratto;

b) Procedure ad evidenza pubblica volte all'assegnazione di immobili che prevedano complessità gestionali, proposte di investimenti sugli immobili, costituzione di diritti reali a favore degli assegnatari o varianti agli strumenti urbanistici (secondo il modello della concessione di valorizzazione in uso od in diritto di superficie, o altri modelli equiparabili per complessità):

- inserimento nel piano delle alienazioni e valorizzazioni;
- eventuale deliberazione della Giunta comunale di indirizzo attuativo/specificativo;
- eventuale previa pubblicazione di avviso volto all'acquisizione di manifestazioni di interesse, sottoscritto dal dirigente, finalizzata alla verifica di soggetti interessati;
- determinazione dirigenziale di approvazione del bando e degli atti per la procedura di selezione;
- pubblicazione del bando per la comparazione delle proposte, sottoscritto dal dirigente;
- scaduto il termine per la presentazione delle proposte, nomina della commissione tecnica di valutazione;
- valutazione delle proposte da parte della commissione e stesura del verbale;
- verbali di aggiudicazione provvisoria e definitiva;
- determinazione dirigenziale con individuazione del soggetto miglior offerente (sulla base dei criteri indicati nel bando);
- conclusione del contratto.

c) procedure di assegnazione diretta degli immobili (senza procedura ad evidenza pubblica) in presenza dei presupposti di cui all'art.15:

- deliberazione della Giunta comunale di individuazione del soggetto con la specifica della motivazione adottata e dell'interesse pubblico dell'attività svolta dal soggetto stesso; si procede con determinazione dirigenziale qualora si tratti di casi di mera applicazione del predetto art.15, senza alcuna necessità di deliberazione di indirizzo da parte della Giunta;
- determinazione dirigenziale di approvazione dello schema di contratto;
- conclusione del contratto.

19. Scomputi dal canone

1. Al fine del mantenimento, salvaguardia, conservazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale anche in relazione alle risorse disponibili da parte del Comune, è ammessa in capo all'assegnatario la facoltà di procedere in via sostitutiva con la realizzazione di interventi necessari di manutenzione straordinaria o migliorativi dello stato dell'immobile per tutta la durata del rapporto, con successivo scomputo della spesa sostenuta dal canone dovuto, entro il limite dell'importo del canone complessivo. Lo scomputo può essere previsto anche in relazione ad obblighi di adeguamento dello stato dell'immobile alla vigente normativa.

La possibilità di scomputo è ammessa, per i soggetti non appartenenti al Terzo Settore, unicamente entro il limite dell'80% dell'importo del canone complessivo.

2. La facoltà di scomputo è ammessa alle condizioni indicate nel contratto, esclusivamente con riferimento ad interventi preventivamente autorizzati dal Comune, valutati necessari per l'utilizzo del bene e finalizzati a valorizzare e salvaguardare il bene stesso.

In ogni caso lo scomputo è ammesso esclusivamente per gli interventi che hanno il carattere della necessità e che costituiscono una valorizzazione dell'immobile comunale. A tal fine, lo scomputo viene riconosciuto previa autorizzazione delle opere da eseguire da parte del Comune e successiva verifica documentale delle

spese sostenute con attestazione di congruità degli interventi e della spesa da parte di un tecnico.

3. In assenza delle predette condizioni e verifiche lo scomputo non viene riconosciuto e le eventuali spese sostenute dall'assegnatario sono a suo esclusivo carico.

4. Lo scomputo può essere ammesso anche:

- mediante ed a seguito di una stima comparativa del valore dell'immobile prima e dopo gli interventi di valorizzazione, che evidenzii l'incremento del valore stesso;

- considerando, ai fini dello scomputo, anche le opere, adeguatamente relazionate e valorizzate documentalmente, eseguite da altri soggetti a favore del concessionario/conducente/affittuario, a titolo gratuito per spirito di liberalità, che valorizzino l'immobile comunale.

Tale ultimo vantaggio economico è previsto unicamente a favore delle associazioni senza scopo di lucro, o altre forme analoghe, a riconoscimento della capacità delle associazioni stesse di attirare forme di partecipazione e contributi per la valorizzazione degli immobili comunali. La disciplina di quest'ultimo vantaggio economico costituisce predeterminazione dei criteri per l'applicazione dello stesso ai sensi dell'art.12 della L.241/1990.

5. E' ammesso lo scomputo degli interventi di manutenzione (comprese rimozioni o sgomberi) necessari ad avvio della sua occupazione.

La possibilità di scomputo può essere introdotta anche mediante integrazione del contratto originario.

6. Lo scomputo è ammesso, senza la preventiva autorizzazione, ove sia dimostrata e motivata la necessità e l'urgenza degli interventi da eseguire od eseguiti.

20. Durata

1. Fatte salve le norme previste nella L.392/1978 o altra normativa di settore con riferimento alle locazioni non abitative o agli affitti, le assegnazioni degli immobili, nelle diverse forme sopra descritte, hanno una durata coerente con il progetto di utilizzo e le necessità di pubblico interesse individuate dal Comune, e non devono di regola eccedere la durata di nove anni con riferimento al primo contratto.

2. Possono eccedere la durata di nove anni, con specifica della motivazione all'interno della deliberazione della Giunta comunale di indirizzo, nei seguenti casi:

- natura di ente pubblico dell'assegnatario, qualora l'immobile venga utilizzato per finalità di pubblico interesse in un ambito di collaborazione tra pubbliche amministrazioni;
- assegnazione dell'immobile a soggetti privati di totale proprietà del Comune, controllati/partecipati dal Comune nell'ambito di un accordo più ampio per lo svolgimento di attività di pubblico interesse o di pubblici servizi;
- sottoscrizione di impegno, da parte dell'assegnatario, all'effettuazione di interventi eccedenti l'ordinaria amministrazione secondo un programma di intervento e di spesa definito ed idoneo ad una valorizzazione dell'immobile;
- ricorso a procedure di concessione di valorizzazione in uso o di costituzione di diritto di superficie;
- concessione di aree;
- per esigenze relative alla progettualità sottostante l'utilizzo e la valorizzazione dell'immobile;
- nei casi di cui all'art.71 c.2 del D.lgs.117/2017.

3. E' ammessa la proroga tecnica delle assegnazioni degli immobili oltre la scadenza contrattuale originaria e con specifiche motivazioni e per massimo di sei mesi nelle more dello svolgimento delle procedure volte ad ulteriori o diverse disposizioni di utilizzo, al fine di non lasciare gli stessi immobili inutilizzati e pertanto a rischio di deperimento e di mancato presidio.

La proroga è approvata con scambio di corrispondenza.

21. Accordi di collaborazione e convenzioni ai sensi dell'art.119 TU enti locali Dlgs.267/2000

1. Ai sensi dell'art.119 del D.lgs.267/2000 possono essere conclusi accordi di collaborazione e convenzioni con soggetti privati o pubblici per lo svolgimento di attività coerenti con le finalità perseguite dal Comune, nell'ambito dei quali può essere previsto l'utilizzo di un determinato immobile anche in condivisione tra più soggetti.

Per la scelta del soggetto il Comune si avvale di procedura ad evidenza pubblica, fatti salvi i casi motivati di scelta diretta del soggetto in relazione alla specialità della tipologia di attività, delle caratteristiche del soggetto o dell'ambito di intervento, della gratuità delle prestazioni offerte al Comune.

2. La disponibilità del bene può essere a titolo gratuito, od a titolo oneroso con riduzione del canone o con applicazione di scomputi sugli interventi effettuati sull'immobile, qualora le attività previste siano particolarmente significative per la collettività nell'ambito di progetti condivisi con il Comune.

3. Per quanto concerne le spese per le manutenzioni e le utenze possono essere previsti particolari patti in relazione all'entità e significatività delle attività svolte.

22. Disponibilità di spazi a favore dell'associazionismo.

1. Al di fuori delle tipologie contrattuali della locazione, della concessione contratto e del comodato, può essere data la disponibilità di spazi, anche a titolo gratuito, a rotazione ed in via non continuativa, a soggetti appartenenti all'associazionismo ed al volontariato, al fine di svolgere attività di pubblico interesse.

2. Con deliberazione della Giunta comunale viene approvato il testo di accordo per l'utilizzo di detti spazi.

3. La collaborazione tra cittadini e Amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni urbani è disciplinata dall'apposito Regolamento approvato dal Consiglio comunale con deliberazione in data 28.7.2016 n. 78.

PARTE TERZA

Disposizioni generali

23. Trasmissione ai fini inventariali degli atti concernenti le modifiche patrimoniali

1. Al fine di garantire il tempestivo aggiornamento dell'inventario immobiliare, ogni Settore/UDS/UDP del Comune che con la propria attività tecnica o amministrativa intervenga sulla consistenza o natura di un bene appartenente al patrimonio comunale deve trasmettere adeguata nota al Settore Valorizzazione patrimonio pubblico ai fini dell'aggiornamento degli inventari.

24. Svolgimento delle procedure e controllo dei soggetti assegnatari

1. Nel caso di contratti per l'utilizzo di beni immobili comunali nelle diverse forme previste dagli articoli precedenti, il Settore/UDS/UDP che gestisce il rapporto con il soggetto assegnatario del bene si attiva in tempo utile al fine di un'eventuale prosecuzione del rapporto, scioglimento anticipato dello stesso ove ve ne si verificano i presupposti o nuova procedura per la scelta del contraente; lo stesso Settore/UDS/UDP adotta gli atti e svolge le procedure per l'assegnazione nelle diverse tipologie provvedimentali-contrattuali, con la collaborazione consultiva del Settore Valorizzazione patrimonio pubblico

2. Lo stesso Settore/UDS/UDP monitora inoltre il corretto utilizzo dell'immobile e lo svolgimento delle attività previste, valutando le criticità che si verificano durante la fase contrattuale.

3. Nel caso in cui l'immobile sia assegnato dal settore Valorizzazione patrimonio pubblico ad altro Settore/UDS/UDP o comunque da questo utilizzato o gestito, lo stesso Settore/UDS/UDP:

- si relazionerà direttamente con il Settore tecnico competente per quanto concerne le manutenzioni;
- comunicherà annualmente al Settore Valorizzazione del patrimonio pubblico l'aggiornamento dello stato di utilizzo dell'immobile;
- al termine dell'utilizzo riconsegnerà l'immobile al Settore Valorizzazione del patrimonio pubblico, entro sei mesi dal suddetto termine, unicamente previo ripristino di idonei condizioni e stato, utilizzando le risorse assegnate nel Peg ai propri centri di costo.

25. Regime fiscale delle concessioni e locazioni

1. Per le concessioni e locazioni degli immobili comunali, poiché svolte in ambito commerciale, nel rispetto della normativa vigente il Comune applicherà il regime fiscale vigente più favorevole per quanto concerne l'Iva e l'imposta di registro.