

COMUNE DI ANCONA

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Art. 1 Oggetto

Art. 2 Principi generali

Art. 3 Legislazione di riferimento

Art. 4 Politiche generali

Art. 5 Competenze interne - Organizzazione

Art. 6 Status giuridico del patrimonio

Art. 7 Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

Art. 8 Forme giuridiche di uso dei beni patrimoniali disponibili

Art. 9 Forme giuridiche di uso dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili

Art. 10 Agevolazioni

Art. 11 Modalità di richiesta dell'agevolazione

Art. 12 Aggiornamento dei canoni

Art. 13 Durata del rapporto

Art. 14 Obblighi generali

Art. 15 Scelta del contraente

Art. 16 Esclusioni- Prevalenza

Art. 17 Coordinamento

Art. 18 Norme finali

Art. 1 - Oggetto

Il presente regolamento disciplina l'attività di amministrazione dei beni demaniali e patrimoniali appartenenti al Comune o nella disponibilità dell'Ente stesso, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse per l'assegnazione a terzi per la durata non inferiore ad 1 (uno) anno.

Art. 2 - Principi generali

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

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

Art. 3 - Legislazione di riferimento

I beni di proprietà del Comune si distinguono in demaniali e patrimoniali secondo le norme dell'art.822 (Demanio pubblico) e seguenti del codice civile (art. 826 Patrimonio dello Stato, delle Province e dei Comuni) e le disposizioni delle leggi speciali in materia.

Ai sensi dell'art.9 della L. 537/93 comma 1 e dell'art. 32 della L. 724/1994 comma 2, i canoni relativi a tutti immobili comunali dovranno essere aggiornati sulla base dei prezzi praticati in regime di libero mercato, per immobili simili e aventi analoghe caratteristiche, esclusi i casi sociali e quelli particolari previsti dalla legge o dal presente regolamento.

Ai sensi dell'art. 12 della L. 241/90, finalità del presente regolamento è altresì la disciplina dei principi e delle modalità generali per l'attribuzione di vantaggi economici, sotto forma di spazi e immobili, a persone o enti, siano essi pubblici che privati. Tali vantaggi dovranno in ogni caso rispondere al criterio di pubblica utilità.

Ai sensi dell'art. 230 del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 116 del D.Lgs 77/95, la gestione e la politica di valorizzazione degli immobili nasce da una seria e completa inventariazione di tali beni da attuarsi mediante una gestione informatizzata di tutte le banche dati relative alla gestione dei beni immobili.

Ai sensi della L. 392/78 e 431/98 l'amministrazione ha facoltà, qualora ne ricorrano i presupposti, ricorrere anche all'applicazione dell'art. 27 comma 19 della L. 448/2001.

Altra normativa è applicabile, purché ne ricorrano i presupposti di fatto e di diritto.

Art. 4 - Politiche generali

La Giunta Comunale, su proposta del dirigente competente, sovrintende alla migliore conservazione e gestione del patrimonio emanando direttive di gestione, di alienazione o di acquisizione patrimoniale.

In via del tutto eccezionale e su parere discrezionale della Giunta Comunale, in sede di prima assegnazione di immobili inutilizzati per necessità di interventi di straordinaria manutenzione, è ammessa l'assegnazione a soggetti che si impegnino a realizzare i lavori per rendere agibile l'immobile anticipando le somme necessarie da compensare con i canoni di locazione (lavori a scomputo dei canoni di locazione/concessione). In tali casi il competente settore patrimonio provvederà ad aggiornare il valore di inventario dell'immobile sulla base delle lavorazioni straordinarie effettuate.

Art. 5 - Competenze interne - Organizzazione

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

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

Per provvedimenti di particolare rilevanza gli uffici possono attivare la concertazione; la concertazione può avvenire mediante l'espressione di pareri scritti anche verbalizzati direttamente in apposite riunioni o mediante la sigla in calce, da parte dei responsabili degli uffici coinvolti, sugli atti e provvedimenti istruttori predisposti.

La Giunta, in occasione dell'approvazione del PEG e del Bilancio di Previsione, assegna ai dirigenti gli immobili necessari per le attività istituzionali. I dirigenti assumono la qualifica di consegnatari dei relativi beni immobili e, come tali, vigilano sul corretto utilizzo degli stessi e sullo stato di manutenzione richiedendo eventuali verifiche ai competenti uffici tecnici.

L'ufficio competente in materia di patrimonio gestisce anche gli affitti passivi.

I Servizi che fruiscono funzionalmente di tali immobili provvedono diligentemente all'efficiente uso degli stessi informando tempestivamente il citato ufficio per ogni adempimento amministrativo.

L'istruttoria della deliberazione di Giunta di cui al comma 2 del presente articolo è curata dall'ufficio competente in materia di patrimonio anche per iniziativa di altri uffici dell'ente.

Art. 6 - Status giuridico del patrimonio

Il Dirigente competente in materia di patrimonio provvede alla ricognizione relativa allo status giuridico del patrimonio ed alle relative motivate variazioni, salva la competenza del Consiglio Comunale nonché della Giunta Comunale, ciascuno per le rispettive competenze.

In tali casi gli eventuali provvedimenti di classificazione o riclassificazione sono adottati direttamente dai citati organi.

Il Dirigente competente in materia di Patrimonio, provvede, con cadenza annuale, alla ricognizione del patrimonio, apportando le modifiche ai relativi elenchi. E' fatta salva ogni ricognizione straordinaria da prodursi secondo necessità.

Entro il 31/03 di ogni anno, l'ufficio patrimonio presenta al Consiglio Comunale una relazione informativa contenente l'elenco degli immobili assegnati a terzi e l'elenco di quelli utilizzati dall'Amministrazione.

Art. 7 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

Il Comune di Ancona 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 e pertanto posseduti dal Comune "iure privatorum", cioè in regime di diritto privato. Per tali beni possono essere

stipulati tutti contratti di diritto privato previsti nel codice civile e nelle leggi che ne regolamentano la materia;

b) Beni del Patrimonio indisponibile, strumentalmente destinati a pubblici servizi e pertanto riconducibili ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui all'art 822 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. L'utilizzazione di tali beni, finché permane la loro destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico;

c) Beni del Demanio comunale, destinati per loro natura, o per caratteristiche conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per la loro peculiare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario, soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, in via principale, la concessione amministrativa, che mantengono al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, compatibilmente con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario ed a stabilire garanzie per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche del bene.

Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Ufficio Patrimonio comunale. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può essere trasferito, con uno specifico provvedimento (di classificazione o sclassificazione), da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso e della oggettiva situazione.

Fanno eccezione i beni demaniali ex D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni e integrazioni (Normativa in materia di beni culturali ed ambientali).

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

Art. 8 - Forme giuridiche di uso dei beni patrimoniali disponibili

L'uso dei beni appartenenti al patrimonio disponibile è consentito, secondo la natura dei beni, di norma, nella forma e con contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dalla Legge 392/1978 che dalla L. 431/1998 sia dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (art.1571 e segg. del Cod. Civ. e leggi speciali);
- Contratto di affitto (art.1615 e segg. del Cod. Civ. e leggi speciali);

Altre forme di assegnazione giuridiche dovranno essere conformi e non in contrasto alla normativa vigente, ai principi di valorizzazione ed economicità, ai regolamenti comunali in materia contabilità e di gestione di beni immobili pubblici.

Art. 9 - Forme giuridiche di uso dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili

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

Il provvedimento amministrativo di concessione del bene deve prevedere, oltre a quanto stabilito contrattualmente, almeno le sottoelencate principali condizioni:

- a. il nome o l'esatta ragione sociale del concessionario e tutti i dati ad esso relativi quali il codice fiscale, il legale rappresentante, la sede legale;
- b. l'esatta identificazione del bene (dati catastali);
- c. l'uso per il quale è rilasciata la concessione;
- d. il canone, i termini di pagamento, l'adeguamento annuale automatico senza la necessità di preavviso da parte del concedente, in base agli indici ISTAT;
- e. la durata, decorrenza e la possibilità di revoca per sopravvenuto interesse pubblico alla diretta utilizzazione del bene;
- f. la clausola che la cessazione alla scadenza naturale della concessione avvenga senza necessità di disdetta da parte del concedente;
- g. l'obbligo esclusivo per il concessionario, di pagare tutte le spese per le utenze necessarie alla gestione del servizio o dei locali, gli oneri e di stipulare, ove ritenuto necessario, polizze di assicurazione per danni a persone, a cose o a terzi;

- h. l'obbligo del concessionario di costituire una cauzione a garanzia delle obbligazioni contrattualmente assunte e di provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e dei servizi relativi;
- i. il divieto di effettuare qualsiasi modifica ai locali senza autorizzazione scritta e preventiva dell'Amministrazione Comunale;
- j. l'obbligo del concessionario di usare l'immobile secondo le modalità e finalità previste nell'atto di concessione;
- k. l'eventuale devoluzione all'Amministrazione proprietaria dell'immobile, delle opere realizzate senza indennizzi o risarcimenti comunque denominati a carico del Comune e qualora lo richieda;
- l. la decadenza in caso di violazione degli obblighi derivanti dalla concessione, e incameramento della cauzione/garanzia prestata, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.

Al contratto è allegata l'individuazione planimetrica dei beni dati in concessione, qualora sia disponibile. Fermo restando il generale divieto di sub-concessione, il contratto può contenere l'autorizzazione all'utilizzo del bene o di porzione dello stesso da parte di soggetti diversi dal concessionario, nei casi in cui ciò sia finalizzato al miglior soddisfacimento dell'interesse pubblico. Sarà cura del concessionario ottenere certificati, permessi, nulla osta e ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzo dell'immobile.

Art. 10 - Agevolazioni

La Giunta Comunale, in attuazione di atti di indirizzo del Consiglio Comunale, può assegnare beni immobili comunali a canone agevolato ad enti o ad associazioni non aventi scopo di lucro, per rilevanti finalità umanitarie o culturali o sociali od ambientali. La medesima facoltà è esercitabile a favore di enti pubblici qualora il bene assegnato sia strumento per il perseguimento di fini pubblici.

La Giunta, in attuazione di atti di indirizzo del Consiglio Comunale, può altresì concedere o locare beni immobili ad enti o ad associazioni non aventi scopo di lucro meritevoli di sostegno per l'attività resa nel Comune di Ancona ad un canone agevolato o ad un corrispettivo stabilito nel prospetto di seguito riportato rispetto a quello di mercato.

Le assegnazioni di immobili, di cui al presente articolo, effettuate sia attraverso contratti di diritto privato sia attraverso concessioni amministrative di diritto pubblico, non possono ordinariamente superare la durata di anni sei; in casi particolari (da valutare discrezionalmente da parte della Giunta Comunale) di anni diciannove, ed in casi eccezionali (sempre con valutazione discrezionale da parte della Giunta Comunale) di anni trenta. E' in ogni caso vietato il tacito rinnovo o la tacita proroga. Le assegnazioni a terzi di immobili aventi un particolare pregio e valore storico - artistico non rientrano nelle agevolazioni di cui al presente articolo.

Le Circoscrizioni possono disciplinare l'assegnazione a terzi, solo in uso temporaneo e non esclusivo, dei locali di proprietà comunale che hanno in gestione/dotazione nel rispetto di quanto stabilito dallo Statuto Comunale e dai singoli regolamenti delle circoscrizioni stesse che debbono obbligatoriamente essere redatti nel rispetto dei principi base del presente regolamento, nel rispetto dei principi di gestione economica e della contabilità dell'Ente proprietario. Della predetta gestione deve esserne informato il settore patrimonio comunale.

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

- a) il fine sociale, con particolare riguardo alle realtà di sostegno sociale (anziani, handicap, dipendenze, adolescenti), educativo, sportivo, socio-sanitario e di contrasto alle devianze minorili;
- b) il ruolo attivo svolto in città e gli anni di attività;
- c) il numero dei soci;
- d) il rispetto dei principi di democraticità di gestione desumibili dallo statuto e/o dai regolamenti;
- e) gli investimenti che si intendono realizzare sull'immobile ed il piano generale di attività che si intende perseguire.

Nei casi descritti dai precedenti commi 1, 2 e 3 del presente articolo, l'Amministrazione Comunale, nel rispetto della vocazione associativa e dell'attività delle citate realtà aggregative, può riservarsi l'uso delle strutture per fini propri per un massimo di 24 (ventiquattro) giorni annuali complessivi e/o richiedere lo svolgimento di iniziative od eventi a favore della comunità.

In tutti i casi previsti dal presente articolo, le spese di gestione, gli oneri accessori e le spese per le utenze, nessuna esclusa nonché le spese condominiali qualora esistenti e quelle di ordinaria

manutenzione sono ad esclusivo carico degli assegnatari. Sono altresì a carico degli assegnatari del bene patrimoniale a canone agevolato le spese relative alla manutenzione straordinaria (a titolo elencativo e non esaustivo: finiture, pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, canali di gronda e discendenti, reti fognarie acque bianche e nere, manto di copertura e/o impermeabilizzazione, eventuali marciapiedi ed aree esterne se di pertinenza esclusiva e/o condominiale, impianto elettrico) limitatamente ad un importo massimo pari alla riduzione del canone, rispetto a quello di mercato, usufruito su base annua, con esclusione delle parti strutturali dell'edificio e dell'impianto termico, quest'ultimo a carico del concessionario per il 50%, limitatamente all'importo massimo precedentemente indicato. Gli assegnatari garantiscono, attraverso idonee assicurazioni relative all'immobile, i diritti patrimoniali del Comune di Ancona per tutta l'effettiva durata della fruizione del bene, stipulano altresì idonee assicurazioni per la responsabilità civile verso terzi.

Al presente articolo si applica l'art.12 (provvedimenti attributivi di vantaggi economici) della L.n.241/90, nonché l'art.1 del DPR 118/2000 (albi dei beneficiari di provvidenze di natura economica).

I fruitori degli immobili del comune dovranno svolgere gratuitamente a favore del Comune di Ancona almeno 1 (una) manifestazione pubblica nel rispettivo interesse e conformemente alle finalità statutarie, e dovranno presentare al settore patrimonio, con cadenza annuale, il bilancio o un rendiconto economico (per le associazioni esentate dalla tenuta del bilancio) e una relazione sull'attività svolta.

Il mancato rispetto degli obblighi di cui al precedente paragrafo comporteranno l'immediata decadenza del beneficio del canone ricognitorio e l'applicazione del canone nella misura dell'intero valore commerciale.

Possono beneficiare, previa delibera di Giunta, della concessione amministrativa o della locazione di beni immobili appartenenti al patrimonio del Comune di Ancona a canone ricognitorio:

- Enti non profit (Associazioni, Fondazioni, Comitati per scopo di interesse pubblico);
- Onlus riconosciute a fini fiscali (l. n. 266/1991, organizzazioni di volontariato iscritte negli appositi elenchi regionali, L. n. 49/1987) organizzazioni non governative riconosciute idonee dal Ministero degli affari esteri; L. 381/1991 – cooperative sociali, consorzi che hanno la base sociale formata al 100% da cooperative sociali -(Associazioni, Fondazioni, Comitati, Società cooperative, altri enti con o senza personalità giuridica);

- Organizzazioni di volontariato (L. quadro 11/08/1991 n. 266);
- Cooperative sociali e Onlus anche non iscritte nei registri regionali a fini fiscali (L. n. 381/1991);
- Associazioni sportive e dilettantistiche (Coni, Federazioni Sportive, Enti di promozione sportiva);
- Associazioni di promozione sociale (l. n. 383/2000);
- Associazioni combattentistiche e d'arma che non perseguano fine di lucro neppure in forma indiretta.
- Gruppi di acquisto solidale (G.A.S.).

I beneficiari come sopra individuati non dovranno perseguire fini di lucro neppure indirettamente.

Il canone, relativo all'uso dell'immobile di proprietà comunale, è determinato dal settore Patrimonio, sulla base di criteri correnti di mercato e allo stesso viene applicata una percentuale di riduzione, qualora ne ricorrano i presupposti in base a quanto previsto dal presente regolamento, come al seguente prospetto:

<i>% di riduzione da applicare sul canone di mercato al beneficiario</i>	<i>Scopo statutario perseguito dal beneficiario</i>
90%	Assistenza sociale e socio – sanitaria; Assistenza sanitaria operante nel mondo dell'handicap; Sport dilettantistico affiliato al coni; Cooperazione e solidarietà internazionale; Tutela dei diritti civili e umanitari; Protezione civile, scout;
70%	Formazione e sostegno del lavoro, alle professioni, arti, e mestieri; Tutela, valorizzazione, promozione della cultura,

	<p>dell'arte, della musica, delle cose di interesse artistico e storico, della natura e dell'ambiente;</p> <p>Ricerca scientifica di particolare interesse sociale.</p> <p>Gruppi di acquisto solidale.</p>
--	---

Le agevolazioni previste dal presente articolo 10 non si applicano ad Enti o Associazioni con fini di interesse proprio. Parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali o a gruppi di culto confessionali e non.

Art. 11 - Modalità di richiesta dell'agevolazione

Il soggetto interessato alle provvidenze di cui all'art. 10 deve proporre, nel rispetto delle vigenti leggi fiscali, la relativa domanda rivolta al Sindaco del Comune di Ancona. In particolare, la domanda, tenendo conto della specificità del soggetto richiedente e della sua iniziativa, possibilmente deve contenere, mediante dichiarazioni rilasciate ai sensi della legge n. 15 del 4 gennaio 1968 e successive modifiche ed integrazioni (D.P.R. 445/2000 testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa):

- a) dati identificativi del richiedente;
- b) ubicazione, caratteristiche, dimensione dell'immobile richiesto;
- c) assenza di fini di lucro del soggetto giuridico richiedente;
- d) se trattasi di persona giuridica (Fondazione, Sodalizio, Associazione, Club, Circolo e simili) anche l'eventuali affiliazioni a organismi e associazioni operanti nel ramo di attività svolta, gli estremi dell'atto di costituzione e delle eventuali trasformazioni, eventuale esistenza dello statuto o regolamento e delle norme secondo la quale il soggetto non persegue fini di lucro, decreti governativi di riconoscimento nei casi previsti dalle vigenti leggi, eventuale iscrizione nel registro regionale delle organizzazioni di volontariato.

Il soggetto richiedente può allegare alla domanda qualsiasi documentazione ritenuta utile per ottenere il beneficio.

Il Comune ha facoltà, in corso di istruttoria ed ai fini del completamento della stessa, che rimane nel frattempo sospesa, di richiedere la documentazione comprovante le attestazioni fatte, chiarimenti in merito alle medesime e di provvedere al completamento di dati mancanti nei tempi indicati.

La presentazione della domanda e comunque l'ottenimento della provvidenza comportano l'accettazione da parte dell'interessato delle norme del presente regolamento e delle prescrizioni riportate nel provvedimento di concessione.

Il Comune si riserva di stabilire di volta in volta prescrizioni e modalità riguardanti l'esercizio del beneficio concesso che l'interessato è tenuto a rispettare.

Gli attuali concessionari e locatari, prima della scadenza del contratto in essere, qualora intendano usufruire delle agevolazioni/provvиденze di cui all'articolo 10) del presente regolamento, presentano apposita domanda contenente il possesso di tutti i requisiti di cui al 1° comma del presente articolo con l'espreso impegno a:

- a) rinunciare ai giudizi eventualmente in corso con l'Amministrazione Comunale nonché ad accollarsi le relative spese;
- b) accettare la misura dei canoni o degli indennizzi di occupazione stabiliti dal competente Servizio Patrimonio;
- c) assumere l'obbligo di corrispondere al Comune il 25% delle morosità pregresse (qualora esistenti) in unica soluzione e il restante 75% maggiorato del 5% per interesse, rateizzato nel periodo di eventuale novazione (o residuo) del contratto, garantito da specifica polizza fidejussoria a garanzia del debito residuo;
- d) dichiarazione di rinuncia a chiedere la restituzione di somme eventualmente corrisposte in misura superiore a quelle dovute se derivanti dal conteggio del canone ricognitorio.

I detentori sine titulo di beni di proprietà del Comune di Ancona, dovranno presentare apposita domanda volta ad ottenere la concessione o locazione e comunque la regolarizzazione degli stessi beni detenuti – ai sensi del presente regolamento e dopo valutazione dell'Amministrazione proprietaria e solo dopo aver adempiuto alle formalità di cui al precedente art.10.

Art. 12 – Aggiornamento dei canoni

I corrispettivi per l'uso del patrimonio disponibile, indisponibile e demaniale sono determinati dall'Ufficio competente in materia di patrimonio in relazione ai vigenti valori di mercato nel Comune di Ancona, alle loro caratteristiche, alla loro destinazione d'uso .

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

- 75% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati, relativamente ai canoni di locazione riconducibili al patrimonio disponibile dell'ente;
- 100% della variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati relativamente ai canoni di concessione.

Art. 13 - Durata del rapporto

I contratti di locazione, di affitto e di affittanze agrarie avranno una durata pari a quella prevista dalla normativa vigente, a seconda della rispettiva destinazione d'uso di ciascun bene immobile o ad eventuali deroghe consentite dalla legge e accordate tra le parti.

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

Le concessioni di immobili demaniali o patrimoniali indisponibili avranno, di norma, una durata minima di anni uno, con esclusione di casi particolari ed eccezionali debitamente motivati.

La durata massima delle concessioni demaniali e patrimoniali indisponibili non potrà essere comunque superiore ad anni trenta, in analogia a quanto stabilito dall'art. 1573 del Codice Civile per le locazioni, con esclusione dei casi di cui al precedente art. 10, comma 4, per i quali si intende imposta in via ordinaria una durata massima di anni 19 e con esclusione di casi particolari debitamente motivati.

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

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

Art. 14 - Obblighi generali (patrimonio indisponibile/demanio/patrimonio disponibile/canone di mercato/canone agevolato).

L'assegnatario, si obbligherà a far uso dell'immobile attribuitogli con la massima cura e diligenza impegnandosi, fatto salvo per quanto previsto negli articoli precedenti e previa richiesta dell'Amministrazione concedente, a quanto segue :

- alla stipula di idonea polizza assicurativa a favore del Comune di Ancona che garantisca il medesimo sia patrimonialmente sia in ordine alla responsabilità civile verso terzi. La polizza assicurativa deve essere consegnata all'atto della sottoscrizione del relativo contratto;
- a costituire, a garanzia del pagamento del canone e dei danni eventualmente causati all'immobile, apposita cauzione a favore del Comune proprietario consistente nel versamento di una somma pari ad una annualità del canone concessorio ovvero pari a tre mensilità del canone di locazione (ridotto nel caso di agevolazione di cui art. 10);
- a farsi carico di tutte le spese relative all'uso dell'immobile locato e/o concesso quali, a titolo esemplificativo, le utenze di luce, gas, acqua, telefono, le spese condominiali qualora esistenti e ogni spesa riconducibile all'ordinaria manutenzione (nel caso di canone di mercato intero ed anche della manutenzione straordinaria come previsto dall'art. 10). Il mancato pagamento delle eventuali quote condominiali e la loro applicazione a carico del Comune di Ancona proprietario determinerà l'automatica cessazione del contratto;
- a riconsegnare l'immobile e le chiavi a seguito di apposito verbale sottoscritto in contraddittorio con l'Ufficio Patrimonio, impegnandosi comunque ad eseguire ogni intervento di pulizia e manutenzione ritenuto necessario per ripristinare l'immobile nelle condizioni iniziali, escluso il normale deperimento d'uso;

Nel contratto di norma dovrà essere previsto che:

- lo stesso è strettamente personale e che viene rilasciato esclusivamente al soggetto avente titolo;
- è vietata qualsiasi forma di sub-locazione o sub-affitto o sub-concessione, se non ammessa per legge e previa autorizzazione da parte del Comune;
- Il locatario o chi fruisce del bene pubblico, si impegna a partecipare alle assemblee condominiali dandone comunicazione all'Ente Comunale in caso di assenza; in assenza di condominio, l'interessato, comunica le esigenze all'Ufficio Patrimonio del Comune;

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

Art. 15 - Scelta del contraente

Le concessioni e le locazioni dei beni immobili, conseguono all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto.

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 del bene mediante estrazione a sorte.

Si procede a trattativa privata, quando:

- a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto;
- b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone annuo complessivo della concessione e della locazione non supera euro 5.000,00 (cinquemila/00);
- c) un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà dell'amministrazione comunale chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa o locata.

Le concessioni e le locazioni possono essere rinnovate mediante approvazione dell'organo comunale competente e sottoscrizione del nuovo contratto, per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, in favore del soggetto concessionario o locatario, anche previa rideterminazione del canone e verifica:

- a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- b) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione oggetto di rinnovo;
- c) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

La domanda di rinnovo è presentata al settore patrimonio possibilmente non oltre il termine di sei mesi prima della cessazione del rapporto.

Art. 16 - Esclusioni- Prevalenza

La concessione degli impianti sportivi e la gestione del verde pubblico è disciplinata da specifico regolamento nel rispetto dei principi di gestione. La concessione o la locazione di immobili nell'ambito dell'affidamento di servizi comunali sono disciplinati dalla relativa convenzione regolante il servizio, fermo quanto disposto dal precedente art. 5; in tal caso la gestione patrimoniale non può essere prevalente rispetto al valore complessivo del servizio affidato.

Art. 17 - Coordinamento

Al fine di garantire un adeguato coordinamento dell'attività di amministrazione del patrimonio, tutte le proposte di deliberazione comunque contenenti aspetti di gestione o alienazione o acquisizione del patrimonio sottoposte all'attenzione del consiglio comunale o della giunta comunale per iniziativa di uffici comunali, sono trasmesse, all'ufficio competente in materia di patrimonio, per acquisire il parere obbligatorio in ordine agli aspetti patrimoniali. Tale parere è inserito nella relazione istruttoria del provvedimento deliberativo.

Art. 18 - Norme finali

Le disposizioni del presente regolamento entrano in vigore il giorno successivo a quello di esecutività della deliberazione di approvazione.

I contratti stipulati anteriormente alla predetta data di approvazione conservano validità fino alla loro scadenza e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente regolamento. I provvedimenti amministrativi già adottati ma non conclusi con la stipula di un contratto potranno essere modificati ai fini dell'applicazione del presente regolamento, previa richiesta scritta della parte assegnataria dell'immobile entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

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

Si intendono abrogate tutte le altre disposizioni regolamentari in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento, ivi incluso il regolamento approvato con delibera di consiglio n. 7/2001.

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

