

COMUNE DI GUBBIO

<p>REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL’AFFIDAMENTO DI BENI IMMOBILI A TERZI</p>

Approvato con deliberazione del Commissario Straordinario (assunta con i poteri di Consiglio Comunale) n. 25 del 29.05.2014.

INDICE

- Art. 1 - Principi Generali
- Art. 2 - Tipologia dei beni immobili oggetto di concessione o locazione
- Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili
- Art. 4 - Finalità delle assegnazioni
- Art. 5 - Competenza a deliberare per assegnazione di beni immobili
- Art. 6 - Criteri di assegnazione di beni immobili per finalità di volontariato, associative non aventi scopo di lucro
- Art. 7 - Valutazione della domanda di assegnazione
- Art. 8 - Presentazione delle domande
- Art. 9 - Istruttoria delle richieste
- Art. 10 - Criteri di assegnazione di beni immobili per finalità residenziali, commerciali, artigianali, aziendali, produttive e turistiche
- Art. 11 - Criteri di assegnazione di beni immobili : casi particolari
- Art. 12 - Determinazione dei canoni
- Art. 13 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e associative non aventi scopo di lucro
- Art. 14 - Interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare
- Art. 15 - Modalità di pagamento dei canoni
- Art. 16 - Durata della concessione e divieto di rinnovo automatico
- Art. 17 - Concessione/autorizzazione degli immobili per esigenze temporanee e occasionali
- Art. 18 - Concessioni di beni immobili per l'esercizio di attività commerciali in genere o per la somministrazione di bevande e alimenti
- Art. 19 - Concessioni di valorizzazione
- Art. 20 - Obblighi del concessionario o conduttore
- Art. 21- Decadenza e revoca della concessione/locazione
- Art. 22 - Garanzie cauzionali
- Art. 23 - Entrata in vigore / Disciplina transitoria

Art. 1- Principi Generali

Il presente Regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà o, comunque, nella disponibilità del Comune di Gubbio, in prosieguo denominato anche "Amministrazione Comunale" o "Amministrazione", e le modalità di concessione, locazione o comunque l'uso a terzi dei medesimi. L'attività oggetto del presente Regolamento è disciplinata dal Codice Civile, dalle Leggi dello Stato e della Regione Umbria, dallo Statuto Comunale e dagli usi negoziali in quanto applicabili. E' esclusa l'applicazione del D.lgs. 163/2006 e s.m. (Codice dei Contratti).

Art. 2 – Tipologia dei beni immobili oggetto di concessione o locazione

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

a) **BENI DEL DEMANIO COMUNALE**, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi pubblici; sono inalienabili e possono essere dati in uso a soggetti terzi soltanto attraverso provvedimenti di diritto pubblico, quali principalmente la concessione amministrativa.

b) **BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE**, sono gli immobili destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali ai sensi degli articoli 822 e 823 del Codice Civile, ed utilizzati ex art. 828, 2° comma, del codice civile.

c) **BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE** sono gli immobili non destinati ai fini istituzionali del Comune e posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. L'uso di tali beni a terzi avviene tramite negozi giuridici previsti e regolamentati dal Codice Civile.

2. Il Comune di Gubbio può dare in sub-concessione o sub-locazione anche i beni di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo, che possono essere assegnati con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente Regolamento, salvo che non sia espressamente vietato nei negozi giuridici originari.

3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente Regolamento le concessioni riguardanti gli impianti sportivi ai sensi della L.R. Umbria n. 5 del 12.03.2007, le assegnazioni/locazioni di unità immobiliari destinate ad uso abitativo ai sensi della L.R. n. 23 del 28.11.2003 e s.m.i., l'eventuale assegnazione di immobili confiscati alla mafia, per i quali si procede in base alla L. 575/1965 e s.m.i., i beni appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile oggetto del "Regolamento per la concessione di spazi ed aree pubbliche", la assegnazione in uso temporaneo di locali scolastici, nonché le sale civiche concessi a terzi per attività e iniziative temporanee soggetti ad apposito Regolamento. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Amministrazione Comunale.

4. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), adottato dall'organo competente su proposta del Dirigente del Patrimonio, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso documentata dall'Ufficio.

Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili

L'assegnazione in uso dei beni del Comune è, di norma, effettuata come segue:

a) Per i **beni patrimoniali indisponibili e demaniali**, è effettuata a seconda dei casi nella forme della concessione amministrativa unilaterale, bilaterale o contrattuale con cui il Comune conserva prerogative specifiche nell'utilizzo del bene, destinate a disciplinare, compatibilmente con l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario, con garanzie essenziali l'eventuale ripristino dello status *ex ante*.

Il contenuto dell'atto di concessione deve prevedere:

- l'oggetto, le finalità ed il corrispettivo della concessione;
 - la durata della concessione;
 - la clausola espressa di revocabilità, per ragioni di pubblico interesse, della concessione stessa ad opera dell'Amministrazione;
 - altre clausole per le finalità perseguite dall'istituto.
- b) Per i **beni patrimoniali disponibili, di norma**, nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:
- Contratto di locazione (artt. 1571 C.C. e segg. – “Capo VI – Della Locazione” e leggi speciali);
 - Contratto di affitto (artt. 1615 C.C. e segg. e leggi speciali);
 - Comodato (art. 1803 e seg. C.C.).

Art. 4 - Finalità delle assegnazioni

1. Le finalità per le quali l'Amministrazione può concedere in uso gli immobili sono così individuate:
 - a) finalità di volontariato e associative non a scopo di lucro rientranti nelle fattispecie previste dalle seguenti Leggi: Legge n.266/1991 (Legge quadro sul Volontariato), Legge n.383/2000 (Disciplina delle Associazioni di Promozione Sociale), art. 148 del D.P.R. 917/1986 per gli Enti non commerciali di tipo associativo e la L.R. Umbria n. 15 del 25/05/1994;
 - b) finalità residenziali (per unità immobiliari non soggette alla L.R. n. 23 del 28/11/2003 e s.m.i.), commerciali, artigianali, aziendali, produttive ed in particolare turistiche ai sensi degli artt. 52 e 53 del D.Lgs. n. 79 del 23/05/2011.

Art. 5 –Competenza a deliberare per assegnazione di beni immobili

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva di definire, prioritariamente, sulla base dei propri progetti, l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, o comunque, nella disponibilità del Comune di Gubbio, 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. In caso di concessioni/locazioni attive che prevedano una durata pari o inferiore ai 15 (quindici) anni la competenza a deliberare in merito spetta alla Giunta Comunale, mentre negli altri casi spetta al Consiglio Comunale.
3. Per quanto riguarda, invece le concessioni passive in cui il Comune stipula un contratto per poter disporre di un bene di proprietà di terzi, la competenza a deliberare in proposito è della Giunta Comunale per i rapporti con scadenza pari o inferiori a 30 (trenta) anni, mentre negli altri casi la competenza è del Consiglio Comunale.

Art. 6 – Criteri di assegnazione di beni immobili per finalità di volontariato, associative non aventi scopo di lucro

1. Gli immobili comunali oggetto del presente Regolamento possono essere prioritariamente concessi a favore di enti pubblici, istituzioni e associazioni che svolgono una funzione sociale, culturale, ricreativa, solidaristica, ecc. nell'ambito del territorio comunale.
2. Tali assegnazioni possono riguardare interi immobili, o loro porzioni, che dovranno essere utilizzati esclusivamente per l'organizzazione e lo svolgimento delle attività istituzionalmente previste negli statuti delle associazioni, salvo diversa prescrizione o autorizzazione da parte dell'Ente.
3. Possono essere individuati “spazi comuni” dove più associazioni, non necessariamente operanti nello stesso settore di intervento, utilizzano, tramite accordi interni, locali comuni per l'espletamento delle proprie attività.
4. Il concessionario/conducente, anche per soddisfare una specifica richiesta dell'Amministrazione Comunale, può ospitare gratuitamente sedi sociali di altre associazioni per iniziative o riunioni con eventuale rimborso forfettario delle spese di utenza (acqua, energia elettrica e riscaldamento).

Art. 7 - Valutazione della domanda di assegnazione

1. Per l'assegnazione degli immobili comunali di cui al presente Regolamento in favore dei soggetti di cui al punto 1. dell'Art. 6 l'Amministrazione potrà valutare, fra l'altro, i seguenti elementi:

- a) relazione sulle **attività svolte** dall'associazione e progetto delle **attività programmate** per il futuro dall'associazione stessa;
- b) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella città, come **rilevante per fini pubblici o per l'interesse generale** dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
- c) **finalità prevalente** perseguita dal soggetto attraverso l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale **in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione comunale**;
- d) **concorso del Comune**, tramite l'intervento delle singole Unità Organizzative, alla realizzazione dei programmi proposti;
- e) fermo restando l'obbligo a carico di tutti i concessionari di garantire la manutenzione ordinaria del bene assegnato, **disponibilità ad effettuare**, a cura e spese dell'assegnatario, **interventi di ristrutturazione e/o recupero** dell'immobile;
- f) eventuale **attività** (socio – sanitaria, educativo - scolastica, ecc.) che **si affianchi a quella dell'Amministrazione Comunale** in un determinato contesto operativo. Tale condizione dovrà essere certificata dal servizio comunale competente per materia;
- g) numero degli iscritti con relativa quota associativa;
- h) disponibilità ad aprire la sede al pubblico, accompagnando i visitatori nei casi in cui le caratteristiche dell'immobile lo richiedano, anche nei giorni di sabato, domenica e festivi.

2. E' obbligatorio che i soggetti di cui al punto 1. dell'Art. 6 richiedenti l'assegnazione degli immobili comunali non siano nella condizione di morosità nei confronti del Comune di Gubbio. Tale situazione di morosità non si configura qualora gli stessi sanino la propria posizione debitoria, all'atto della presentazione della domanda di assegnazione di immobili, pagando le somme dovute in un'unica soluzione od in modo dilazionato, qualora il debito sia superiore ad € 500,00, a seguito di provvedimento emesso dal Dirigente del Patrimonio, ai sensi della normativa vigente e del Regolamento Comunale in materia.

Art. 8- Presentazione delle domande

1. La domanda di assegnazione di immobili comunali da parte dei soggetti di cui sopra deve pervenire al Settore Patrimonio del Comune di Gubbio corredata dalla seguente documentazione:

- atto costitutivo dell'associazione/cooperativa;
- statuto dell'associazione/cooperativa;
- ultimo bilancio approvato;
- esatta individuazione dell'immobile oggetto della domanda di assegnazione;
- planimetria catastale con indicazione dell'immobile e/o della porzione di fabbricato;
- relazione che illustri gli elementi di valutazione indicati nel precedente art. 7 e comunque, ogni elemento utile a qualificare l'attività;
- indicazioni sulla necessità o meno dell'utilizzo esclusivo degli immobili oggetto di richiesta;
- nel caso di cooperative sociali l'impegno ad avvalersi del lavoro di persone svantaggiate segnalate dai competenti uffici comunali;
- nel caso di cooperative sociali autodichiarazione attestante l'iscrizione al relativo Albo Prefettizio;
- numero degli iscritti con relativa quota associativa.

2. Le false dichiarazioni comportano la risoluzione dell'assegnazione.

Art. 9 – Istruttoria delle richieste

1. Le richieste di assegnazione degli immobili sono istruite dal Servizio Patrimonio il quale provvede, innanzitutto, a valutare la disponibilità dell'immobile oggetto di istanza, comunicandone, eventualmente, l'indisponibilità al richiedente.

In caso contrario sottopone la richiesta all'esame degli Uffici interessati che devono, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal ricevimento, far pervenire il proprio parere di competenza. L'assenza di riscontro entro il termine suddetto perentorio viene considerato come parere favorevole.

2. Espletata l'istruttoria tecnico-amministrativa d'ufficio, il Servizio Patrimonio **sottopone la richiesta all'esame della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale**, che si esprimono in merito all'assegnazione nel suo complesso e sull'applicazione del canone applicato con eventuale riconoscimento di una quota d'abbattimento, così come indicato nell'art. 13 del presente Regolamento.

3. Il canone della concessione/locazione deve, comunque, essere aggiornato annualmente, su richiesta del concedente/locatore. La variazione è determinata al 100% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice FOI.

4. Il concessionario/conduuttore non può subconcedere/sublocare l'immobile o cedere il contratto di concessione/locazione.

5. Ottenuta l'accettazione **il Settore Patrimonio, tramite apposita determinazione dirigenziale**, procede all'effettiva **assegnazione dell'immobile** e all'approvazione dello schema di convenzione che regolerà i rapporti fra Comune di Gubbio e assegnatario.

6. La Giunta Comunale o il Consiglio Comunale si esprime, altresì, relativamente all'assegnazione di immobili richiesti da più enti e/o associazioni. Per effettuare tale scelta valuterà gli elementi indicati nel precedente art. 7 .

Art. 10 - Criteri di assegnazione di beni immobili per finalità residenziali, commerciali, artigianali, aziendali, produttive e turistiche

1. Gli immobili concessi/locati per finalità residenziali, commerciali, artigianali, aziendali, produttive e turistiche vengono assegnati di norma dal Servizio Patrimonio a seguito di procedura ad evidenza pubblica.

2. Il canone deve essere aggiornato annualmente su richiesta del concedente/locatore.

La variazione non può essere superiore al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice FOI ai sensi della L. 392/1978.

3. Il concessionario/conduuttore non può subconcedere/sublocare l'immobile o cedere il contratto di concessione/locazione.

4. I soggetti richiedenti dell'assegnazione degli immobili comunali non debbono trovarsi in condizione di morosità nei confronti del Comune di Gubbio. Tale situazione di morosità non si configura qualora gli stessi sanino la propria posizione debitoria prima di partecipare alla procedura ad evidenza pubblica.

Art. 11 - Criteri di assegnazione di beni immobili: casi particolari

1. Gli immobili possono essere concessi, previo parere della Giunta o Consiglio, dal Dirigente del Servizio Patrimonio, senza l'utilizzo di procedure ad evidenza pubblica ai seguenti soggetti:

- Protezione Civile;
- Forze dell'ordine;
- Aziende a prevalente partecipazione pubblica che svolgano un servizio a tutela della salute pubblica.

Art. 12 – Determinazione dei canoni

1. Il canone da corrispondere all'Amministrazione per l'uso degli immobili comunali è determinato con apposita perizia estimativa effettuata dal Servizio Patrimonio, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, nonché dei seguenti elementi essenziali di valutazione:

- valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione/locazione: commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro;
- eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni o ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.

2. Per gli immobili concessi in uso per **finalità di volontariato e associative** non aventi scopo di lucro ai sensi della L.R. Umbria n. 15 del 25.05.1994, la suddetta perizia estimativa terrà conto delle **percentuali di riduzione** di cui all'art. 13.

Rientrano nelle finalità di volontariato e associative le fattispecie previste dalle Leggi: Legge n.266/1991 (Legge quadro sul Volontariato), Legge n.383/2000 (Disciplina delle Associazioni di Promozione Sociale), art. 148 del D.P.R. 917/1986 per gli Enti non commerciali di tipo associativo e la L.R. Umbria n. 15 del 25.05.1994.

Tali **finalità si perseguono attraverso le seguenti attività:**

a) attività di carattere sociale, rientranti nelle risposte e servizi sociali al bisogno sociale, contrasto alla solitudine ed emarginazione, attività volte a rafforzare la coesione e inclusione sociale. Servizi socio-assistenziali e socio-sanitari;

b) attività di carattere civile, rientranti nell'area della difesa e promozione della qualità della vita e benessere sociale, della protezione dei diritti della persona e nella promozione della cittadinanza attiva e solidarietà. Rientrano in tale definizione altresì le attività di valorizzazione e difesa dell'ambiente, del paesaggio e della natura, del soccorso in caso di pubblica calamità;

c) attività di carattere culturale, rientranti nell'area sia della tutela e valorizzazione della cultura, del patrimonio storico ed artistico e delle attività ad essi connesse, sia nella promozione e sviluppo delle attività di animazione culturale, aggregazione giovanile, promozione turistica, nonché di educazione permanente.

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

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

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

Art. 13 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e associative non aventi scopo di lucro

1. I soggetti operanti in **forme associative, le associazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale e sportiva, le cooperative sociali e le altre forme associative** possono essere assegnatari, previo parere della Giunta o del Consiglio, dal Dirigente del Servizio Patrimonio, con le forme giuridiche sopra descritte, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una **riduzione** del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 10, **fino al limite massimo** di seguito indicato:

a) del 90% per i soggetti non a scopo di lucro, *iscritti al Registro provinciale/regionale del volontariato e associazionismo*;

b) del 80% per i soggetti non a scopo di lucro non iscritti al Registro provinciale/regionale ma aderenti ad associazioni nazionali le cui finalità assistenziali siano riconosciute dal Ministero degli Interni ex articolo 3, comma 6, lettera a) della Legge n. 287/1991;

c) del 50% per i soggetti non a scopo di lucro, non iscritti al Registro provinciale/regionale del volontariato e associazionismo, *ma in possesso dell'atto costitutivo e dello statuto redatti nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e registrata, conformi a quanto disposto dall'art. 148 del T.U.I.R. (D.P.R. 917/86 e s.m.)*

2. Il 100% del canone locativo o concessorio si applica per i soggetti aventi scopo di lucro.

3. Il comodato gratuito e la concessione gratuita di norma non sono consentiti.

Art. 14 - Interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare

1. Ai fini del miglior utilizzo del patrimonio immobiliare comunale e del sostegno alle attività delle libere forme associative, possono essere concessi a singole associazioni, che propongano progetti di attività di particolare rilevanza e utilità sociale, l'adattamento, la ristrutturazione, la manutenzione straordinaria di beni immobili. Qualora l'Ente imponga al concessionario o concordi con il locatore l'esecuzione, da parte di questi ultimi, di opere di ripristino, restauro, ristrutturazione o nuova

costruzione particolarmente onerose, la concessione o la locazione possono avere una durata superiore comunque, non eccedente i 20 (venti) anni.

In tale ultimo caso, nei relativi atti di concessione o locazione deve essere previsto il periodo di tempo entro il quale le opere devono essere ultimate. L'atto di concessione o locazione può prevedere, altresì, che in caso di revoca o risoluzione anticipata del contratto, venga corrisposto un indennizzo rapportato all'entità delle opere e alla minor durata della concessione o locazione. Tutte le addizioni o migliorie apportate all'immobile concesso o locato termine del periodo di concessione/locazione, qualora la stessa non venga rinnovata, verranno acquisite alla proprietà dell'ente, senza il diritto al rimborso o indennizzo di sorta per la realizzazione degli interventi edilizi eseguiti.

Qualora il concessionario/locatore proponga di effettuare a propria cura e spese interventi edilizi sull'immobile deve presentare, unitamente all'istanza di concessione di cui al precedente art. 8, il relativo progetto di massima.

I competenti uffici verificheranno la correttezza della procedura proposta, del progetto presentato e la necessità di realizzare relative opere vigilando successivamente sulla corretta esecuzione degli interventi.

2. Il concessionario/locatore è tenuto, altresì, ad adempiere alle seguenti principali disposizioni:

- acquisizione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa urbanistico – edilizia;
- adempiere alle eventuali prescrizioni dettate dal Settore competente, comprese quelle in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e prevenzione incendi;
- obbligo di tenere indenne il Comune di Gubbio da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dell'esecuzione dei lavori edilizi;
- ogni qualsiasi ulteriore adempimento venga inserito nella convenzione da stipulare.

3. **In caso di rilevanti e necessari interventi edilizi migliorativi di ogni genere**, la Giunta Comunale o il Consiglio Comunale può stabilire il rilascio di una concessione/locazione senza versamento totale o parziale di corrispettivo da parte del concessionario (scomputo totale o parziale dell'onere sostenuto dal canone dovuto) fissando anche una congrua durata contrattuale, rimanendo nei limiti previsti al punto 1.

Art. 15 - Modalità di pagamento dei canoni

Il canone per le concessioni/locazioni dei beni immobili è dovuto per anni solari in rate semestrali a ciascuno dei quali corrisponde un'obbligazione autonoma.

Il versamento della 1^a semestralità va eseguito a favore del Comune all'atto del rilascio della concessione/locazione, la cui validità è condizionata alla dimostrazione dell'avvenuto pagamento.

Per le semestralità successive a quella del rilascio della concessione/locazione, il versamento va effettuato entro il 31 Gennaio e 31 Luglio di ciascun anno.

Il versamento del canone annuale va effettuato a favore del Comune mediante:

- versamento diretto alla tesoreria comunale;
- versamento sul conto corrente postale intestato alla tesoreria comunale;
- sistema bancario;
- sistemi comunali di pagamenti on line.

Il canone, di norma, è corrisposto in n. 2 (due) rate semestrali. Tuttavia in casi eccezionali, adeguatamente motivati, il Dirigente del Servizio Patrimonio con propria determinazione potrà stabilire una rateizzazione del canone fino ad un massimo di n. 4 (quattro) rate, di eguale importo, scadenti nei mesi di Marzo, Giugno, Settembre e Dicembre, purché la data di scadenza della concessione/locazione sia successiva ai predetti termini.

Il tardivo pagamento del canone, fermo restando quanto previsto dal presente articolo, comporta l'applicazione di interessi di mora con decorrenza dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento.

Art. 16 - Durata della concessione e divieto di rinnovo automatico

1. La durata delle concessione di beni demaniali ed indisponibili è, di norma, stabilita in anni 6 (sei) e non è rinnovabile tacitamente bensì su espressa richiesta del concessionario per ulteriori anni 6 (sei).

Possono essere stabilite durate inferiori o superiori a discrezione della Giunta Comunale o del Consiglio Comunale, in base all'interesse e alle esigenze dell'Amministrazione stessa ed in particolare per le finalità di cui agli articoli 14, 18, 19, e 20.

2. In caso di istanza di **rinnovo della concessione/locazione:**

- per i beni immobili concessi/locati per finalità di volontariato e associative **non aventi scopo di lucro**, la richiesta va inoltrata dal Servizio Patrimonio alla Giunta Comunale o al Consiglio comunale al fine di far deliberare il relativo provvedimento, demandando al Dirigente del Servizio Patrimonio la predisposizione degli atti necessari per la stipula del rinnovo della concessione/locazione;

- per i beni immobili assegnati con **finalità di lucro**, al fine di garantire maggiormente l'interesse e la fruizione pubblica e la valorizzazione del bene immobile, si procede mediante la pubblicazione di un avviso pubblico sul sito del Comune di Gubbio, all'albo pretorio e a mezzo comunicato stampa sui quotidiani locali, ai fini della manifestazione d'interesse. Qualora pervengano domande da parte di più soggetti per lo stesso bene immobile, sarà attivata la procedura ad evidenza pubblica per il rilascio di una nuova concessione/locazione, mentre in caso di manifestazione d'interesse da parte del solo concessionario/locatario in scadenza si provvederà al rilascio del rinnovo della concessione.

Art. 17 - Concessione/autorizzazione degli immobili per esigenze temporanee e occasionali

1. Per necessità connesse ad eventi occasionali possono essere concessi in uso beni immobili per periodi limitati di tempo, di norma non superiori a mesi 3 (tre), eventualmente prorogabili per non più di una volta e per egual periodo.

2. La concessione/autorizzazione unilaterale temporanea viene effettuata, previo parere della Giunta, dal Dirigente del Servizio Patrimonio.

3. Il canone applicato sarà calcolato proporzionalmente alla durata della concessione fermo restando il rispetto dei rimanenti obblighi a carico del concessionario/conduttore previsti dal presente Regolamento.

Art. 18 - Concessioni di beni immobili per l'esercizio di attività commerciali in genere o per la somministrazione di bevande o alimenti

1. Le concessioni di beni immobili, in particolari aree appartenenti al demanio pubblico comunale, per la realizzazione di sovrastanti strutture private a scopo di lucro destinate ad attività commerciali in genere o per la somministrazione di alimenti o bevande, (chioschi a sede fissa), sono oggetto del presente Regolamento.

2. Le concessioni delle aree demaniali e del patrimonio disponibile ed indisponibile per la realizzazione di strutture fisse per finalità commerciali a scopo di lucro in genere vengono rilasciate mediante una procedura ad evidenza pubblica come previsto dalla normativa vigente e non sono soggette all'applicazione del "Regolamento Comunale per l'applicazione del canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche".

3. Il canone di concessione, equivalente a quello di mercato, deve essere determinato dal competente ufficio ai sensi dell'art. 12 del presente Regolamento.

Art. 19 - Concessioni di valorizzazione

1. Ai sensi del disposto dell'art. 58 del D.L. 112 in data 25 giugno 2008 convertito con modificazioni dalla legge in data 6 giugno 2008 n. 133 e ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410, i beni immobili di cui al presente Regolamento possono essere **concessi a privati, a titolo oneroso**, per un periodo non superiore a 50 (cinquanta) anni, **ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione**, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

2. Le concessioni di cui al comma precedente sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo **commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario**

dell'iniziativa e comunque non superiore a 50 (cinquanta) anni. Il quadro economico dell'iniziativa e la valutazione del canone di concessione sono determinati dal Servizio Patrimonio.

3. Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborso o indennizzo alcuno.

4. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione, nuova costruzione e/o ampliamento, eventuali oneri urbanistici e/o catastali, nonché quelli relativi alla registrazione e trascrizione dei contratti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, rimangono a carico del concessionario.

Art. 20 - Obblighi del concessionario o conduttore

1. I contratti stipulati o le concessioni amministrative in uso degli immobili debbono prevedere a carico del concessionario/conduttore:

- 1) il pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- 2) le spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- 3) l'obbligo di non mutare la destinazione d'uso convenuta;
- 4) l'obbligo di costante utilizzo dell'immobile concesso o dato in uso;
- 5) il pagamento delle utenze;
- 6) l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria;
- 7) il pagamento e ove possibile l'intestazione delle utenze, le spese per la suddivisione e volturazione delle stesse; le utenze verranno calcolate forfettariamente qualora, in assenza di specifico contatore, risulti impossibile la volturazione delle utenze e la determinazione dell'ammontare esatto delle stesse;
- 8) il pagamento delle spese di gestione;
- 9) l'obbligo di approvazione del bilancio e di trasmissione dello stesso all'Ente;
- 10) i soggetti indicati al comma 1, alle lettere a), b) e c) dell'art. 13 del presente Regolamento devono presentare annualmente il programma associativo e una relazione sullo stato di conservazione dell'immobile concesso in uso;
- 11) il rispetto delle norme in materia di sicurezza sul lavoro e in materia di impianti, con l'obbligo di dare tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni;
- 12) il divieto di sub-concedere o sub-locare i beni assegnati;
- 13) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il loro normale deperimento d'uso;
- 14) l'obbligo di prestare idonea cauzione stabilita ordinariamente in almeno tre mensilità del canone.

2. Eventuali migliorie apportate dal concessionario/conduttore non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione/contratto. Eventuali opere costruite sul bene e/o relative pertinenze sono acquisite al patrimonio del Comune, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile. In quest'ultimo caso la rimozione deve essere effettuata a cura e spese del concessionario/conduttore, nel termine assegnatogli. In caso contrario l'Amministrazione provvederà d'ufficio alla rimozione, con addebito delle relative spese al concessionario/conduttore.

3. La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile della Giunta con apposita Delibera previo parere del Dirigente del Servizio Patrimonio.

Art. 21 - Decadenza e revoca della concessione/locazione

1. La concessione/locazione può essere dichiarata decaduta in caso di mancata osservanza degli obblighi di cui al precedente articolo e comunque la mancata osservanza di una qualsiasi delle prescrizioni contrattuali comporta la decadenza della concessione e lo scioglimento del rapporto contrattuale, previa contestazione dell'inadempienza al concessionario, il quale entro il termine massimo di 10 (dieci) giorni potrà presentare al Servizio Patrimonio eventuali controdeduzioni.

2. In particolare, costituiscono causa di decadenza:

- a) violazione del divieto di sub-concessione/locazione;
- b) mancato pagamento del canone per 2 (due) rate 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) mancato rispetto delle scadenze contrattuali degli stati avanzamento lavori nel caso di concessioni di valorizzazione ai sensi dell'art. 19 del presente Regolamento.

In tali casi il concessionario 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.

3. In caso di occupazione *sine titulo* per ritardato rilascio del bene immobile o altra motivazione sarà applicata la medesima penale di cui sopra.

4. E' fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di pubblico interesse.

Art. 22 - Garanzie cauzionali

1. La cauzione di cui all'art. 20, comma 1, punto 14) è determinata dal Servizio Patrimonio in misura pari ad almeno tre dodicesimi del canone annuo.

2. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto e verrà svincolata alla scadenza dello stesso.

3. Qualora l'Amministrazione si avvalga in tutto o in parte della cauzione, la stessa deve essere ripristinata entro 20 (venti) giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione stessa.

4. La cauzione può essere presentata indifferentemente nelle seguenti forme:

- a) mediante versamento a mezzo bonifico bancario presso la Tesoreria Comunale;
- b) mediante garanzia fidejussoria bancaria;

Art. 23- Entrata in vigore / Disciplina transitoria

1. Il presente Regolamento entra in vigore il --/--/2014 e non trova applicazione per le concessioni, locazioni e i comodati attualmente in atto e sino alla loro naturale scadenza.

2. I contratti per i quali non è previsto un termine dovranno essere stipulati sulla base dei criteri di cui al presente Regolamento.