

IL SEGRETARIO COMUNALE

Visto che, con deliberazione del Commissario Prefettizio con i poteri del Consiglio Comunale n.3 in data 05.10.2017, pubblicata all'albo pretorio in data odierna, ha approvato il seguente regolamento comunale:

“Regolamento Comunale per la disciplina dell'affidamento e gestione di beni immobili a terzi .”

Vista la legge 7 agosto 1990, n. 241 che, all'art. 1, comma 1, testualmente recita «1. (Comma così modificato dall'art. 1, c. 1/a, della legge 11.02.2005, n. 15) *L'attività amministrativa persegue i fini determinati dalla legge ed è retta da criteri di economicità, di efficacia, di pubblicità e di trasparenza secondo le modalità previste dalla presente legge e dalle altre disposizioni che disciplinano singoli procedimenti, nonché dai principi dell'ordinamento comunitario*»;

Si riporta in allegato il testo integrale del regolamento ad oggetto “: *Regolamento Comunale per la disciplina dell'affidamento e gestione di beni immobili a terzi .”*

Visto il vigente statuto comunale;

Visto il T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;

RENDE NOTO

- da oggi il regolamento di cui alle premesse viene ulteriormente pubblicato sul sito web del comune in conformità alla normativa sulla trasparenza ed entrerà in vigore per la immediata esecutività DAL DECIMO GIORNO SUCCESSIVO ALLA SCADENZA DELLA PUBBLICAZIONE
- copia del regolamento, a norma dell'art. 22 della legge 7 agosto 1990, n. 241, è tenuta a disposizione del pubblico perché ne possa prendere visione.

Dalla residenza comunale, li 05.10.2017

Fto Il Segretario Comunale

Dott. Angelo Mascolo

COMUNE DI ALIFE

Provincia di Caserta

REGOLAMENTO COMUNALE
PER LA DISCIPLINA
DELL’AFFIDAMENTO E GESTIONE DI
BENI IMMOBILI A TERZI

Approvato con delibera del Commissario Prefettizio con i poteri del Consiglio
Comunale n°3 del 05.10.2017

INDICE

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI	
Art. 1 - Oggetto	3
Art. 2 - Tipologia dei beni immobili assegnabili in uso a terzi.....	3
Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni	4
Art. 4 - Affidatari dei beni immobili e attività ad essi connesse.....	4
Art. 5 - Determinazione dei corrispettivi per l'uso degli immobili comunali.	4
Art. 6 - Obblighi dell' utilizzatore	5
TITOLO II – IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' IMPRENDITORIALI	
Art. 7 - Criteri e procedimento di assegnazione	5
TITOLO III – IMMOBILI PER ATTIVITA' NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO, DELL'ASSOCIAZIONISMO E DELLA COOPERAZIONE SOCIALE	
Art. 8 – Soggetti utilizzatori di immobili.....	6
Art. 9 - Criteri e procedimento di assegnazione.	6
Art. 10 - Criteri di valutazione	7
Art. 11 - Avviso Pubblico	8
Art. 12 - Presentazione della domanda	8
Art. 13 - Istruttoria ed assegnazione	8
Art. 14 – Contratto, Convenzione	9
Art. 15 - Criteri di riduzione del canone	9
Art. 16 - Interventi di manutenzione straordinaria.....	10
Art. 17 - Revoca e recesso	11
Art. 18 - Decadenza e risoluzione.....	11
Art. 19 Disciplina dei rapporti in corso	11
Art. 20 Entrata in vigore e abrogazione	12

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente regolamento disciplina la concessione in uso e la locazione di beni immobili a terzi.

Art. 2 - Tipologia dei beni immobili assegnabili in uso a terzi

1. Il Comune di Alife è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

a) BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni possono essere assegnati in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

b) BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni possono essere dati in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso, tramite concessione amministrativa.

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

2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Amministrazione Comunale.

3. La Giunta individua, entro il 31 gennaio di ogni anno, i beni immobili destinati alle finalità di cui all'art. 1, sulla base dell'elenco delle disponibilità redatto dal settore competente.

4. Per ciascun immobile sono riportati: l'ubicazione, una descrizione sintetica ed il canone di concessione o locazione (se previsto).

Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. L' assegnazione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- a. l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- b. la durata della concessione, la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse e di eventuale rinnovo, nonché il termine per il rilascio dell'immobile;

2. L'assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Codice Civile e più precisamente:

- a. Contratto di locazione,
- b. Comodato d'uso
- c. Diritto di superficie,
- d. Concessione amministrativa.

Art. 4 - Affidatari dei beni immobili e attività ad essi connesse

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale nella disponibilità del Comune di Alife, possono essere affidati in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

2. I beni del patrimonio comunale possono essere affidati per svolgere:

- a. attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo o della cooperazione sociale.

Art. 5 - Determinazione dei corrispettivi per l'uso degli immobili comunali.

1. Il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato sulla base dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e saranno quindi proporzionati ai valori correnti di mercato. Per la determinazione del canone verrà redatta apposita perizia estimativa a cura degli uffici comunali competenti che terrà conto dei necessari

coefficienti di differenziazione in funzione della vetustà, dello stato di conservazione ed altri indicatori correntemente in uso, oltre che dei parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista;

2.A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone così come determinato verrà aggiornato annualmente nella misura della variazione ISTAT dei prezzi al consumo verificatasi nell'anno precedente.

Art. 6 - Obblighi dell'utilizzatore

I contratti relativi all'utilizzo dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico dell'affidatario:

- a. l'obbligo di pagamento di un canone o di un corrispettivo per l'utilizzo;
- b. l'onere relativo agli interventi di manutenzione ordinaria e, per quanto concerne la manutenzione straordinaria nei limiti di quanto previsto dal successivo art. 16;
- c. il pagamento delle utenze;
- d. il pagamento delle spese di gestione (ad es. spese condominiali ecc.);
- e. versamento all'atto della stipula di un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone determinato ovvero polizza fideiussoria
- f. la restituzione degli immobili nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

TITOLO II – IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' IMPRENDITORIALI

Art. 7 - Criteri e procedimento di assegnazione

Gli assegnatari dei locali concessi sono scelti, previa deliberazione di Giunta comunale di norma mediante procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso o invito che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti, che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o quantomeno di pubblica utilità.

2. Nel caso di beni immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto - concorso o forme selettive analoghe.

3. Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nel bando di gara, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede all'assegnazione dei beni mediante estrazione a sorte.

2. In conformità all'art.41 R.D.n°827/1924 commi 1,2,3,4,5,6 sulla contabilità generale dello stato si può procedere con delibera motivata a trattativa privata

TITOLO III – IMMOBILI PER ATTIVITA' NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO, DELL'ASSOCIAZIONISMO E DELLA COOPERAZIONE SOCIALE

Art. 8– Soggetti utilizzatori di immobili

L'Amministrazione Comunale riconosce il valore sociale e le attività offerte dai soggetti del terzo settore ritenendoli indispensabili per il corretto sviluppo sociale nel rispetto del principio di sussidiarietà previsto dal titolo V della costituzione.

2. I soggetti che operano nel campo del volontariato, dell'associazionismo e della cooperazione sociale che non abbiano finalità di natura partitica locale o nazionale, religiosa cui possono essere affidati gli immobili sono: - le ONLUS previste dal D.Lgs. 4/12/1997 n. 460 :” Riordino della disciplina tributaria degli enti non commerciali e delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale” - le associazioni iscritte nell'Albo comunale ; - le cooperative sociali previste dalla legge 8 novembre 1991, n. 381 ; - le società di mutuo soccorso; - le associazioni familiari

3. Gli immobili affidati ai soggetti di cui al precedente comma 2. devono essere utilizzati esclusivamente per il perseguimento delle finalità statutarie del soggetto medesimo.

Art.9- Criteri e procedimento di assegnazione.

1. L'amministrazione comunale promuove l'insediamento nelle aree e/o immobili comunali, favorendo l'utilizzo condiviso di detti spazi da parte di più utilizzatori, con lo scopo di:

- a. ottimizzare l'uso degli spazi disponibili sfruttando al meglio particolari caratteristiche strutturali degli immobili;
- b. favorire l'aggregazione di associazioni aventi finalità condivise e la cui convivenza possa essere incentivo per la collaborazione.

2. L'Amministrazione, sulla base dei riscontri effettuati, provvede periodicamente a rendere noto l'elenco degli immobili disponibili per l'utilizzo di cui sopra mediante avviso da pubblicarsi in una specifica sezione del sito istituzionale del Comune di Alife.

3. L'affidamento in uso degli immobili nonché la determinazione del canone avverranno a seguito di un'istruttoria condotta dai competenti uffici sulla scorta degli indirizzi formulati dalla Giunta Comunale in relazione ai seguenti principi privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati:

- a. riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella Città, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse generale riconducibile alle vigenti leggi, allo Statuto Comunale e ai Regolamenti Comunali;
- b. Numero degli iscritti alla Associazione/Cooperativa/Società;
- c. Numero degli effettivi utilizzatori dell'immobile richiesto in uso.

4. Le richieste di utilizzo devono contenere, qualora non siano già in possesso dell'Amministrazione:

- statuto dell'Associazione/Cooperativa/Società richiedente;

- ultimo bilancio approvato
- ogni altro elemento utile all'individuazione dell'attività svolta (ambiti di intervento, esperienza ed attività svolte anche in collaborazione con altri gruppi di volontariato o con enti pubblici istituzionalmente operanti negli ambiti di intervento);
- ogni altro elemento utile alla verifica dell'attività programmata (programma di attività, con dettagliata descrizione degli obiettivi, dei contenuti, delle caratteristiche, dei tempi, delle fasi di realizzazione e della previsione dei cittadini o utenti coinvolti);
- l'indicazione delle motivazioni per le quali si reputi necessario l'intervento dell'Amministrazione Comunale per dotare il richiedente di locali di proprietà comunale;
- l'indicazione delle attività che il richiedente intende svolgere negli immobili che saranno eventualmente affidati;
- le indicazioni sulla necessità o meno del loro utilizzo esclusivo;
- l'indicazione puntuale della qualità e della quantità degli spazi necessari per poter realizzare l'attività programmata;
- nel caso di cooperative sociali l'impegno ad avvalersi del lavoro di persone svantaggiate;
- nel caso di cooperative sociali autodichiarazione attestante l'iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative;
- indicazione del numero preciso di aderenti all'Associazione/Cooperativa/Società richiedente.

Art. 10-Criteri di valutazione

1. Per l'assegnazione degli immobili comunali di cui al presente Regolamento si valuteranno i seguenti elementi:
 - a. relazione sulle attività svolte dal soggetto richiedente negli ultimi tre anni e progetto delle attività programmate dall'associazione stessa: peso 30/100;
 - b. concorso di enti, soggetti pubblici e/o privati alla realizzazione dei programmi proposti: peso 10/100;
 - c. attività informativa nei confronti del pubblico, attraverso la produzione di pubblicazioni, cataloghi ed ogni altro materiale divulgativo relativo alle iniziative svolte dal soggetto medesimo: peso 10/100;.
 - d. solidità progettuale nel campo della ricerca e della sperimentazione di tecniche e linguaggi innovativi: peso 10/100;
 - e. coinvolgimento sul territorio delle istituzioni e di altri soggetti operanti in campo regionale, nazionale, europeo od internazionale: peso 15/100;
 - f. coinvolgimento sociale negli ultimi tre anni e risultati delle attività in genere nel campo d'indirizzo del soggetto richiedente : peso 15/100;
 - g. richiesta di sedi formulate da gruppi o reti di Associazioni: peso 10/100;
2. La valutazione dei curricula e dei progetti delle associazioni verrà eseguita individuando per ogni elemento di valutazione previsto un coefficiente variabile tra 0,1 (zero virgola uno) e 1 (uno) dove 0,1 corrisponde alla preferenza minima e 1 corrisponde alla preferenza massima. Una volta attribuito il valore ad ogni singolo elemento, questi verrà moltiplicato per il fattore ponderale ai fini dell'attribuzione del punteggio. I punteggi così ottenuti verranno tra loro sommati fino ad un massimo di 100.

Art. 11 - Avviso pubblico

1. Il Responsabile del Settore patrimonio, a seguito delle determinazioni di cui al precedente articolo, predispone e pubblica il relativo Avviso entro 30 giorni dall'adozione del provvedimento con cui la Giunta Comunale detta gli indirizzi.
2. L'Avviso deve essere pubblicizzato attraverso tutti i mezzi a disposizione del Comune (Sito Internet, Albo Pretorio, ecc.)
3. Tutte le Convenzioni/Contratti scaduti o in scadenza alla data di pubblicazione dell'Avviso pubblico nell'anno in corso, sono prorogate fino alla data di tale pubblicazione.
4. Nella domanda di assegnazione possono essere indicati, in ordine di preferenza, fino a tre immobili fra quelli disponibili.
5. Ai fini di cui al comma 1 lettera b) del precedente art. 9 è consentita la presentazione di un'unica domanda da parte di due o più associazioni.

Art. 12 - Presentazione della domanda

1. Le domande tendenti ad ottenere l'assegnazione di immobili, redatte in conformità a quanto previsto dal presente regolamento e dall'avviso pubblico, con allegato il progetto contenente i requisiti di cui all'art. 9, devono essere presentate al Settore patrimonio entro e non oltre 30 giorni dalla pubblicazione dell'Avviso o comunque entro la diversa data stabilita nell'Avviso medesimo.

Art. 13 - Istruttoria ed assegnazione

1. La fase istruttoria è curata da una Commissione tecnica di valutazione, composta dal Responsabile del Settore patrimonio, in qualità di Presidente, da un Funzionario dell'ufficio tecnico Comunale, dell'associazionismo, e dal Responsabile degli affari sociali, oltre che da un segretario verbalizzante.

La fase istruttoria consisterà nelle seguenti attività:

- catalogazione delle istanze in base al settore di attività delle associazioni
 - esame progetti per la verifica dei requisiti di cui al precedente art. 9
 - predisposizione graduatoria di merito per i diversi settori coinvolti.
2. La fase istruttoria deve essere portata a termine nei successivi 15 giorni dalla scadenza dei termini previsti sull'Avviso pubblico per la presentazione delle domande.
 3. L'assegnazione è formalizzata dal Responsabile del Patrimonio sentito il Responsabile del Settore di riferimento (individuato in base all'attività prevalente del richiedente);
 4. La Giunta Comunale, prende atto dell'istruttoria ed individua l'Associazione/Cooperativa/Società richiedente che possono beneficiare dell'eventuale abbattimento dell'importo massimo del canone ove previsto, calcolato ai sensi dell'art. 15, e ne quantifica, altresì, l'esatta percentuale.
 5. Le Associazioni/Cooperative/Società richiedenti già utilizzatrici di immobili comunali in virtù di convenzione/contratto scaduto godono del diritto di prelazione sugli stessi immobili, a parità di punteggio con le altre Associazioni/Cooperative/Società richiedenti.

6. Le domande presentate da Associazioni/Cooperative/Società che, sulla base di un rapporto contrattuale in corso di validità, detengono immobili di cui l'Amministrazione ha la necessità di riottenere la disponibilità, beneficiano del medesimo diritto di prelazione di cui al comma precedente, per altri immobili.

7. A conclusione delle procedure di assegnazione, l'elenco degli immobili eventualmente non assegnati viene comunicato alle Associazioni/Cooperative/Società che hanno presentato domanda e che sono rimaste escluse. Queste, entro trenta giorni dall'avvenuta comunicazione, possono chiederne l'assegnazione che viene decisa in base a quanto previsto ai commi che precedono.

Art. 14 – Contratto, Convenzione

1. Nell'ottica di un corretto utilizzo e gestione del patrimonio immobiliare comunale, alcuni immobili assolvono il compito di accogliere associazioni ed enti che per scopo specifico svolgono un'attività di sostegno all'Amministrazione nell'ambito culturale, ricreativo, sociale ed assistenziale e che pertanto meritano una giusta valorizzazione da parte degli organi istituzionali.

2. Una loro destinazione allo scopo sopra indicato, oltre ad essere espressione di quanto previsto dalla legge n. 266/91 e della legge 328/2000, deve essere finalizzata a non avere costi di gestione per l'Ente nonchè ad evitare il noncumento derivante dal mancato utilizzo degli immobili;

3. Il dettato costituzionale riconosce il valore e la funzione del volontariato come elemento di crescita della comunità e quale espressione di pluralismo, di solidarietà, di impegno civile e di partecipazione alla vita e allo sviluppo della società, ne promuove e ne sostiene lo sviluppo salvaguardandone le finalità e l'autonomia di organizzazione e di iniziativa;

4. Il Comune persegue le proprie finalità di partecipazione e collaborazione avvalendosi dell'apporto delle formazioni sociali, sportive e culturali operanti sul territorio

5. La concessione o la locazione del bene sono disciplinati da apposito contratto o convenzione di durata di 5 (cinque) anni ovvero di durata inferiore su richiesta dell'Associazione, rinnovabili di pari periodo con apposito atto.

6. Le concessioni e le locazioni sono stipulate per un canone annuo non superiore ad un tetto massimo fissato in percentuale al valore del canone di mercato, secondo stima del competente Ufficio Tecnico e del Settore Patrimonio.

7. L'immobile è assegnato nello stato di fatto, manutenzione e conservazione in cui si trova.

8. Gli immobili devono essere destinati esclusivamente a sede e per lo svolgimento delle attività istituzionali o statutarie del soggetto assegnatario.

9. Nell'atto di concessione o di locazione devono essere espressamente indicati gli specifici fini per i quali l'immobile viene concesso.

10. Gli immobili non possono essere né subconcessi né sublocati ad altri soggetti pena la decadenza.

Art. 15 - Criteri di riduzione del canone

1. Ai canoni per l'utilizzo degli immobili comunali relativi alle attività di cui al presente regolamento, la Giunta Comunale, sulla base delle caratteristiche del richiedente, può applicare le seguenti riduzioni:

- **30 %** per i soggetti che operino nel settore assistenziale, socio sanitario, sanitario, e umanitario, nonché nel settore della terza età, le associazioni ex combattentistiche e di armi e le associazioni che organizzano attività a favore del settore giovanile;
- **30 %** per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale e aggregativo

2. La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone sarà condotta annualmente da parte dei competenti uffici. A tale scopo i soggetti affidatari sono tenuti a trasmettere entro ogni anno (dalla data di stipula del contratto/convenzione) la documentazione necessaria volta a dimostrare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone in funzione dell'attività svolta.

3. La mancata presentazione della documentazione suddetta, o la verifica a cura del Dirigente /Responsabile del Servizio competente, circa l'insussistenza delle condizioni previste, potranno comportare lo scioglimento del rapporto o l'applicazione del canone per intero

Art. 16 – Interventi di manutenzione straordinaria da eseguirsi sugli immobili

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria di norma sono a carico del Comune, fatto salvo eventuali accordi con il soggetto utilizzatore per l'effettuazione di tali interventi a carico del soggetto medesimo con conseguente scomputo totale o parziale dell'onere sostenuto dal canone dovuto.

Art. 17 - Revoca e recesso

1. Il Comune si riserva, sempre e comunque, la facoltà di revocare la concessione o di recedere dal contratto di locazione allorquando sopravvenga la necessità di utilizzare l'immobile per usi propri istituzionali.

2. Il Comune dovrà rendere nota la volontà di revoca o recesso al concessionario o al locatario mediante raccomandata con ricevuta di ritorno assegnando un termine per il rilascio dell'immobile non superiore a mesi 6 (sei).

Art. 18 - Decadenza e risoluzione

1. La concessione può essere dichiarata decaduta e la locazione risolta in caso di mancata osservanza di una qualsiasi delle prescrizioni contrattuali o di quelle previste dal presente regolamento.

2. In particolare costituiscono causa di decadenza:

- a. Violazione del divieto di subconcessione o sublocazione;
- b. Mancato pagamento del canone per tre mensilità consecutive;
- c. Utilizzo del bene per fini diversi da quelli per i quali è stata assentita la concessione o stipulata la locazione;
- d. Mancata effettuazione dei lavori di ordinaria manutenzione (e straordinaria ove prevista)
- e. Effettuazione di lavori o modifiche degli impianti non autorizzati o non certificati;

3. In tali casi il concessionario/locatario avrà l'obbligo di restituzione immediata dell'immobile libero da cose e da persone, nonché della corresponsione di una penale pari all'intero ammontare del canone annuo determinato in regime di libero mercato, dovuto per il periodo dell'occupazione, maggiorato delle percentuali annue di aggiornamento ISTAT con detrazione di quanto già corrisposto.

Art. 19 - Disciplina dei rapporti in corso

1. I soggetti che attualmente occupano i locali in virtù di contratto di comodato sottoscritto a qualsiasi titolo con l'amministrazione comunale hanno sessanta giorni di tempo per sottoscrivere un nuovo contratto ai sensi del presente regolamento.

2. Il comodatario è tenuto a custodire e conservare il bene concesso con la diligenza ordinaria del buon padre di famiglia e non può concedere a terzi il godimento della stessa, neppure temporaneo, sia a titolo gratuito che a titolo oneroso.

Il comodatario è costituito custode dell'immobile comunale oggetto di contratto ed è direttamente responsabile verso l'amministrazione e i terzi di eventuali abusi o trascuratezze nell'uso dell'immobile

3. Si fa esplicito riferimento all'art. 2756 codice civile per il quale il comodatario non ha diritto al rimborso delle spese sostenute per servirsi della cosa ed è tenuto al pagamento dei costi d'esercizio derivanti dall'uso dell'immobile. Egli però ha diritto di essere rimborsato delle spese straordinarie sostenute per la conservazione della cosa, se queste erano necessarie e urgenti

4. E' fatto espresso divieto di cessione di contratto, senza consenso scritto del comodante. Il comodatario potrà servirsi dell'immobile solo per l'uso determinato dal contratto.

5. Il contratto di comodato di beni immobili, in forma scritta, è annoverato tra gli atti soggetti a registrazione in termine fisso secondo quanto previsto dall'art. 5, comma 4, parte prima della Tariffa annessa al D.P.R. n. 131/1986

6. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione o di altro tipo stipulati successivamente alla sua data di entrata in vigore.

7. I concessionari ed i conduttori di fatto, debbono procedere alla regolarizzazione del rapporto entro trenta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, a canone ordinario commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato o comunque secondo altra disciplina prevista dal codice civile e conforme alle disposizioni

contenute nel presente regolamento. La richiesta non è comunque vincolante per l'Amministrazione.

8. Decorso inutilmente il termine di cui al comma precedente, l'Amministrazione potrà procedere in autotutela procedendo in via diretta alla regolarizzazione.

9. Qualora i contratti in essere non abbiano scadenza la stessa viene automaticamente fissata allo scadere del sesto anno dalla relativa stipula.

10. Le disposizioni relative alla determinazione del canone di concessione d'uso e di locazione si applicano alle utilizzazioni in corso alla data di entrata in vigore del presente regolamento se alla stessa data non siano stati perfezionati i relativi provvedimenti di concessione ovvero contratti di locazione; il perfezionamento di tali provvedimenti e contratti è subordinato alla preventiva regolarizzazione degli utilizzi pregressi, con la corresponsione del dieci per cento del canone determinato in base ai valori di mercato dell'immobile e ferme rimanendo acquisite alle casse comunali le somme già corrisposte a titolo di indennità di occupazione per importi superiori a quello determinato con i criteri previsti dal presente regolamento.

11. Il canone minimo in tutti i casi di cui ai commi 2 e 3 non può essere inferiore a quello determinato in base alla legge 24.12.1993 n. 537 e legge 23.12.1994 n.724 e comunque non inferiore a quello che al momento dell'entrata in vigore delle predette leggi veniva definito "equo canone" con gli incrementi e aggiornamenti di legge. A tal fine l'ufficio tecnico settore patrimonio con proprio provvedimento effettua una ricognizione dei canoni corrisposti in base a regolari contratti in essere o comunque deve procedere alla stima dei canoni ai sensi e per gli effetti delle norme citate, applicando al canone così determinato gli incrementi e aggiornamenti di legge, determina i canoni risultanti dal procedimento anche tenuto conto di specifiche differenti situazioni qualora inferiori a quelli corrisposti. I canoni così rideterminati vengono applicati con decorrenza dal 1. giorno del mese successivo alla comunicazione. Al procedimento di cui al presente comma si applicano le norme della L. 241/90

12. Per contratti e atti perfezionati si intendono solo quelli regolarmente sottoscritti dalle parti.

Art. 20 – Entrata in vigore e abrogazione

1. Il presente Regolamento entra in vigore con la pubblicazione separata dello stesso oltre che con la pubblicazione della deliberazione sul sito web comunale.

2. Con effetto dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogati tutte le disposizioni del precedente regolamento assunto con delibera C.C.n°30 del 26.11.2009 ed ogni atto avente natura regolamentare incompatibile con il presente regolamento.

