Città di Trani
Medaglia di Argento

REGOLAMENTO COMUNALE PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 10 marzo 2022

Integrato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.88 del 28.11.2023 (inserimento art. 15 bis)

SOMMARIO

TITOLO I – PATRIMONIO COMUNALE
Capo I – Principi generali, classificazione dei beni immobili, strumenti e forme giuridiche di utilizzo 1
1. PRINCIPI GENERALI, OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO 1
2. ATTIVITA' GESTIONALE 1
3. CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE 2
4. FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI 3
5. ESCLUSIONI 3
TITOLO II – ASSEGNAZIONE IN USO DI BENI IMMOBILI: PROCEDURE PER LA SCELTA DEL CONTRAENTE 5
Capo I – Procedure relative a beni immobili per finalità economiche 5
6. MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE 5
Capo II – Procedure relative a beni immobili per finalità non economiche 6
7. PUBBLICA UTILITA' O SERVIZI PUBBLICI 6
8. ASSOCIAZIONI O ENTI SENZA SCOPO DI LUCRO 6
TITOLO III – ASSEGNAZIONE IN USO DI BENI IMMOBILI: ELEMENTI PER LA REGOLAZIONE DEI RAPPORTI CON I SOGGETTI UTILIZZATORI 9
Capo I – Elementi generali comuni ai diversi rapporti contrattuali 9
9. ATTO DI CONCESSIONE O LOCAZIONE 9
10. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO/CONDUTTORE 9
11. GARANZIE 11
12. CANONE DI CONCESSIONE/LOCAZIONE 12
13. CANONE RIDOTTO PER ASSOCIAZIONI ED ENTI SENZA SCOPO DI LUCRO 12
14. CANONE RIDOTTO PER LOCALI AD USO COMMERCIALE PER ESIGENZE DI PROMOZIONE E SVILUPPO 14
15. SCOMPUTO DEL CANONE PER INTERVENTI MIGLIORATIVI E SPESE SOSTENUTE DAL CONCESSIONARIO/CONDUTTORE 14
15BIS. RATEIZZAZIONE DEI CANONI DI CONCESSIONE O LOCAZIONE, INDENNITA' DI OCCUPAZIONE E ONERI ACCESSORI 15
16. DURATA CONTRATTUALE 17
17. CONTROLLI 19
Capo II – Elementi specifici per i diversi rapporti contrattuali: locazione di beni del patrimonio disponibile
18. ELEMENTI GENERALI 19
19. RISOLUZIONE DELLE LOCAZIONI 19
Capo III – Elementi specifici per i diversi rapporti contrattuali: concessione di beni del patrimonio indisponibile e demaniale 20
20. CONCESSIONE - PRINCIPI 20

21. SOGGETTI CONCESSIONARI 20
22. OBBLIGHI SPECIFICI DEI CONCESSIONARI 20
23. DECADENZA 21
24. CONTROLLI 21
25. REVOCA E RECESSO 21
TITOLO IV – ALTRE FORME DI ASSEGNAZIONE IN USO 23
Capo I – Comodato e locazione/concessione per valorizzazione 23
26. COMODATO 23
27. CONCESSIONE/LOCAZIONE PER VALORIZZAZIONE 23
TITOLO V – CONCESSIONE BREVE 25
Capo I - Disciplina della concessione temporanea e occasionale 25
28. PRINCIPI GENERALI 25
29. REVOCA 26
30. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO 26
31. ALLESTIMENTI 27
32. BENI DI PROPRIETA' DEL RICHIEDENTE 27
33. VIGILANZA 27
TITOLO VI– UTILIZZO DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI TERZI PER FINALITA' ISTITUZIONALI O DI PUBBLICO INTERESSE 28
Capo I – Assunzione in locazione o concessione 28
34. PRINCIPI GENERALI E PROCEDURE 28
TITOLO VII – ALIENAZIONI 29
Capo I – Alienazioni di beni immobili 29
35. DISCIPLINA DELLE CESSIONI 29
36. BENI ALIENABILI 29
37 PROCEDURE DI ALIENAZIONE 29
38. PREZZO DI STIMA 30
39. FONDI INTERCLUSI 30
40. RIPETIZIONE DI ASTA 30
41. PUBBLICITA' 30
42. COORDINAMENTO 31
Capo II – Alienazioni della nuda proprietà di beni immobili 31
43. NUDA PROPRIETA' 31
44. CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE PER REALIZZAZIONE DI MANUFATTI 31

TITOLO I – PATRIMONIO COMUNALE

Capo I – Principi generali, classificazione dei beni immobili, strumenti e forme giuridiche di utilizzo

1. PRINCIPI GENERALI, OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO

1.1.

Il presente regolamento disciplina le modalità di gestione dei beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità del Comune, individuando requisiti, modalità, criteri di selezione e procedure di assegnazione degli stessi nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, efficienza, produttività, redditività e razionalizzazione delle risorse, nonché delle leggi sovranazionali e statali applicabili, al fine di assicurare la valorizzazione e il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

2. ATTIVITA' GESTIONALE

2.1.

La gestione dei beni dell'Ente si manifesta nelle attività mirate alla valorizzazione dei beni stessi, a prevenirne lo stato di degrado con interventi anche strutturali che ne garantiscano l'idoneità agli scopi ai quali sono destinati, nonché per gli adeguamenti imposti dalla legge, compresi quelli relativi all'applicazione di nuove tecnologie, e si deve sviluppare secondo quanto previsto dalle seguenti discipline:

- asset management, che provvede a curare la programmazione patrimoniale attraverso l'analisi e la creazione degli strumenti di ricerca e di monitoraggio degli immobili;
- property management, che sviluppa e gestisce ogni percorso di valorizzazione e di utilizzo definito nel settore asset;
- facility management, quale gestione finalizzata all'individuazione della migliore organizzazione nella materiale manutenzione dei beni.

2.2.

L'attività gestionale è affidata ad apposita articolazione organizzativa individuata nella macrostruttura dell'ente e, di seguito, individuata come "servizio patrimonio", cui sono demandati: :

a. il censimento dei beni demaniali e patrimoniali;
b. l'individuazione del loro stato di conservazione;
c. la programmazione e la progettazione degli interventi necessari all'adeguamento ed alla manutenzione, nonché la predisposizione e l'espletamento delle gare d'appalto per l'affidamento dei lavori.

2.3.

Il Servizio Patrimonio procede, inoltre:

a. ad una verifica dei criteri di assegnazione degli immobili al fine di individuare:
    - situazioni nelle quali i beni risultino affidati senza titolo;
    - beni immobili concessi sulla base di un canone irrisorio anche al di sotto dell'equo canone;
    - beni immobili concessi senza corrispettivo e senza l'indicazione dei motivi di pubblico interesse o di carattere sociale che giustificano quel tipo di rapporto;
b. alla predisposizione e all'espletamento delle procedure di evidenza pubblica per l'affidamento in uso dei beni del patrimonio inclusi negli elenchi degli immobili da valorizzare di cui al

"Piano di Alienazione e Valorizzazione degli Immobili Comunali", in collaborazione con gli uffici comunali competenti nelle specifiche materie che saranno oggetto di esercizio dell'uso dell'immobile. A tali uffici sarà demandato il procedimento istruttorio e l'esame delle proposte tecniche anche nell'ambito delle commissioni giudicatrici;

c. alla stipulazione di contratti di locazione o concessioni amministrative, ivi compresi quelli atti a regolarizzare le situazioni pregresse di cui alla lettera a;
d. all'aggiornamento periodico dei canoni di concessione e locazione a termini di legge;
e. alla riscossione dei canoni di locazione e concessione.
f. All'esercizio delle prerogative delle garanzie contrattuali, compreso l'attivazione delle garanzie e l'avvio di azioni rescissorie, risolutorie, possessorie, di recupero crediti ed ogni altra a tutela degli interessi dell'ente

3. CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

3.1.

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

a. beni del patrimonio disponibile;
b. beni del patrimonio indisponibile (art. 826 del Codice civile);
c. beni del demanio comunale (artt. 823 e 824 del Codice civile).

3.2.

I beni patrimoniali disponibili sono quei beni, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato, per i quali possono essere stipulati tutti i contratti di diritto privato previsti nel Codice civile e nelle leggi che regolamentano la materia.

3.3.

I beni patrimoniali indisponibili sono rappresentati dagli edifici destinati a sedi di uffici pubblici, dagli altri beni di proprietà comunale destinati a pubblico servizio e, in ogni caso, dai beni, non ricompresi nella categoria dei beni demaniali di cui all'art. 822 del Codice civile, destinati a fini istituzionali dell'Amministrazione comunale ed al soddisfacimento di interessi pubblici.
Tali beni sono concessi in uso, integralmente e/o parzialmente, a terzi, in base all'art. 828 del Codice civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso.

3.4.

I beni del demanio comunale sono destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare 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, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato. Per la concessione in uso di beni immobili demaniali di interesse culturale soggetti a vincolo o suscettibili di tutela ai sensi del Decreto legislativo n. 42/2004 e ss.mm.ii. devono essere osservate le disposizioni e le prescrizioni attualmente previste dal medesimo Decreto legislativo e da ogni altra normativa applicabile in materia.

3.5.

I beni immobili soggetti alla disciplina demaniale sono individuati a seconda delle disponibilità e del mutamento d'uso che si può verificare negli immobili di proprietà comunale, sulla base di istruttoria preliminare effettuata dall'Ufficio Patrimonio.

3.6.

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

4. FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI

4.1.

L'Amministrazione comunale determina le modalità di utilizzo di beni immobili di sua proprietà (o comunque nella sua disponibilità) mediante atti amministrativi e formalizza i rapporti conseguenti alle procedure disciplinate dal presente regolamento mediante contratti, nonché altri strumenti di accordo pattizio aventi natura similare, comprese le convenzioni e comunque denominati, che devono intendersi come contratti attivi, in quanto comportanti entrate per l'Ente.

4.2.

La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Titolo III del libro IV del Codice civile e più precisamente:

a. contratto di locazione (artt. 1571 e segg.);
b. contratto di affitto (artt. 1615 e segg.);
c. comodato (artt. 1803 e segg.).

4.3.

La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica. Con l'atto di concessione del bene è approvata anche la relativa concessione-contratto, che dovrà regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e stabilire garanzie per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è destinato, mantenendo all'Amministrazione comunale una serie di prerogative. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

a. l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
b. la durata della concessione e la possibilità di revoca.

4.4.

Inoltre, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. n. 351/2001 e ss.mm. e ii. nonché dell'art 58 del D.L. n. 112/2008, l'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi l'opportunità e previa deliberazione della Giunta Comunale, può assegnare in concessione o in locazione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici a titolo oneroso gli immobili afferenti al patrimonio disponibile o indisponibile, individuati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni approvato dal Consiglio Comunale.

4.5.

Sono fatte salve le previsioni del Regolamento comunale sulla collaborazione tra cittadini e Amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani

5. ESCLUSIONI

5.1.

Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le locazioni di unità immobiliari, destinate a edilizia residenziale pubblica, in quanto regolate da disposizioni speciali in materia, nonché l'assegnazione di alloggi di servizio in favore di personale dipendente.

5.2.

Inoltre, il presente regolamento non si applica nelle fattispecie nelle quali l'utilizzo e\o la gestione di un immobile comunale si configura come "servente" ad un servizio pubblico o di pubblica utilità, sì da essere attratto nella procedura prevista dalla legislazione in materia di appalto\concessione della gestione del servizio.

TITOLO II – ASSEGNAZIONE IN USO DI BENI IMMOBILI: PROCEDURE PER LA SCELTA DEL CONTRAENTE

Capo I – Procedure relative a beni immobili per finalità economiche

6. MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE

6.1

L'Amministrazione comunale procede alla concessione in uso o in locazione di beni immobili afferenti al patrimonio dell'Ente, destinati a finalità economiche, individuando il contraente mediante procedura ad evidenza pubblica, aperta o ristretta, nel rispetto dei principi comunitari di cui all'art. 4 del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii. quali, in particolare, economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità.

6.2

La procedura e i criteri di aggiudicazione sono individuati dal responsabile del procedimento tra i vari tipi di gara previsti dalla legge.

6.3

La procedura di assegnazione del bene è, di norma, resa nota con un avviso pubblicato, per almeno 15 giorni, sul sito internet dell'Amministrazione comunale e all'Albo pretorio on line, oltre che in ogni altra forma ritenuta idonea.

6.4

L'avviso definisce tutti gli elementi essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati e, oltre a riportare ogni altra informazione ritenuta utile relativa alla procedura, deve contenere le seguenti informazioni minime:

a. la descrizione, la consistenza, l'individuazione catastale e la destinazione d'uso del bene immobile;
b. le attività consentite o non consentite all'interno dell'immobile;
c. i termini e le modalità per l'effettuazione dei preventivi sopralluoghi presso l'immobile;
d. il canone annuo di concessione/locazione posto a base di gara;
e. i termini e le modalità per la presentazione delle offerte e per la costituzione dell'eventuale deposito cauzionale provvisorio;
f. l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
g. i documenti e le dichiarazioni obbligatorie da produrre;
h. l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara, ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
i. i requisiti soggettivi che devono essere posseduti dal contraente;
j. i contenuti e i criteri di selezione delle offerte ai fini dell'attribuzione dei punteggi per l'individuazione del contraente, tenendo conto alternativamente:
    - del solo elemento economico, inteso come il maggior canone offerto, in rialzo rispetto a quello posto a base di gara,
    - dell'elemento economico e del progetto per l'utilizzo dell'immobile. In tal caso sarà attribuita adeguata ponderazione alla componente economica e alla componente tecnica rispetto ad un punteggio massimo attribuibile di 100 punti;
k. il nominativo del responsabile del procedimento;
l. le principali condizioni contrattuali.

6.5

L'Amministrazione comunale può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica, potendo ricorrere a una procedura negoziata sempre preceduta dalla pubblicazione di apposito avviso per almeno 15 giorni, nei seguenti casi:

a. qualora la concessione a favore di determinate categorie di soggetti sia sostenuta da disposizioni di legge inerenti procedure semplificate di concessione di particolari tipologie di beni per i quali esse siano possibili semplicemente su istanza dell'interessato;
b. qualora il bene sia intercluso tra fondi di proprietà privata e non risulti pertanto fruibile o utilizzabile dall'Amministrazione comunale per attività di interesse pubblico, nonché uno dei soggetti privati proprietari di tali fondi presenti specifica istanza e la concessione consenta di valorizzare il bene stesso;

6.6

L'Amministrazione comunale qualora l'esperimento della procedura aperta – asta pubblica in base ai principi comunitari sia andata deserta, provvederà entro 60 giorni a bandire una nuova asta pubblica, sempre seguendo i principi comunitari, ammettendo la presentazione di offerte di livello inferiore rispetto alla base d'asta gara andata deserta, fissando comunque un limite minimo oltre il quale le offerte non sono ammissibili

Capo II – Procedure relative a beni immobili per finalità non economiche

7. PUBBLICA UTILITA' O SERVIZI PUBBLICI

7.1

L'Amministrazione comunale può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica per la concessione in uso o in locazione di beni immobili potendo ricorrere a una procedura negoziata con un unico soggetto assegnando direttamente allo stesso il bene immobile, qualora lo stesso sia destinato a soddisfare fini di pubblica utilità o servizi pubblici, e specificatamente nei seguenti casi:

a. qualora la concessione avvenga a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri Enti Pubblici in genere (Università, Azienda Sanitaria Aziende regionali, ASP ecc.) o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi pubblici locali anche con finalità sociali e sociosanitarie qualunque ne sia il valore;

7.2

La concessione ad amministrazioni pubbliche o a soggetti ad esse assimilabili di beni immobili senza l'esperimento di procedure selettive può essere effettuata anche in base a disposizioni di legge, protocolli di intesa o atti amministrativi generali, quali accordi di programma ed altri tipi di accordi tra pubbliche amministrazioni stipulati in base all'art. 15 della legge n. 241/1990.

8. ASSOCIAZIONI O ENTI SENZA SCOPO DI LUCRO

8.1

L'Amministrazione comunale, sulla base di specifiche previsioni contenute nel piano delle alienazioni e valorizzazioni, potrà concedere beni immobili non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attivita' istituzionali, con esclusione di attività di rilevanza economica.

La concessione del bene può prevedere che l'ente concessionario abbia l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese e senza, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalita' dell'immobile.

La concessione è disposta, sulla base di avviso pubblico, di durata non inferiore a 15 giorni, in base ad una istruttoria condotta da apposita commissione giudicatrice, in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

a. riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella Città, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto comunale o dai regolamenti;
b. carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
c. struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente;
d. incentivazione dell'associazionismo e promozione della nascita e del consolidamento di gruppi di incontro e di forme di aggregazione spontanea dei cittadini, favorendo altresì l'uso plurimo dei locali.

8.2

La richiesta per la concessione in uso o in locazione deve contenere, oltre all'offerta economica, una relazione dettagliata circa le finalità e le modalità di utilizzo del bene immobile.

8.3

Potranno essere ammessi alla procedura come sopra indicata i soggetti iscritti nel registro nazionale del terzo settore, ai sensi del d.leg.vo 117\2017, ricadenti nelle seguenti categorie:

a. le associazioni e gli enti operanti sul territorio comunale;
b. le associazioni, le fondazioni e le altre istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquista ai sensi dell'art. 12 Codice civile, o iscritte all'albo regionale, senza fini di lucro.
c. le associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 Codice civile, che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile in modo inequivocabile desumere l'assenza di finalità lucrative;
d. gli altri Enti ed organismi, non ricompresi nei punti precedenti, la cui attività assuma le caratteristiche di pubblica utilità.

8.4

L'Associazione o Ente dovrà svolgere un'attività rientrante nelle seguenti tipologie:

a. assistenza o sostegno a soggetti tossicodipendenti o portatori di handicap sia nel caso di impegno diretto che di appoggio alle famiglie, sia nell'ambito assistenziale in senso stretto sia socioculturale;
b. assistenza, sostegno o aiuto a categorie sociali particolarmente a rischio quali bambini, ragazzi, anziani, appartenenti a fasce di popolazione a reddito nullo o basso e comunque già sofferenti o potenzialmente in pericolo a causa di disagi derivanti da tensioni familiari ed emarginazione;
c. assistenza, sostegno o aiuto, indipendentemente dalla categoria sociale di appartenenza, in quelle situazioni che di per sé creano sofferenza ed emarginazione (es.: malattie mentali, gravi malattie inguaribili, ultimo stadio, ecc.);
d. attività sociali, ricreative, culturali, sportive, di qualità della vita, di tutela dell'ambiente e fruizione di beni ambientali, anche attraverso la riqualificazione di spazi urbani pubblici, miranti a produrre aggregazione, sviluppo della creatività, della socialità e ad eliminare il disagio e/o a prevenire le situazioni già indicate alle lettere precedenti;
e. attività finalizzate alla diffusione della cultura e alle problematiche sociali, alla organizzazione di fatti culturali, alla tutela, conservazione e fruizione di beni culturali;
f. attività educative, didattiche e di sensibilizzazione, finalizzate alla conservazione ed al miglioramento dell'ambiente naturale ed urbano.

8.5
Restano ferme le previsioni dei commi 3 e 4 dell'articolo 71 del d. lgs. 117/2017 c.d. "codice del terzo settore", nonchè le disposizioni del regolamento comunale sulla collaborazione tra cittadini ed amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani, approvato con deliberazione consiliare n.92 del 21.12.2016

TITOLO III – ASSEGNAZIONE IN USO DI BENI IMMOBILI: ELEMENTI PER LA REGOLAZIONE DEI RAPPORTI CON I SOGGETTI UTILIZZATORI

Capo I – Elementi generali comuni ai diversi rapporti contrattuali

9. ATTO DI CONCESSIONE O LOCAZIONE

9.1

L'atto di concessione o di locazione contiene, in particolare:

a. la specifica individuazione dei locali interessati, e planimetrie relative;
b. gli oneri e le modalità di utilizzo del bene e le eventuali prescrizioni relative ad iniziative, manifestazioni ordinarie e straordinarie;
c. il canone o corrispettivo, i termini di pagamento, l'adeguamento annuale automatico senza necessità di preavviso da parte del concedente, in base agli indici ISTAT;
d. la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
e. gli obblighi gravanti sul concessionario/conduttore con particolare riferimento a quelli con pena di decadenza (nel caso di concessione) /risoluzione (nel caso di locazione) del contratto;
f. l'obbligo esclusivo per il concessionario/conduttore di pagare tutte le spese per le utenze necessario alla gestione del servizio o dei locali nonché di stipulare, ove necessario, polizze di assicurazione per danni a persone, a cose o a terzi;
g. l'obbligo del concessionario/conduttore della manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e dei servizi relativi per la porzione delle quote in uso;
h. la facoltà dell'amministrazione comunale di effettuare, tramite i propri tecnici ed in contraddittorio con il concessionario/conduttore, controlli circa lo stato di conservazione del bene;
i. l'impegno del concessionario/conduttore di osservare e far osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo del bene e degli impianti, in modo da evitare qualsiasi danno anche a terzi e restituire il bene nelle condizioni in cui è stato consegnato;
j. il divieto di effettuare qualsiasi modifica ai locali senza autorizzazione preventiva dell'Amministrazione Comunale;
k. l'obbligo del concessionario/conduttore di usare l'immobile secondo le modalità e finalità previste dall'atto di concessione;
l. l'esclusione della facoltà di concedere a terzi i beni per la gestione di altra attività nonché il divieto di sublocazione, comodato o cessione di contratto, pena la risoluzione, ipso iure, della concessione;
m. gli obblighi inerenti alla manutenzione straordinaria e messa a norma;
n. l'esplicita previsione che sarà cura del contraente ottenere certificati, permessi, nulla-osta, e ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzo dei locali;
o. tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie in relazione al caso specifico.

10. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO/CONDUTTORE

10.1

Gli atti di concessione in uso o in locazione/affitto a terzi di beni immobili prevedono a carico del concessionario/conduttore i seguenti obblighi o divieti:

a. obbligo di pagamento del canone per l'utilizzo;
b. obbligo di assumere l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria e, in alcuni casi, la manutenzione straordinaria, previa autorizzazione di cui alla successiva lett. c;

c. obbligo di preventivo ottenimento dell'autorizzazione e del nulla osta dell'Amministrazione comunale per l'effettuazione di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altri tipi di intervento sui locali o sull'immobile concesso;
d. obbligo di restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
e. obbligo di pagamento delle spese del contratto;
f. obbligo di prestazione della cauzione o della fideiussione a garanzia prevista al successivo art. 11;
g. obbligo di garantire che l'utilizzo del bene sia conforme alle disposizioni legislative vigenti in materia di sicurezza;
h. obbligo di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi effettuati dall'Amministrazione comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
i. divieto di arrecare danni agli immobili e alle loro pertinenze.
j. Obbligo di rilascio del bene alla scadenza o altra causa di cessazione del rapporto

10.2

Il concessionario/conduttore è obbligato ad utilizzare il bene secondo le prescrizioni e le condizioni indicate nella concessione/locazione.

10.3

Il concessionario/conduttore è tenuto a adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi che possa alterarne la qualità e la consistenza anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.

10.4

Il concessionario/conduttore, nel caso in cui per l'attività d'utilizzo del bene, impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità per il Comune per violazioni in materia.

10.5

Al concessionario/conduttore è vietato sub concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto o temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, o trasferire la concessione/locazione, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale, pena l'immediata decadenza della concessione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione comunale.

10.6

Il concessionario/conduttore, oltre al pagamento del canone, si dovrà fare carico dei consumi (acqua, gas, energia elettrica e altre utenze), delle spese di gestione dell'immobile, degli impianti e della tariffa del servizio rifiuti. In particolare, dovrà essere intestatario dei contatori dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas (qualora compatibile con l'impiantistica esistente nell'edificio). In caso ciò non sia possibile verrà richiesto un rimborso forfettario delle spese di gestione e di consumo proporzionalmente alla superficie occupata e al periodo di utilizzo.

10.7

Il concessionario/conduttore è costituito custode dell'immobile concesso/locato e ne risponde in caso di danneggiamento, anche se derivante da incendio o da altri eventi imprevedibili. Il concessionario esonera espressamente la proprietà da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di terzi in genere e si dovrà impegnare a stipulare, con decorrenza dalla data di rilascio della concessione, una apposita assicurazione di copertura per la responsabilità civile verso terzi (R.C.T.), di copertura per eventuali danni da scoppio o incendi per fatti derivanti

dall'esercizio dell'attività e delle attrezzature ivi esistenti e di copertura per la responsabilità verso i prestatori d'opera (R.C.O.) con un massimale variabile in base al tipo di attività svolta, a garanzia dei rischi connessi all'espletamento delle attività che dovranno essere svolti nei locali utilizzati.

10.8

Il concessionario/conduttore è responsabile di qualunque comportamento, evento o fatto che, durante lo svolgimento della propria attività, provochi danni a persone e/o a cose, e accada all'interno dei locali e delle loro pertinenze durante il periodo oggetto della concessione/locazione, o dei locali e dei percorsi che dalla pubblica via conducono ai locali interessati alle attività oggetto della concessione/locazione. Il concessionario, qualora ricorrano le condizioni, assume ogni onere e responsabilità legata alla figura del datore di lavoro ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 81/2008 e s.m.i. In conseguenza della avvenuta valutazione del rischio predisposta dal concessionario/conduttore ed armonizzato con quella consegnata dall'Amministrazione comunale, il concessionario/conduttore dovrà dichiarare di ritenere la struttura perfettamente idonea allo svolgimento delle attività che si appresta a svolgere e di conseguenza esonerare da ogni eventuale non conformità dei locali messi a disposizione.

10.9

Il concessionario/conduttore prima dell'inizio dell'attività dovrà dichiarare:

a. di essere "datore di lavoro" ai sensi del D.lgs. 81/08 e s.m.i., qualora ricorrano le condizioni;
b. di avere preso conoscenza ed essere in possesso del documento di valutazione dei rischi redatto ai sensi del D.lgs. 81/08 e s.m.i. e reso disponibile dall'Amministrazione comunale;
c. di avere elaborato il proprio documento di valutazione dei rischi armonizzato con quello messo a disposizione dall'Amministrazione comunale tenendo conto delle attività che andranno a svolgersi e delle attrezzature utilizzate;
d. di avere il responsabile del servizio di prevenzione e protezione ovvero di svolgere direttamente tale funzione;
e. di avere nominato il responsabile dell'attuazione delle misure di sicurezza ai sensi del D.M. 10/03/1998 e s.m.i.;
f. di assumere ogni responsabilità legata alla gestione della sicurezza e all'utilizzo di attrezzature ed impianti;
g. di possedere in via diretta i requisiti correlati alla salvaguardia della sicurezza, ovvero che i predetti requisiti sono posseduti dalla figura del responsabile dell'attuazione delle misure di sicurezza, fermo restando il possesso dei requisiti specifici degli addetti antincendio e al primo soccorso;
h. di avere informato i soggetti che saranno presenti durante le attività in merito alle misure individuate ai fini della prevenzione e protezione nonché in merito alle vie di esodo esistenti ed al comportamento da tenere in caso di emergenza;
i. di essere in possesso di tutte le autorizzazioni amministrative, nulla osta, atti di assenso comunque denominati rilasciati dagli enti/uffici competenti, necessari per l'esercizio dell'attività.

10.10

Qualora il concessionario/conduttore intenda svolgere attività aventi carattere di "pubblico intrattenimento" dovrà richiedere apposita autorizzazione agli uffici competenti.

11. GARANZIE

11.1

Il contratto per l'utilizzo dell'immobile prevede a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario/conduttore degli obblighi in esso contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione stabilita nella misura minima di dodici (12) mensilità del canone oppure di una fideiussione

bancaria o assicurativa di durata corrispondente a quella della concessione e per un importo minimo pari a dodici (12) mensilità del canone.

Tale garanzia, in caso di utilizzo da parte dell'ente, deve essere immediatamente ricostituita nel suo originario importo, determinandosi, in ipotesi di mancata ricostituzione entro il termine di 30 giorni, grave inadempienza legittimante risoluzione contrattuale

11.2

Le fideiussioni bancarie o assicurative possono essere accettate dall'Amministrazione comunale solo se rilasciate dagli intermediari finanziari di proprio gradimento per importanza ed affidabilità, autorizzati ai sensi della normativa vigente in materia. Le garanzie devono essere mantenute valide per tutto il periodo in cui il concessionario/conduttore detiene l'immobile, anche oltre la scadenza del contratto.

11.3

Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla prestazione delle garanzie indicate al punto 11.1, salvo che per altri Enti Pubblici.

12. CANONE DI CONCESSIONE/LOCAZIONE

12.1

Il canone di concessione o di locazione, fatti salvi gli scopi sociali cui il Comune attribuisce rilevanza pubblica, è determinato, in rapporto alle caratteristiche dei beni, ad un valore comunque non inferiore a quello di mercato, così come disposto dall'art. 32, comma 8, della Legge 724/94, in deroga a ogni altra disposizione di legge.

12.2

Il canone di concessione/locazione viene determinato dal Servizio Patrimonio in base ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

a. valore immobiliare del bene, commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per immobili di analoghe tipologie e caratteristiche;
b. parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso: commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro;
b. eventuale impegno da parte dell'utilizzatore a farsi carico di oneri particolari quali, ad esempio, la manutenzione straordinaria del bene.

12.3

I canoni sono annualmente aggiornati, di norma, sulla base dell'indice ISTAT.

13. CANONE RIDOTTO PER ASSOCIAZIONI ED ENTI SENZA SCOPO DI LUCRO

13.1

Possono essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti le seguenti categorie di Associazioni ed Enti, purché non aventi finalità di lucro:

a. Enti Pubblici,
b. Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative d'utilità sociale e le altre istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice civile;
c. associazioni non riconosciute di cui all'art. 36 del Codice civile, dotate di statuto, dal quale sia possibile in modo inequivocabile desumere l'assenza di finalità lucrative;

d. altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti, la cui attività assume le caratteristiche d'interesse collettivo.

13.2

I soggetti di cui al punto 13.1, per essere ammessi alle agevolazioni di canoni ridotti, devono svolgere un'attività rientrante nelle categorie seguenti:

a. attività rivolta alla tutela della salute e del benessere psico-fisico;
b. attività rivolta alla tutela e alla conoscenza dei valori ambientali;
c. attività di protezione civile;
d. attività connesse all'educazione ed istruzione;
e. attività di relazioni internazionali basate sull'affermazione dei principi di collaborazione ed umanitari;
f. attività culturali o scientifiche;
g. attività di promozione sportiva e ricreativa, e del tempo libero;
h. attività di valorizzazione del tessuto economico;
i. attività inerenti allo sviluppo turistico del territorio;
j. attività rivolte alla promozione di politiche sociali, di genere e pari opportunità;
k. attività rivolte alla valorizzazione della condizione giovanile;
l. attività connesse alla promozione e tutela dei diritti civili e sociali.

13.3

Il canone ridotto è proposto quantificato dal Servizio Patrimonio, a seconda dei casi, in una somma compresa tra il 10% e il 30% del valore del canone annuo di mercato.

13.4

I canoni così determinati sono soggetti ad indicizzazione annuale sulla base del tasso programmato d'inflazione.

13.5

La determinazione del canone dovrà essere formulata, in relazione all'istruttoria effettuata, in modo da garantire un trattamento omogeneo nei confronti di Enti ed Associazioni aventi caratteristiche ed attività similari, avuto riguardo particolarmente ai seguenti aspetti:

a. rilevanza dei fini istituzionali, giudicata in rapporto alle esigenze e ai problemi della Città;
b. grado di utilità sociale, valutata in concreto, anche in riferimento alle aree cittadine coinvolte e al livello di penetrazione delle attività in ambito cittadino;
c. possibilità di fruizione, da parte dei cittadini, dei beni affidati e loro eventuale coinvolgimento nelle attività svolte;
d. livello di affidabilità dell'Ente o Associazione, valutato sulla base della congruità dei fini prospettati con le strutture organizzative, le risorse disponibili, il numero di aderenti, ecc.;
e. livello di radicamento dell'Ente o Associazione sul territorio, valutato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con il Comune o altri Enti locali.

13.6

Ciascuna determinazione di approvazione del rapporto di concessione dovrà indicare il canone a valore di mercato dell'immobile e il canone ridotto sulla base dei criteri e delle modalità indicate dal presente regolamento. Dovrà altresì indicare gli impegni assunti dal contraente a fronte del vantaggio economico riconosciutogli dalla Città.

13.7

Il valore differenziale tra l'importo del canone di mercato e l'importo effettivamente dovuto costituisce il vantaggio economico attribuito dal Comune alle Associazioni o Enti in relazione al corrispondente beneficio che dallo svolgimento delle attività di queste ultime la Città consegue.

14. CANONE RIDOTTO PER LOCALI AD USO COMMERCIALE PER ESIGENZE DI PROMOZIONE E SVILUPPO

La Giunta comunale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 50 (cinquanta) per cento, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela, definite da atti dell'Amministrazione.

15. SCOMPUTO DEL CANONE PER INTERVENTI MIGLIORATIVI E SPESE SOSTENUTE DAL CONCESSIONARIO/CONDUTTORE

15.1

Nell'ambito dei principi contabili dell'unità e integrità del bilancio è possibile riconoscere lo scomputo dai canoni della spesa sostenuta dal concessionario/conduttore per valorizzare, migliorare e/o manutenere straordinariamente il bene. Lo scomputo non potrà superare, di norma, il 50% del canone previsto e non potrà riguardare la parte di spesa per la quale il concessionario\conduttore ha goduto di contribuzioni o benefici, a qualsiasi titolo, a carico della finanza pubblica.

15.2

I lavori devono essere preventivamente autorizzati dagli uffici preposti dell'Amministrazione comunale sulla base di un progetto elaborato secondo le norme dei LL.PP. da tecnico abilitato all'esercizio dell'attività. Il progetto, corredato anche di specifico computo metrico estimativo e quadro economico, dovrà essere posto in opera da operatori del settore a seguito di procedura di gara esperita secondo le norme del codice degli appalti e secondo eventuali ulteriori indicazioni a cura dell'ufficio patrimonio.

15.3

È facoltà dell'Amministrazione negare l'autorizzazione, qualora l'intervento proposto non sia ritenuto idoneo sotto il profilo tecnico e/o amministrativo, o si ponga in contrasto con le peculiarità del bene.

15.4

L'eventuale rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato al finanziamento della relativa spesa e alla presentazione di apposita fidejussione a garanzia degli impegni correlati ai lavori o alle opere da eseguire, di importo pari agli stessi e di durata corrispondente a quella della fase di cantierizzazione. Qualora i lavori riguardino modifiche funzionali all'attività del concessionario/conduttore o altre opere non ritenute scomputabili, analoga copertura assicurativa sarà richiesta per coprire la spesa necessaria per il ripristino dei luoghi con durata pari a quella della concessione medesima.

15.5

La spesa sostenuta direttamente dal concessionario/conduttore per l'esecuzione degli interventi sarà scomputata dai canoni dovuti solo in seguito all'esecuzione e al completamento dei lavori e alla loro certificazione di regolare esecuzione redatta dal direttore dei lavori, corredata da tutta la documentazione certificativa del caso, oltre ad ogni necessaria verifica sulla regolarità degli stessi effettuata dai Settori comunali competenti e per il solo importo congruito dal Settore comunale competente. In difetto di espresso accordo con l'Amministrazione comunale, il

concessionario/conduttore non ha diritto ad alcuna indennità o rimborso, anche mediante scomputo dei canoni. Si procederà allo scomputo della spesa congruita dai canoni dovuti a decorrere dalla prima rata utile conseguente all'atto contabile di approvazione che verrà predisposto solo a seguito della presentazione delle certificazioni e della documentazione di cui sopra comprovante la realizzazione e il saldo dei lavori autorizzati.

15.6

Le spese migliorative relative ad interventi, preventivamente autorizzati dall'Ufficio competente, sostenute e realizzate dal concessionario non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione. Le eventuali opere costruite sui beni e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio comunale alla scadenza della concessione.

15.7

Eventuali interventi non autorizzati possono dare luogo alla richiesta da parte del Comune della rimessa in pristino dei locali.

15.8

Gli interventi non autorizzati reputati dannosi per l'immobile devono essere rimossi a cura e spese del concessionario nel termine assegnategli. Nel caso in cui il concessionario non provveda entro il termine assegnategli, l'Ufficio competente provvederà d'ufficio alla rimozione con recupero di ogni spesa a carico del concessionario rivalendosi in primo luogo sulla garanzia cauzionale.

15.9

Durante l'esecuzione dei lavori, si dovranno osservare tutte le norme, procedure e cautele in materia di esecuzione di opere pubbliche e di sicurezza e salute dei lavoratori, per quanto applicabili.

15 BIS RATEIZZAZIONE DEI CANONI DI CONCESSIONE O LOCAZIONE, INDENNITÀ DI OCCUPAZIONE E ONERI ACCESSORI

15 bis.1

Sino a quando non abbiano avuto inizio le procedure di esecuzione forzata, ai debitori di canoni di concessione o locazione, indennità di occupazione e oneri accessori che abbiano natura certa, liquida ed esigibile possono essere concesse rateazioni dei pagamenti dovuti secondo le modalità, le condizioni e nei limiti di cui al presente articolo. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni di legge che, in particolari materie, prevedano specifiche modalità, limiti e condizioni per la concessione di rateazioni.

15 bis.2

La richiesta di rateizzazione deve essere presentata, a pena di decadenza, prima dell'inizio della procedura esecutiva. Non è ammessa la rateizzazione di un importo parziale rispetto all'intera morosità, se non nel caso di contestuale pagamento della restante parte.

15 bis.3

Il debitore è ammesso, previa sottoscrizione dell'atto di impegno, alla rateizzazione in presenza delle seguenti condizioni soggettive:

a. sussistenza di una situazione di difficoltà economica, risultante da apposita documentazione comprovante uno stato di disagio, che incide negativamente sulle disponibilità economiche e finanziare dell'obbligato o sulla possibilità di estinguere il debito in un'unica soluzione;

b. inesistenza di morosità relative a precedenti rateazioni o dilazioni.

15 bis.4

Su richiesta del debitore, in relazione all'entità della somma da versare, del periodo di rateizzazione richiesto e delle condizioni economiche del debitore, può essere concessa la ripartizione del pagamento delle somme dovute secondo il seguente schema:

a. fino a euro 100,00 nessuna rateizzazione;

b. da euro 100,01 a euro 500,00 fino a quattro rate mensili;

c. da euro 500,01 a euro 3.000,00 da cinque a dodici rate mensili;

d. da euro 3.000,01 a euro 6.000,00 da tredici a ventiquattro rate mensili;

e. da euro 6.000,01 a euro 20.000,00 da venticinque a trentasei rate mensili;

f. oltre euro 20.000,00 da trentasette a settantadue rate mensili.

15 bis.5

Salvo quanto previsto dalle disposizioni precedenti, ai conduttori, assegnatari o occupanti di immobili ad uso abitativo di proprietà comunale che abbiano maturato un debito per mancato pagamento di canoni di locazione, indennità di occupazione ed oneri accessori, può essere concessa la ripartizione del pagamento delle somme dovute secondo il seguente schema:

a. fino a euro 100,00 nessuna rateizzazione;

b. da euro 100,01 fino a euro 500,00 fino a cinque rate mensili;

c. da euro 500,01 a euro 3.000,00 da sei a ventiquattro rate mensili;

d. da euro 3.000,01 a euro 6.000,00 da venticinque a quarantotto rate mensili;

e. da euro 6.000,01 a euro 20.000,00 da quarantacinque a settantadue rate mensili;

f. oltre euro 20.000,00 da settantatrè a centoventi rate mensili.

15 bis.6

Il debitore che, trovandosi in comprovate difficoltà di ordine economico, intende avvalersi della possibilità di rateizzazione di cui al presente Regolamento, deve inoltrare istanza di rateizzazione al Settore Patrimonio del Comune di Trani. L'istanza può essere consegnata direttamente dal richiedente al protocollo generale del Comune di Trani o a mezzo pec, allegando copia di un documento d'identità in corso di validità.

L'istanza deve contenere:

a. i dati anagrafici del concessionario/conduttore/occupante;

b. l'esatta indicazione dell'immobile di proprietà comunale di cui si ha il godimento;

c. dichiarazione di riconoscimento del debito ai sensi dell'art. 1988 c.c., obbligazione al pagamento rateale secondo le modalità previste dal presente regolamento e rinuncia a tutte le eccezioni che possano influire sull'azionabilità del credito del Comune di Trani, nonché agli eventuali giudizi di opposizione;

d. eventuali ricevute di pagamento delle somme versate riferite alla morosità pregressa;

e. indicazione espressa della richiesta di rateizzazione;

f. autodichiarazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. n. 445 del 2000 in merito a:

- sussistenza di una temporanea situazione di difficoltà economica che impedisce il versamento dell'intero importo dovuto;

- capacità di far fronte all'onere finanziario risultante dalla ripartizione del debito in un numero di rate congrue e sostenibili rispetto all'attuale condizione reddito-patrimoniale;

- inesistenza di morosità relative a precedenti rateizzazioni o dilazioni;

g. fotocopia del documento di riconoscimento in corso di validità.

15 bis.7

Qualora la richiesta di rateizzazione rispetti le condizioni e i criteri sopra richiamati, il Dirigente del Servizio Patrimonio rilascia apposito atto formale di autorizzazione alla rateizzazione, che ne detta le condizioni e i limiti e stabilisce: il numero di rate, l'importo di ciascuna rata, il termine di pagamento di ciascuna, le modalità di pagamento.

15 bis.8

La concessione della rateizzazione è subordinata al pagamento di un acconto in misura almeno pari al 5% del debito complessivo. Per importi superiori a € 20.000,00 (Euro ventimila/00) la concessione della rateizzazione è subordinata alla presentazione di idonea garanzia sotto forma di fideiussione rilasciata da soggetto specificamente iscritto negli elenchi dei soggetti bancari/assicurativi/intermediari finanziari autorizzati al rilascio di garanzie a favore di enti pubblici. La concessione della rateizzazione è, altresì, subordinata alla regolarità del pagamento dei canoni convenuti per tutto il periodo di rateizzazione.

15 bis.9

La concessione alla rateizzazione si perfeziona in ogni caso con la sottoscrizione da parte del debitore di apposito "atto di impegno" al pagamento rateale che contenga le condizioni e i limiti stabiliti dal dirigente nell'atto di cui al comma precedente, al quale devono essere allegate le ricevute di versamento della prima rata e dell'acconto in misura almeno pari al 5% del debito complessivo, nonché, nei casi di cui al precedente art.15 bis.8, la garanzia fideiussoria. L'atto di impegno è sottoscritto dal debitore e controfirmato dal Dirigente del Servizio Patrimonio.

15 bis.10

I piani di rateizzazione vengono sottoscritti ad un tasso di interesse pari a quello legale. Gli interessi moratori decorrono dalla data di notifica del provvedimento di morosità accertata.

15 bis.11

In caso di mancato pagamento, dopo espresso sollecito, di due rate ovvero di due canoni di locazione o concessione, anche non consecutivi, nell'arco di sei mesi nel corso del periodo di rateizzazione, il debitore decade automaticamente dal beneficio e il debito non può più essere rateizzato. La decadenza dal beneficio della rateizzazione comporta l'avvio delle procedure di recupero coattivo dell'intero importo ancora dovuto, nonché la decadenza dall'assegnazione o concessione e l'obbligo di rilascio dell'immobile di proprietà comunale.

16. DURATA CONTRATTUALE

16.1

La durata del contratto è stabilita ordinariamente in anni sei (6), rinnovabili una sola volta per un ulteriore periodo di pari durata.

16.2

Periodi diversi potranno essere stabiliti, in correlazione alle previsioni del piano di valorizzazione immobiliare approvato dal consiglio comunale, in relazione alle caratteristiche del bene, ad eventuali investimenti previsti, ad obblighi accessori di prestazioni di utilità pubblica , in conformità alla normativa vigente.

16.3

I contratti relativi alle assegnazioni disciplinate dal presente regolamento non si rinnovano tacitamente.

16.4

L'Ente, l'Associazione o comunque l'assegnatario, entro il 180° (centottantesimo) giorno precedente la data di scadenza contrattuale, rivolge al Servizio Patrimonio istanza di rinnovo, completa di tutta la documentazione occorrente all'istruttoria.

16.5

L'Amministrazione promuove l'istruttoria, ed entro il 90° (novantesimo) giorno dal ricevimento della domanda, ne comunica l'esito al richiedente. La mancata comunicazione dell’esito non comporta acquiescenza, né adesione alla richiesta di rinnovo ed ove non intervenga entro il termine di scadenza

del rapporto, lo stesso deve intendersi definitivamente cessato con obbligo di restituzione del bene all'ente.

16.6

Scaduto il contratto, su richiesta motivata del concessionario/conduttore, l'Amministrazione, potrà consentire la prosecuzione di fatto dell'occupazione, dietro pagamento di una indennità pari all'ultimo canone pagato, purchè in regola con i pagamenti e per un periodo non superiore a 18 mesi:

a. qualora si possa verificare un danno a carico del privato conseguente alla cessazione dell'attività collegata alla concessione;
b. per il tempo strettamente necessario al completamento delle operazioni di gara
c. il persistere delle esigenze di carattere pubblico che giustifichino l'utilizzo del bene.

16.7

Qualora la concessione/locazione venga rinnovata si procederà alla stipula di un nuovo contratto solo in caso di modifica delle condizioni iniziali.

17. CONTROLLI

Il Servizio Patrimonio verifica con cadenza semestrale lo stato dei beni dati in consegna e le relative operazioni attuate dai consegnatari, impartisce direttive e svolge ispezioni al fine di accertare la regolarità dell'attività dei consegnatari e comunica le eventuali irregolarità riscontrate al Dirigente, peri provvedimenti del caso.

Capo II – Elementi specifici per i diversi rapporti contrattuali: locazione di beni del patrimonio disponibile

18. ELEMENTI GENERALI

18.1

Per quanto non espressamente specificato dal presente regolamento, la locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme della legge 27 luglio 1978, n. 392.

19. RISOLUZIONE DELLE LOCAZIONI

19.1

L'inadempimento degli obblighi derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.

19.2

Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere la clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 1456 del Codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto.

19.3

Il mancato pagamento del canone per un periodo di due mensilità consecutive o tre mensilità , anche non consecutive, costituisce sempre motivo di risoluzione contrattuale unilaterale da parte dell'Amministrazione, con escussione delle garanzie di cui all'art. 11.

Capo III – Elementi specifici per i diversi rapporti contrattuali: concessione di beni del patrimonio indisponibile e demaniale

20. CONCESSIONE - PRINCIPI

20.1

A differenza del rapporto di locazione nel quale stante la natura privatistica, i soggetti sono posti su un piano di sostanziale parità, il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dalla Amministrazione.

20.2

L'Amministrazione nel dare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:

a. attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
b. necessità di migliorare la qualità dei servizi all'utenza;
c. esigenza di assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

20.3

La concessione si intende sempre temporanea ed onerosa ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

20.4

La concessione a terzi, ancorché enti pubblici, territoriali e non, non comporta la cessione o la rinuncia del concedente ai propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché ad ogni altra tutela giurisdizionale.

20.5

Nel provvedimento di concessione relativo a beni demaniali vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004

sono indicate le misure per la tutela dei beni prescritte dal Ministero competente per i beni e le attività culturali ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui all’art. 57-bis del sopracitato D.lgs. n. 42/2004. Deve inoltre essere previsto l’obbligo di ottenere l'autorizzazione per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui all'art. 21, comma 4, D. Lgs. n. 42/2004.

21. SOGGETTI CONCESSIONARI

21.1

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, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica. Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, 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.

22. OBBLIGHI SPECIFICI DEI CONCESSIONARI

22.1

Il concessionario, nel caso in cui il bene sia utilizzato da più soggetti, è tenuto a favorire l'utilizzo pubblico del bene compatibilmente con l'uso concesso.

22.2

Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni elettorali e/o consultive, di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dal Comune concedente, che coinvolgano il bene concesso, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone se trattasi di canone di mercato. Nessuna riduzione del medesimo è dovuta in caso di canone ridotto di cui agli articoli 13 e 14.

22.3

Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli verifiche e sopralluoghi del Comune. Tali richieste potranno essere avanzate in qualunque momento.

23. DECADENZA

23.1

Comportano la decadenza dalla concessione:

a. la mancata costituzione della cauzione nei termini assegnati, ove stabilita;
b. la violazione delle clausole di tutela o di conservazione del bene;
c. l'utilizzo dei locali per finalità difformi da quelle per cui la concessione è stata rilasciata; d. inattività o scioglimento;
e. l'accertamento di gravi inadempienze rispetto alla vigente normativa in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

23.2

Il mancato pagamento del canone per un periodo di due mensilità consecutive o tre mensilità , anche non consecutive, costituisce sempre motivo di decadenza, con escussione delle garanzie di cui all'art. 11.

23.3

La sub-concessione o il trasferimento della concessione del bene è vietata, tranne i casi di cessione o fitto d'azienda o trasformazione societaria, nei quali deve essere autorizzata dall'Amministrazione comunale. Qualora il concessionario sub-conceda o trasferisca la concessione del bene ad un altro soggetto senza richiedere l'autorizzazione all'Amministrazione comunale, determina la facoltà dell'Amministrazione comunale di dichiarare la decadenza della concessione con effetto immediato, con la possibilità per quest'ultima di richiedere un eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate.

24. CONTROLLI

24.1

Al fine di assicurare che le condizioni di cui all'articolo precedente costituiscano anche i princìpi che ispirano l'andamento e lo sviluppo del rapporto concessorio, e per controllare il rispetto, in generale, delle condizioni di concessione, l'Amministrazione può disporre attraverso gli uffici dell'Ente opportune verifiche, anche periodiche.

25. REVOCA E RECESSO

25.1

È facoltà dell'Amministrazione comunale revocare la concessione anche anteriormente alla scadenza, qualora l'immobile occorra per ragioni di pubblica utilità, senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire.

25.2

La revoca andrà esercitata con un preavviso di tre (3) mesi precedenti alla data in cui il rilascio dei locali deve avere esecuzione.

25.3

È data facoltà al concessionario/conduttore di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato all'Amministrazione, almeno sei (6) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

TITOLO IV – ALTRE FORME DI ASSEGNAZIONE IN USO

Capo I – Comodato e locazione/concessione per valorizzazione

26. COMODATO

26.1

Ove sussista il pubblico interesse, con deliberazione di Giunta, i beni di proprietà Comunale possono essere concessi in comodato oneroso ad Enti, Associazioni, Fondazioni e Comitati, che non avendo scopo di lucro, promuovono e tutelano interessi generali della comunità.

26.2

I soggetti che perseguano interessi generali della comunità, di cui al comma 1, previa deliberazione della Giunta Comunale debitamente motivata, possono fruire del bene per gli scopi per cui il medesimo è richiesto e concesso in comodato, in termini di gratuità.

26.3

L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali e di agibilità dello specifico bene.

27. CONCESSIONE/LOCAZIONE PER VALORIZZAZIONE

27.1

L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. n. 351/2011 e ss.mm. e ii. nonché dell'art 58 del D.L. n. 112/2008, può assegnare in concessione o in locazione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici a titolo oneroso gli immobili individuati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni approvato dal Consiglio Comunale.

27.2

L'individuazione del concessionario/conduttore avviene mediante procedura ad evidenza pubblica, procedura aperta – asta pubblica, tra soggetti dotati di idonei requisiti economici-finanziari e tecnicoorganizzativi e con comprovata esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

27.3

La durata del rapporto contrattuale è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economicofinanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione; al termine della concessione/locazione tutte le opere realizzate dal concessionario/conduttore rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza riconoscimento di alcun diritto ad indennità/rimborso.

27.4

L'immobile è concesso/locato ai fini della riqualificazione e riconversione del medesimo tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti, finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel D.lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii.

27.5

Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione ed ampliamento, inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, oltre agli oneri catastali, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario/conduttore.

TITOLO V – CONCESSIONE BREVE

Capo I - Disciplina della concessione temporanea e occasionale

28. PRINCIPI GENERALI

28.1

Per concessione temporanea ed occasionale si intende l'uso di locali per un periodo continuativo inferiore a sei mesi.

28.2

Fatto salvo quanto previsto dal presente regolamento, i beni immobili di proprietà e in uso all'Amministrazione comunale possono essere concessi in uso temporaneo ad Associazioni, Fondazioni, Comitati, ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni e mostre, svolte senza fini di lucro.

28.3

Ove sussista il pubblico interesse, con determinazione del Dirigente del Servizio competente in materia congruamente motivata, i beni di proprietà o in uso all'Amministrazione comunale possono essere concessi in uso temporaneo, gratuitamente ai soggetti di cui all'art. 13.

28.4

Le modalità generali di concessione per uso temporaneo sono stabilite dal presente regolamento.

28.5

La concessione in uso temporaneo viene sottoscritta dal Dirigente del Servizio Patrimonio, nel presupposto della sussistenza del presente punto 28.3, compatibilmente con le generali necessità dell'Amministrazione comunale e nel rispetto delle disposizioni che seguono, tenendo conto per quanto possibile della successione cronologica delle richieste.

28.6

La procedura per richiedere l'uso temporaneo di immobili o loro porzione ha inizio, con la presentazione della richiesta, da parte del legale rappresentante dell'Associazione, o della Società, dell'Ente o del singolo cittadino.

28.7

Le richieste dovranno pervenire al Comune almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data di programmazione dell'iniziativa e dovranno essere corredate da una relazione inerente alle caratteristiche e le finalità dell'evento per cui è richiesto in uso il locale.

28.8

Tutte le richieste devono essere inoltrate al Dirigente del Settore competente, il quale provvederà a trasmetterle assieme ad una nota, attestante il possesso dei requisiti, nonché [delle] modalità della stessa (durata, gratuità o meno ecc.), al Dirigente del Servizio Patrimonio.

28.9

Nella richiesta sono definiti i particolari tecnici ed organizzativi della concessione stessa e devono essere indicati i responsabili dell'iniziativa.

28.10

Il Dirigente del Servizio Patrimonio provvederà con proprio atto alla concessione in uso del locale richiesto.

28.11

Contestualmente al rilascio della concessione, qualora necessario, viene sottoscritto, dal richiedente e dal Dirigente un foglio di patti e condizioni nel quale vengono stabiliti i rispettivi diritti ed oneri.

29. REVOCA

29.1

Il Dirigente che ha rilasciato la concessione ha facoltà di revocare, sospendere temporaneamente o modificare le date di assegnazione nei casi in cui ciò si rendesse necessario per lo svolgimento di particolari manifestazioni o per ragioni di carattere contingente, tecnico o manutentivo dei locali.

29.2

Le limitazioni di cui al precedente comma devono essere previste nel foglio di patti e condizioni con la clausola espressa che il concedente rinuncia a rivalersi nei confronti dell'Amministrazione comunale per qualsiasi danno possa derivarne.

30. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

30.1

In tutti gli spazi sono vietate le pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzate preventivamente dal Comune.

30.2

I cartelloni pubblicitari devono essere installati in zone sicure e devono essere di materiale non contundente e comunque tali da non recare danno a cose e persone.

30.3

I richiedenti devono utilizzare i locali direttamente ed esclusivamente per le finalità per le quali la concessione è stata accordata.

30.4

I richiedenti sono obbligati ad osservare ed a fare osservare la maggiore diligenza nell'utilizzazione dei locali, degli attrezzi, dei servizi, ecc., in modo da evitare qualsiasi danno a terzi, alle attrezzature e quant'altro di proprietà o in uso al Comune e restituire il locale nelle condizioni in cui è stato loro consegnato.

30.5

In caso di mancata segnalazione sarà ritenuto responsabile l'ultimo concessionario che ha utilizzato il locale.

30.6

I concessionari rispondono, in via diretta ed esclusiva, di danni a persone o cose, assumono ogni responsabilità civile, penale ed economica derivante dall'operato, anche emissivo, del personale da loro designato o comunque di terzi impegnati a qualsiasi titolo dai concessionari.

30.7

I concessionari rispondono inoltre nei confronti del Comune per qualsiasi danno dovesse verificarsi a persone o cose di proprietà dello stesso da parte del pubblico che intervenga a qualsiasi manifestazione.

30.8

Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nullaosta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento della manifestazione. Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile senza rischi per l'Amministrazione comunale.

31. ALLESTIMENTI

31.1

Per le manifestazioni che richiedano l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati, i concessionari devono provvedere a propria cura e spesa all'acquisizione, sistemazione, smontaggio e asporto degli stessi.

31.2

Queste ultime operazioni devono avvenire nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini fissati nell'atto di autorizzazione di cui al precedente art. 28, al fine di non pregiudicare la disponibilità del locale per altre attività.

31.3

Le operazioni di montaggio e smontaggio di cui al precedente comma devono svolgersi, ove necessario, sotto il controllo del personale del Comune onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi; Eventuali danni saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico dei concessionari medesimi.

32. BENI DI PROPRIETA' DEL RICHIEDENTE

32.1

Il Comune ed il personale addetto non assumono alcuna responsabilità relativamente ai beni (depositati nei locali) di proprietà o in uso al concessionario; pertanto, il Comune non risponde di eventuali ammanchi o furti che dovessero essere lamentati dagli utenti dei locali.

33. VIGILANZA

33.1

Il Comune ha ampia facoltà di provvedere nel modo più adeguato alla vigilanza sull'uso dello spazio e delle attrezzature nel corso della concessione temporanea.

33.2

In caso di accertate irregolarità, senza pregiudizio di ulteriori provvedimenti e fatto salvo il risarcimento degli eventuali danni arrecati, i concessionari debbono immediatamente ottemperare agli ordini che venissero impartiti dai dipendenti dell'Amministrazione preposti alla vigilanza, pena la revoca immediata della concessione.

TITOLO VI– UTILIZZO DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI TERZI PER FINALITA' ISTITUZIONALI O DI PUBBLICO INTERESSE

Capo I – Assunzione in locazione o concessione

34. PRINCIPI GENERALI E PROCEDURE

34.1

L'assunzione in locazione/concessione di beni immobili avviene, di norma e nei limiti delle normative vigenti, tramite procedura negoziata, diretta o con confronto concorrenziale, in relazione alle caratteristiche, dimensioni e collocazione dell'immobile di cui l'Amministrazione Comunale necessita disporre per le proprie finalità istituzionali. In ogni caso la procedura negoziata deve essere preceduta da indagine di mercato, attuata anche mediante avviso pubblico, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, efficienza, produttività e razionalizzazione delle risorse.

34.2

Qualora a seguito dell'indagine di mercato si riscontri l'esistenza di una pluralità di immobili in grado di soddisfarli, si procede all'individuazione dell'immobile da assumere in locazione/concessione mediante procedura aperta ad evidenza pubblica.

TITOLO VII – ALIENAZIONI

Capo I – Alienazioni di beni immobili

35. DISCIPLINA DELLE CESSIONI

35.1

Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per l'alienazione del patrimonio di proprietà utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione stessa.

35.2

Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.

36. BENI ALIENABILI

36.1

Sono alienabili:

a. i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
b. i beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
c. i beni del demanio comunale cui sia intervenuto motivato provvedimento di sdemanializzazione.

36.2

L'individuazione dei beni da porre in vendita dovrà avvenire, in attuazione del piano delle alienazioni deliberato dal consiglio comunale, sulla base dei seguenti criteri:

a. beni per cui sia cessata la demanialità o sia venuto meno il pubblico interesse all'utilizzo dei medesimi.
b. beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
c. beni sui quali sono richiesti consistenti interventi manutentivi;
d. beni non ubicati nel territorio comunale di Trani.

36.3

La vendita è altresì prevista per le unità immobiliari che, pur facendo parte di immobili e/o complessi immobiliari di non totale proprietà della Amministrazione Comunale ai sensi del D. Lgs. 42/2004 ad essi assimilati dalla L.R. 59/80, rientrano nei criteri di cui al punto precedente.

36.4

Restano comunque esclusi dalla alienazione gli immobili e/o i complessi immobiliari di completa proprietà dell'Amministrazione Comunale vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e quelli ad essi assimilati, sino all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione.

37 PROCEDURE DI ALIENAZIONE

37.1

All'alienazione degli immobili che siano liberi da persone e cose si procede di norma mediante pubblico incanto o asta pubblica, secondo le procedure di cui all'art. 73 lettera e) del R.D. 23.05.1924n. 827.

37.2

Per tali beni è ammessa la trattativa privata al prezzo di stima fissato per l'asta pubblica qualora gli esperimenti della stessa siano andati deserti.

37.3

È ammessa la vendita diretta/ indipendentemente dal valore del bene, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione/ nel caso di alienazione a favore di enti pubblici.

38. PREZZO DI STIMA

38.1

Il prezzo di stima dei beni da alienare, a corpo o a misura, è determinato dall'UTC, avvalendosi del supporto dell'Agenzia delle entrate, ovvero di altri soggetti accreditati del mercato immobiliare.

39. FONDI INTERCLUSI

39.1 39.1

Potrà procedersi altresì alla vendita a trattativa privata per i terreni che possono essere classificati come fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità, quali beni a sé stanti sia ridotta a causa delle limitazioni di uso derivanti dalla interclusione e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.

39.2 39.2

In tali fattispecie l'Amministrazione Comunale procederà all'alienazione del bene a trattativa privata, nei modi stabiliti dall'art.38, ovvero, qualora il fondo sia libero si procederà mediante avviso di gara informale da pubblicarsi all'Albo Pretorio del Comune.

39.3 39.3

Nel caso suddetto l'alienazione sarà disposta a favore di colui che avrà offerto l'aumento maggiore sul prezzo di stima fissato dalla Commissioni Valutazioni.

40. RIPETIZIONE DI ASTA

40.1 40.1

Qualora la procedura di vendita del bene abbia esito negativo, sia a seguito di esperimento di asta pubblica che di trattativa privata, la procedura d'asta potrà essere ripetuta con il sistema delle offerte segrete al ribasso, fissando il limite minimo oltre il quale le offerte non sono ammissibili. Tale limite sarà fissato dalla Commissione Valutazioni.

41. PUBBLICITA'

41.1 41.1

Di tutti gli atti aventi rilevanza esterna facenti parte dei procedimenti di cui ai precedenti articoli sarà data pubblicità a mezzo di affissione all'Albo Pretorio del Comune di Tram, inserzione sul sito internet

e pubblicazione in almeno un quotidiano, nonché in ogni altra forma ritenuta opportuna dalla Amministrazione Comunale.

41.2 41.2

L'avviso e l'informazione di vendita dovranno contenere la descrizione del bene, il prezzo di stima, le modalità ed il termine per la presentazione delle offerte.

42. COORDINAMENTO

42.1 42.1

Laddove incompatibili con quelle di altri regolamenti comunali le disposizioni di cui al presente regolamento sono, limitatamente alla specifica materia della alienazione dei beni del patrimonio immobiliare non abitativo, prevalenti e sostitutive di esse.

42.2 42.2

Il presente regolamento entrerà in vigore all'esecutività dell'atto deliberativo che lo approva, fatti salvi i rapporti vigenti che restano validi fino alla loro naturale scadenza.

42.3 42.3

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente regolamento si applicano le normative vigenti in materia di alienazione per gli enti pubblici.

Capo II – Alienazioni della nuda proprietà di beni immobili

43 NUDA PROPRIETA’

43.1

Il Comune di Trani, in conformità con le leggi vigenti, intende trasformare in "proprietà" tutte le aree comprese nei Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP) e assegnate in diritto di superficie.

43.2

È consentita la trasformazione in proprietà dell'area ad ogni assegnatario indipendentemente dalle scelte dei singoli coinquilini ed in base alle tabelle millesimali.

La disciplina di tali fattispecie è rimessa a specifica e separata disciplina nel rispetto della legislazione di riferimento

44. CONCESSIONE DI DIRITTO DI SUPERFICIE PER REALIZZAZIONE DIMANUFATTI

44.1

Il Comune, al fine di agevolare e promuovere iniziative di carattere socioassistenziale-sanitario da parte di Enti senza fini di lucro può concedere, su parere favorevole dell’Ufficio Tecnico Comunale e secondo le procedure in precedenza indicate, in diritto di superficie e/o in concessione novantanovennale, aree di proprietà Comunale per la realizzazione di manufatti. Il prezzo di concessione terrà in debita considerazione l’importo degli investimenti a realizzarsi. Entro venti anni dalla concessione del diritto è consentito il riscatto, previa corresponsione del prezzo commisurato al

valore di mercato dell'area, decurtato del costo di concessione e maggiorato dell'1% (uno percento) del valore di realizzo del manufatto.