



COMUNE DI BIOGLIO

Provincia di Biella

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE ED ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 4 del 07/02/2025.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Oggetto del regolamento
- Art. 2 - Finalità
- Art. 3 - Destinatari
- Art. 4 - Commissione consultiva

TITOLO II – GESTIONE DEL PATRIMONIO

- Art. 5 - Classificazione dei beni immobili
- Art. 6 - Inventario
- Art. 7 - Trasferimento di opere di urbanizzazione
- Art. 8 - Consegnatari di beni immobili

TITOLO III – ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO

- Art. 9 - Disposizioni generali
- Art. 10 - Programma delle alienazioni
- Art. 11 - Provenienza dei beni
- Art. 12 - Responsabile del procedimento
- Art. 13 - Beni vincolati o di Edilizia Residenziale Pubblica
- Art. 14 - Determinazione del valore di vendita
- Art. 15 - Metodi di alienazione
- Art. 16 - Procedura di gara per asta pubblica
- Art. 17 - Permuta di beni immobili
- Art. 18 - Vendita diretta
- Art. 19 - Trattativa privata
- Art. 20 - Garanzie
- Art. 21 - Svolgimento della gara
- Art. 22 - Cause di esclusione dalla gara
- Art. 23 - Termine di sottoscrizione
- Art. 24 - Corresponsione del prezzo d'acquisto

TITOLO IV – CONCESSIONE ED USO DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

Capo I – Disposizioni generali

- Art. 25 - Disposizioni preliminari
- Art. 26 - Tutela dei diritti demaniali e patrimoniali
- Art. 27 - Modalità di rilascio delle concessioni
- Art. 28 - Determinazione del canone ordinario di concessione
- Art. 29 - Canone agevolato di concessione
- Art. 30 - Durata delle concessioni
- Art. 31 - Rinnovo delle concessioni
- Art. 32 - Obblighi del concessionario
- Art. 33 - Revoca e decadenza
- Art. 34 - Recesso del concessionario
- Art. 35 - Garanzie cauzionali
- Art. 36 - Spese a carico del concessionario
- Art. 37 - Interventi migliorativi autorizzati e relative spese sostenute dal concessionario
- Art. 38 - Riconsegna del bene

Capo II – La concessioni degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica

- Art. 39 - Norme di riferimento
- Art. 40 – Bando e assegnazioni

- Art. 41 – Richiedente/Assegnatario
- Art. 42 - Ospitalità temporanea
- Art. 43 - Decadenza/rescissione della convenzione
- Art. 44 - Assegnazioni in emergenza abitativa

Capo III – La concessione in uso dei locali di proprietà comunale

- Art. 45 - Ambito di applicazione
- Art. 46 - Termini e modalità per il rilascio della concessione in uso
- Art. 47 - Tariffe d'uso

TITOLO V – LA GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

- Art. 48 - Locazione attiva di beni patrimoniali disponibili
- Art. 49 – Locazioni ad uso residenziale
- Art. 50 - Locazioni commerciali
- Art. 51 – Procedimento per l'individuazione del conduttore
- Art. 52 - Determinazione e aggiornamento del canone /corrispettivo
- Art. 53 - Durata dei contratti di locazione immobili ad uso residenziale
- Art. 54 - Durata dei contratti di locazione immobili ad uso commerciale

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 55 - Disciplina dei rapporti in corso
- Art. 56 - Abrogazione di norme
- Art. 57 - Norme finali
- Art. 58 - Entrata in vigore

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Oggetto del Regolamento.

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di gestione dei beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità del Comune, costituisce "lex specialis" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.

Art. 2 - Finalità.

1. Con il presente regolamento l'Amministrazione intende perseguire le seguenti finalità:

- a) valorizzazione del patrimonio comunale quale risorsa rilevante nella programmazione economico – finanziaria e nei piani di attività dell'Ente;
- b) pianificazione delle alienazioni e delle concessioni in relazione al fabbisogno di risorse finanziarie correnti e straordinarie della programmazione di medio periodo;
- c) gestione del patrimonio comunale nel rispetto dei canoni di efficienza ed economicità;
- d) semplificazione dei procedimenti di alienazione e di concessione del patrimonio dell'ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale.

Art. 3 - Destinatari

1. Tutti coloro che hanno, a qualsiasi titolo in consegna beni del patrimonio immobiliare comunale, sono tenuti ad osservare le disposizioni del presente Regolamento.

Art. 4 - Commissione consiliare consultiva.

1. E' istituita la "Commissione consultiva per la gestione del patrimonio comunale", nominata, ai sensi del TUEL 267/2000, dalla Giunta Comunale e costituita dal Sindaco, o suo delegato, che la presiede, e da tre Consiglieri Comunali, di cui uno in rappresentanza della minoranza.

2. La Commissione esercita la funzione consultiva rilasciando pareri obbligatori su tutti i procedimenti e provvedimenti per i quali sono previsti dal presente regolamento. E' inoltre facoltà degli Organi del Comune (Sindaco e Giunta Comunale) sottoporre alla Commissione anche ulteriori questioni che, sebbene non richiedano obbligatoriamente il suo parere, sono ritenute di rilevante interesse e/o meritevoli di preventivo approfondimento.

3. La Commissione, oltre a rilasciare i pareri sulle questioni che le vengono sottoposte, può esercitare di propria iniziativa la funzione propositiva sulle materie che formano oggetto del presente regolamento.

4. Dei pareri rilasciati dalla Commissione si da atto nei conseguenti provvedimenti deliberativi e/o determinativi.

TITOLO II - GESTIONE DEL PATRIMONIO

Art. 5 – Classificazione dei beni immobili.

1. I beni immobili comunali si classificano, secondo le norme del Codice Civile, in:

- a) beni di uso pubblico per natura (demaniale);
- b) beni patrimoniali indisponibili;
- c) beni patrimoniali disponibili.

2. Sui beni demaniali è riconosciuto un uso comune generale a favore di tutta la comunità, e può essere riconosciuto un uso speciale a favore di determinate categorie di cittadini mediante il rilascio di apposita autorizzazione o licenza, o un uso eccezionale a favore di privati.

3. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere assegnati in concessione a terzi, in via eccezionale, in godimento temporaneo, revocabile in ogni momento per sopravvenuta incompatibilità con l'interesse pubblico, e sempre che non venga meno del tutto la destinazione all'uso pubblico del bene.

4. La destinazione urbanistica del bene e la sua classificazione catastale costituiscono elementi sufficienti per verificare la sussistenza dell'interesse pubblico di cui al comma precedente.

5. La Giunta Comunale verifica la permanenza delle condizioni per la classificazione dei beni immobili, demaniali, patrimoniali indisponibili e disponibili e, se del caso, approva l'elenco delle variazioni. Tale atto deve effettuarsi comunque prima dell'approvazione del bilancio di previsione e di ciò si da conto nella relativa delibera di approvazione.

6. Ciascun bene immobile può sempre con deliberazione della Giunta Comunale essere trasferito dalla categoria di appartenenza ad altra sulla base della effettiva destinazione d'uso e nel rispetto della prevista destinazione urbanistica.

7. I beni demaniali o indisponibili, che cessano dalla loro destinazione vengono dichiarati patrimoniali disponibili. Il provvedimento di declassificazione, approvato dalla Giunta Comunale, è pubblicato all'albo Pretorio, con le regole previste per i regolamenti comunali.

Art. 6 – Inventario.

1. I beni immobili comunali con le loro destinazioni attuali, sono inventariati in appositi elenchi a cura del Servizio Tecnico.

2. L'inventario dei beni immobili contiene la descrizione dei beni, desunta dai rispettivi catasti, elenchi e registri.

3. Tutti gli acquisti e le alienazioni di beni immobili, nonché gli altri atti o provvedimenti comportanti variazioni nella consistenza e nel godimento del demanio e del patrimonio, sono comunicati al Servizio Tecnico.

4. Al fine di garantire il tempestivo aggiornamento dell'inventario immobiliare, ogni Amministratore o dipendente dell'Ente che, con la propria attività tecnica o amministrativa, intervenga sulla consistenza o natura di un bene immobile, deve obbligatoriamente e immediatamente trasmettere adeguata nota informativa al Servizio Patrimonio, allegando la copia del fascicolo contenente l'originale dell'atto o la copia del provvedimento.

5. Quando si da luogo ad interventi che modifichino la consistenza di immobili di proprietà comunale il Responsabile del servizio tecnico deve tempestivamente trasmettere al Servizio Patrimonio gli elaborati grafici e tutta la documentazione necessaria per la corretta tenuta dell'inventario dei beni immobili Comunali.

Art. 7 - Trasferimento di opere di urbanizzazione

1. Al fine di consentire la corretta volturazione a favore dell'Ente delle aree cedute con convenzionamento urbanistico o con permesso di costruire convenzionato, le ditte convenzionate devono provvedere al frazionamento delle aree con le modalità di cui al successivo comma 3. In particolare, negli interventi che prevedono cessione di aree censite come urbane o lastrici solari, e limitatamente alle aree di cessione, è fatto obbligo alla ditta di presentare le necessarie denunce al Catasto Fabbricati e produrne copia all'Amministrazione comunale.

2. La consegna di tali elaborati dovrà avvenire:

a) prima della formale stipula della convenzione o altro atto equivalente, qualora la cessione delle aree avvenga contestualmente alla stipula della convenzione;

b) prima dell'atto di trasferimento di aree ed opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale, qualora non sia avvenuta la cessione contestualmente alla stipula della convenzione.

3. In sede di frazionamento per l'individuazione delle aree da cedersi al Comune, il titolare dell'intervento dovrà produrre una perimetrazione catastale delle aree di cessione riferita alla categoria patrimoniale cui le aree cedute verranno ad appartenere ad avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Art. 8 - Consegnatari dei beni immobili.

1. Tutti i beni di proprietà comunale, ovvero in utilizzo anche temporaneo da parte del Comune, debbono essere dati in consegna ad "agenti" consegnatari.

2. I consegnatari sono personalmente responsabili dei beni ricevuti in consegna.

3. Sono "agenti" consegnatari i funzionari direttivi, i dirigenti scolastici, i dirigenti preposti ad aziende o servizi speciali, i legali rappresentanti di organismi che hanno in dotazione beni di proprietà del Comune ed i soggetti che l'Amministrazione vorrà individuare nei casi in cui venga ritenuto opportuno ai fini di una migliore custodia del bene.

4. Sulla scheda inventariale di ogni bene immobile è annotato il nominativo dell'eventuale consegnatario.

5. Il Servizio Patrimonio verifica lo stato dei beni dati in consegna e le relative operazioni poste in essere dai consegnatari, impartisce direttive e svolge ispezioni al fine di accertare la regolarità dell'attività dei consegnatari e comunica le eventuali irregolarità riscontrate al Sindaco ed al Segretario Comunale per l'assunzione dei relativi provvedimenti.

TITOLO III - ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO

Art. 9 - Disposizioni generali

1. Il presente titolo disciplina, ai sensi dell'art.12, comma 2*, della Legge 15 maggio 1997, n.127, l'alienazione del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Bioglio, in deroga alle norme di cui alla Legge 24 dicembre 1908, n.783, e successive modificazioni, nonché al regolamento approvato con Regio Decreto 17 giugno 1909, n.454.

2. I beni demaniali ed i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente titolo, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione.

3. In ogni caso il motivato inserimento di tali beni nel programma delle alienazioni di cui al successivo art. 10 costituisce implicito provvedimento di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione di uso pubblico.

(*2. I comuni e le province possono procedere alle alienazioni del proprio patrimonio immobiliare anche in deroga alle norme di cui alla legge 24 dicembre 1908, n. 783, e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con regio decreto 17 giugno 1909, n. 454, e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico - contabile. A tal fine sono assicurati criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto, da definire con regolamento dell'ente interessato.)

Art. 10 - Programma delle alienazioni.

1. L'inserimento di beni demaniali o patrimoniali indisponibili nel "Piano delle valorizzazioni e alienazioni", redatto ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2008, n. 133, o nella deliberazione di cui al comma 5, ne determina la sdemanializzazione e la conseguente classificazione come patrimonio disponibile. Per i beni d'interesse storico ed artistico debbono essere preliminarmente osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita. Restano salvi, inoltre, i vincoli relativi all'alienazione dei beni culturali dettati dal D. Lgs 22/1/2004, n. 42.

2. Il Piano delle Valorizzazioni e Alienazioni è integrato nel DUPS che viene annualmente approvato con deliberazione del Consiglio Comunale.

3. Fermo restando quanto previsto ai commi precedenti, il Consiglio Comunale può stabilire in qualsiasi momento e con proprio provvedimento motivato, modifiche al Piano delle Alienazioni.

4. I beni patrimoniali disponibili aventi un valore di stima inferiore a quello previsto all'art. 19 comma 4 possono essere oggetto di cessione, previa deliberazione dalla Giunta Comunale, anche se non ricompresi nel programma delle alienazioni, considerando che rientrano nell'ordinaria amministrazione.

Art. 11 - Provenienza dei beni.

1. Possono essere alienati soltanto i beni che siano nell'effettiva disponibilità del Comune, come risulta dalla Conservatoria dei registri immobiliari e quelli di cui il Comune è divenuto proprietario a titolo originario per espropriazione, usucapione ed altre cause.

2. Quando sul bene che si intende alienare può essere vantato un diritto di prelazione o di analoga valenza, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e gli atti e/o provvedimenti relativi all'esperimento di gara o alla procedura di vendita dovranno essere notificati nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

Art. 12 - Responsabile del procedimento.

1. Responsabile del procedimento di alienazione dei beni immobili comunali è il Responsabile del Servizio Patrimonio.

2. Il responsabile del procedimento cura tutte le attività necessarie all'alienazione dei beni, predispone la proposta di programma delle alienazioni e cura l'istruttoria e la predisposizione di tutti gli atti necessari a darvi attuazione, dalla procedura negoziale fino alla stipula del contratto di cessione dell'immobile all'aggiudicatario.

Art. 13 - Beni vincolati o di Edilizia Residenziale Pubblica.

1. La vendita di beni vincolati da leggi speciali o realizzati con il contributo totale o parziale dello Stato e/o degli enti locali, è subordinata all'espletamento della formalità liberatoria del vincolo o al rilascio della prescritta autorizzazione.

Art. 14 - Determinazione del valore di vendita.

1. Il valore di vendita dell'immobile è determinato con apposita perizia estimativa redatta dal Servizio Patrimonio, sulla base delle metodologie e delle tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare e, quando possibile, con riferimento alle quotazioni pubblicate periodicamente dall'Agenzia delle Entrate.

2. Quando si renda opportuno per la natura e/o per la consistenza del bene da valutare il Responsabile del Servizio Patrimonio affiderà, tramite specifici accordi come regolati dall'art. 64, comma 3-bis*, del D.lgs. 300, all'Agenzia delle Entrate le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative. In via residuale, qualora si renda necessario per l'urgenza di provvedere o particolari situazioni, potrà essere incaricato tecnico esterno.

2. La perizia deve tener conto di tutte le circostanze particolari concernenti il bene da alienare.

3. La perizia estimativa deve espressamente riportare la metodologia utilizzata per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, il grado di interesse all'acquisto ed il potenziale mercato di riferimento (nazionale, regionale, locale, particolare), anche al fine di individuare la scelta della procedura di alienazione.

4. Il prezzo di stima è determinato al netto degli oneri fiscali, che sono di norma a carico dell'acquirente, unitamente alle spese tecniche per la redazione di frazionamenti catastali, le spese per le altre pratiche necessarie alla formalizzazione dell'atto di vendita, le spese contrattuali e quelle di volturazione e trascrizione.

(*3-bis. Ferme le attività di valutazione immobiliare per le amministrazioni dello Stato di competenza dell'Agenzia del demanio, l'Agenzia ((delle entrate)) e' competente a svolgere le attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative richieste dalle amministrazioni pubbliche di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, e dagli enti ad esse strumentali. Le predette attività sono disciplinate mediante accordi, secondo quanto previsto dall'articolo 15 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Tali accordi prevedono il rimborso dei costi sostenuti dall'Agenzia, la cui determinazione e' stabilita nella Convenzione di cui all'articolo 59.)

Art. 15 - Metodi di alienazione.

1. L'Amministrazione Comunale procede, in via ordinaria, all'alienazione dei beni immobili mediante la procedura del pubblico incanto, salvo i casi di vendita diretta e trattativa privata indicati nei seguenti articoli 17, 18 e 19.

Art. 16 - Procedure di gara per asta pubblica.

1. Le modalità di presentazione delle offerte e il metodo di aggiudicazione saranno indicati nel bando di gara.

2. I bandi di gara per l'asta pubblica saranno pubblicati sul sito Internet ed All'Albo Pretorio del Comune e sul B.U.R. Sarà data ampia pubblicità alla gara anche mediante altri canali ritenuti idonei, in funzione delle caratteristiche dei beni da alienare, al fine di raggiungere il più ampio numero di potenziali acquirenti.

Art. 17 - Permuta di beni immobili.

1. La Giunta Comunale, sentita la commissione di cui all'art. 4, può autorizzare la permuta, a trattativa privata, di immobili di proprietà comunale con altri immobili, quando ciò risulti conveniente nel perseguimento dei fini istituzionali dell'Ente, previa stima dell'immobile secondo le modalità previste all'art. 13. L'eventuale conguaglio è effettuato in denaro.

Art. 18 - Vendita diretta.

1. La Giunta Comunale può deliberare la vendita diretta, indipendentemente dal valore del bene, fatti salvi gli specifici diritti di prelazione, a favore di associazioni, enti pubblici o società partecipate dal Comune di Bioglio.

Art. 19 - Trattativa privata.

1. Si può procedere alla vendita con il sistema della trattativa privata, senza limite di valore, quando il pubblico incanto sia andato deserto e non si ritenga opportuno effettuare un secondo esperimento, a condizione che non siano sostanzialmente modificate le condizioni contrattuali ad esclusione del prezzo a base di gara che può essere motivatamente ribassato entro il limite del 30%. La procedura potrà essere conclusa anche in presenza di un solo soggetto.

2. Per l'alienazione di immobili il cui valore di stima risulti inferiore al limite massimo di € 20.000,00 (ventimila) si potrà procedere, previo parere favorevole della "Commissione consultiva per la gestione del patrimonio comunale" di cui all'art. 4 del presente regolamento, alla vendita con il sistema della trattativa privata con uno o più soggetti nei seguenti casi:

a) quando l'appetibilità del bene è, per la sua ubicazione, di scarso interesse ovvero non può che interessare un ristretto numero di soggetti obiettivamente individuabili;

b) quando gli immobili hanno bassa redditività o la gestione degli stessi è particolarmente onerosa;

c) in presenza di soggetti che sono già titolari di diritti reali o personali di godimento sull'immobile di cui si procede alla vendita.

3 La trattativa di cui al comma 2 è condotta in modo che tutti i potenziali interessati siano messi al corrente dell'evento. La trattativa è svolta nel rispetto dei principi di trasparenza e

pubblicità. A tal fine si procede alla pubblicazione mediante affissione di manifesti (o altri analoghi strumenti di informazione) nell'intero territorio del Comune in cui è situato l'immobile.

Art. 20 – Garanzie.

1. Per la partecipazione alla gara è richiesta la costituzione di una cauzione almeno pari al 10% del valore posto a base d'asta. La cauzione è destinata a coprire la mancata sottoscrizione dell'atto di trasferimento per fatto del soggetto aggiudicatario.

2. A tal fine i soggetti interessati devono produrre in allegato all'offerta, a pena di esclusione, il documento comprovante la costituzione della cauzione, in originale o in copia autenticata.

3. La cauzione può essere costituita in uno dei seguenti modi:

- versamento in contanti presso la Tesoreria Comunale.
- assegno circolare non trasferibile intestato al Comune Bioglio;
- fidejussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del R.D. n. 375/1936 e successive modificazioni ed integrazioni;
- polizza fideiussoria rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni.

4. La fideiussione bancaria o assicurativa deve essere rilasciata dai soggetti di cui all'art. 107 del D.Lgs 385/93.

5. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore ai diritti ed alle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà avere validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

6. La cauzione del soggetto aggiudicatario resterà vincolata fino al versamento completo del corrispettivo, mentre le cauzioni degli altri soggetti partecipanti alla gara saranno svincolate dopo l'aggiudicazione della gara.

7. Qualora il soggetto aggiudicatario non mantenga l'offerta presentata oppure non provveda alla stipulazione del contratto nel termine fissato, la cauzione sarà automaticamente incamerata dall'Amministrazione Comunale, salvi eventuali ulteriori risarcimenti.

Art. 21 - Svolgimento della gara.

1. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione é fatta al migliore offerente.

2. Si procederà ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta.

3. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa.

4. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte.

5. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione dell'immobile con determinazione del Responsabile del Servizio Patrimonio, fermo restando che la sottoscrizione del contratto è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara.

7. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

Art. 22 - Cause di esclusione dalla gara

1. Costituiscono motivo di esclusione dalla procedura di gara:

- a. le offerte per persona da nominare e le offerte presentate da soggetto non abilitato a contrattare con la pubblica amministrazione, ai sensi delle norme legislative vigenti;
- b. le offerte espresse in modo condizionato;
- c. le offerte difformi da quanto previsto nel bando di gara o lettera d'invito o presentate fuori termine;
- d. la mancata costituzione della cauzione, ovvero la mancata presentazione del documento comprovante.

Art. 23 - Termine di sottoscrizione.

1. L'aggiudicatario deve stipulare il contratto nel termine previsto dal bando di gara o dalla lettera di invito.

2. In caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario, l'Amministrazione Comunale provvederà, mediante determina del Responsabile del Servizio Patrimonio, alla revoca della aggiudicazione ed incamererà la cauzione ed il deposito delle spese.

Art. 24 - Corresponsione del prezzo di acquisto.

1. Il prezzo di acquisto deve, in via ordinaria, essere pagato prima o all'atto della stipulazione dell'atto di vendita.

2. Forme di pagamento rateizzato, se previste già in sede di bando, sono consentite con riferimento a specifiche situazioni, a condizione che venga acquisita idonea polizza fideiussoria per l'intero importo dovuto.

3. In caso di alienazioni a favore di Enti Pubblici, Fondazioni ONLUS, Associazioni senza scopo di lucro, le modalità di pagamento potranno essere individuate con delibera motivata della Giunta Comunale anche in deroga ai disposti dei precedenti commi.

TITOLO IV - CONCESSIONE ED USO DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

Capo I – Disposizioni generali

Art. 25 - Disposizioni preliminari.

1. Il presente titolo disciplina le concessioni in uso a terzi, pubblici e privati, di beni demaniali e patrimoniali indisponibili appartenenti al Comune di Bioglio o nella disponibilità dello stesso, per il perseguimento delle finalità generali definite all'art. 2, nel rispetto dei principi di economicità della gestione, di efficienza, di redditività, di produttività economica e sociale e di razionalizzazione dell'uso delle risorse.

2. L'assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili disciplinati dal presente regolamento è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dall'Amministrazione.

3. La scadenza del termine di concessione del bene demaniale o patrimoniale indisponibile comporta automaticamente la cessazione del rapporto e l'immediato riacquisto del possesso del bene in capo all'Amministrazione comunale.

4. L'Amministrazione comunale può altresì dare in sub-concessione o sub-locazione a terzi, con il consenso del proprietario, i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo.

5. I beni oggetto di concessione saranno quelli individuati dalla Giunta Comunale, sentita la commissione di cui all'art. 4, per contratti con durata massima fino a nove anni, o dal Consiglio per durate superiori, tra quelli classificati come demaniali o patrimoniali

indisponibili nell'inventario del Comune, nonché quelli classificati come tali ai sensi degli artt. 822 e segg. del Codice Civile, ancorché non risultanti dall'inventario, nonché quelli nella disponibilità del Comune.

Art. 26 - Tutela dei diritti demaniali e patrimoniali.

1. La concessione è un atto amministrativo potestativo unilaterale, revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno.
2. La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui all'art. 24 non comporta la cessione o rinuncia dell'Ente ai propri diritti di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.
3. Le concessioni, fatte salve esclusivamente le fattispecie espressamente previste e disciplinate dal presente regolamento, si intendono sempre onerose ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle leggi vigenti e del presente regolamento.

Art. 27 - Modalità di rilascio delle concessioni.

1. La concessione dell'utilizzo del bene demaniale o patrimoniale indisponibile non può in alcun caso confliggere con il perseguimento dell'interesse pubblico primario per cui il bene destinato è classificato ai sensi di legge.

L'atto di concessione, da far sottoscrivere per accettazione alla controparte, contiene di norma:

- a) l'esatta individuazione dei beni che ne formano oggetto;
- b) la data di decorrenza ed il termine di scadenza;
- c) il canone ed i termini di pagamento;
- d) l'uso per il quale il bene viene concesso;
- e) gli obblighi e le condizioni imposte al concessionario per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività cui è destinato;
- e) l'ammontare delle penali e della eventuale cauzione che dovrà versare il concessionario;
- f) il trattamento fiscale dell'atto ed eventuale trascrizione dello stesso;
- g) l'accollo in capo al concessionario dell'intero importo di tutte le spese conseguenti (imposta di registro, di bollo, eventuali diritti di rogito);
- h) tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico.

2. L'Amministrazione Comunale procede alla concessione dei beni demaniali e del Patrimonio indisponibile, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, previa gara informale a cui sono invitati almeno 5 (cinque) soggetti interessati se sussistono in tale numero. Per l'individuazione dei soggetti interessati l'amministrazione comunale può procedere con avviso pubblico.

3. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il canone annuo di mercato per la concessione del bene stimato, di norma, dal Servizio Patrimonio.

4. Il termine di presentazione delle offerte indicato nella lettera d'invito non può essere inferiore a 15 giorni, naturali e consecutivi, dalla data di invio della stessa. Tutte le modalità di presentazione dell'offerta sono indicate nella lettera d'invito.

5. Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione comunale non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore).

6. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a

sorte. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione con determinazione del Responsabile del Servizio patrimonio, fermo restando che la sottoscrizione della concessione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale, che a sua discrezione può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.

Art. 28 - Determinazione del canone ordinario di concessione.

1. Il canone ordinario di concessione e' commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile come stimato dal Servizio Patrimonio anche con riferimento alle quotazioni pubblicate periodicamente dall'Agenzia delle Entrate.

2. La Giunta comunale con apposito provvedimento deliberativo potrà derogare alla determinazione del canone prevista nel presente articolo purché sia dimostrato il rispetto dei principi generali del presente regolamento, qualora per le caratteristiche dei locali, l'attività svolta dal richiedente, il tipo di utilizzo o altre motivate condizioni, i suddetti parametri non risultino applicabili al singolo caso concreto.

3. Il canone di concessione sarà aggiornato annualmente, automaticamente e senza necessità di alcuna formalità, a partire dal secondo anno, in misura pari alla variazione assoluta in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi rispetto al mese precedente quello di inizio della concessione.

Art. 29 - Canone agevolato di concessione.

1. Il Comune intende valorizzare e sostenere le libere forme associative che possono concorrere alla cura di interessi pubblici ed a promuovere lo sviluppo della comunità locale anche attraverso l'assegnazione in uso di propri immobili a canone agevolato. E' in facoltà della Giunta Comunale, fatta salva la valutazione dell'utilizzo del bene, ed in ossequio al principio di imparzialità della pubblica amministrazione, disporre la riduzione del canone di concessione come determinato ai sensi del precedente art. 28 sino ad un massimo del 90%, per le seguenti categorie di soggetti:

a) Enti Pubblici

b) Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con o senza personalità giuridica, purché senza fini di lucro;

c) Altri enti ed organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume, a giudizio della Giunta Comunale, sentita la commissione di cui all'art. 4, le caratteristiche di rilevante interesse sociale.

2. I canoni come sopra determinati non saranno assoggettati ad indicizzazione annuale ma potranno essere adeguati in occasione del rinnovo della concessione e/o del mutare delle condizioni che hanno motivato la concessione.

3. In caso di applicazione del canone agevolato di concessione dovranno essere comunque coperti dal concessionario i costi correlati alla manutenzione ordinaria e quelli inerenti le utenze e gli oneri fiscali.

4. Ove sussista il pubblico interesse, con deliberazione di Giunta comunale congruamente motivata, il canone può essere ridotto del 100% (comodato gratuito) nel caso di:

a) enti pubblici o assimilati;

b) soggetti operanti nel settore del volontariato convenzionati con il Comune per progetti di particolare rilevanza sociale, senza finalità di lucro;

c) soggetti che erogano prestazioni di servizi d'interesse pubblico e/o di carattere istituzionale, da svolgere con l'eventuale coinvolgimento della struttura comunale.

5. Sono in ogni caso a carico del comodatario tutti gli oneri di ordinaria manutenzione e quelli relativi alle utenze.

Art. 30 - Durata delle concessioni.

1. La durata della concessione, di norma, non è superiore a sei anni. Qualora l'amministrazione ne ravvisi, con deliberazione motivata, l'opportunità, in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente, la concessione può avere una durata superiore ma comunque non eccedente i venticinque anni.

2. Qualora la durata superi i 20 anni, la concessione equivale ad atto di disposizione permanente ed è di competenza del Consiglio Comunale.

3. Nel caso in cui si imponga al concessionario l'obbligo di eseguire opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose, con contestuale indicazione del termine entro il quale tali opere devono essere ultimate, la durata della concessione deve essere commisurata all'entità delle opere.

Art. 31 – Rinnovo delle concessioni.

1. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente.

2. Le concessioni possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello eventualmente stabilito dall'Amministrazione, in favore del soggetto concessionario, previa verifica:

a) dell'attualità e congruità del canone

b) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;

c) dell'inesistenza di domande di altri soggetti interessati alla concessione;

d) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

3. Il rinnovo dovrà essere formalizzato con un nuovo atto di concessione se cambia almeno una delle condizioni principali dell'atto originario, in particolare il canone (non per semplice adeguamento ISTAT).

Art. 32 - Obblighi del concessionario

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

2. Il concessionario nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia.

3. Il concessionario è tenuto a non compromettere e, possibilmente, a favorire l'utilizzo pubblico del bene ove prevista contrattualmente la sua coesistenza e compatibilità con l'uso concesso.

4. Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Amministrazione concedente che coinvolgano il bene concesso, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone se trattasi di canone di mercato. Nessuna riduzione del medesimo sarà dovuta in caso di canone agevolato di cui all'art. 29.

5. Al concessionario è vietata la sub-concessione senza il consenso scritto dell'Amministrazione concedente pena l'immediata decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.

6. Il concessionario è obbligato a pagare il canone e a depositare la cauzione nei termini e nei modi previsti dal presente regolamento o dalla concessione. Il concessionario è altresì obbligato ad utilizzare il bene secondo le prescrizioni indicate nella concessione.

7. Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare, in qualunque momento a completa ed esclusiva discrezione dell'Amministrazione Comunale, ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi da parte di Amministratori e Funzionari dell'Ente.

8. Il concessionario è obbligato ad esonerare espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto, od omissione dei dipendenti, degli associati della ditta, o di terzi. La ditta concessionaria si rende perciò completamente responsabile sia verso il Comune concedente e sia verso terzi anche per eventuali danni ambientali provocati dall'attività del concessionario o di terzi nella e sull'area e/o nell'immobile.

9. Il concessionario è tenuto al rimborso delle imposte e tasse relative alla conduzione e all'utilizzo del bene concesso previste dalle normative vigenti, restando ogni eventuale rischio relativo a suo carico.

10. Il concessionario è tenuto al pagamento diretto, ovvero al rimborso delle utenze.

11. Il concessionario è tenuto a rispettare in ogni sua parte il presente regolamento.

Art. 33 - Revoca e decadenza.

1. La concessione è sempre revocabile in qualunque momento, per esigenze di interesse pubblico, anche manifestate da altri Enti o Autorità, senza diritto ad indennizzo alcuno e con un preavviso variabile da uno a sei mesi a seconda del bene concesso e specificato nell'atto concessorio.

2. La concessione dovrà sempre prevedere le ipotesi di decadenza con l'obbligo di restituzione dell'immobile libero da persone e cose, consistenti, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, in:

- a) mancato pagamento del canone superiore a tre mensilità consecutive;
- b) mancato rispetto del divieto di sub-concessione;
- c) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto;
- d) gravi mancanze o negligenze nella manutenzione, conduzione, gestione dell'immobile, alla sicurezza degli impianti, all'igiene e salute pubblica;
- e) modifiche soggettive tali da far venir meno il rapporto fiduciario con il Comune;
- d) mancato reintegro della cauzione ove richiesto.

3. Verificandosi una causa di decadenza il Responsabile del procedimento, a mezzo di raccomandata a.r. o PEC, intimerà al concessionario l'adempimento, fissando un congruo termine, scaduto il quale potrà dichiarare decaduta la concessione. E' fatto salvo il diritto al risarcimento degli ulteriori ed eventuali danni.

Art. 34 - Recesso del concessionario.

1. E' data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal rapporto, dandone avviso scritto motivato, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e continuando a versare il canone per il periodo relativo e sino all'effettivo rilascio.

Art. 35 - Garanzie cauzionali.

1. Il contratto di concessione deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione, stabilita e ritenuta congrua dal Servizio Patrimonio, da prestarsi contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.

2 La cauzione è prestata indifferentemente nelle seguenti forme:

- a) mediante garanzia fideiussoria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria previste dal DPR 22 maggio 1956, n°635;

b) mediante polizza fideiussoria, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi del DPR 13 febbraio 1959, n° 449 e del decreto legislativo 17 marzo 1995, n°175. La polizza fideiussoria o la fideiussione bancaria dovrà contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fideiussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fideiussore al beneficio della preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del codice civile nonché l'espressa rinuncia del fideiussore ai diritti ed alle tutele di cui all'art. 1957 del codice civile.

3. Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso comporti, ai sensi dell'art. 2051 C.C. ("*danno cagionato da cosa in custodia*") una ipotesi di R.C. verso terzi connessa all'attività del concessionario questo è tenuto a produrre, alla stipula del contratto, relativa polizza R.C. per i massimali quantificati dal Servizio Patrimonio.

Art. 36 - Spese a carico del concessionario.

1. Tutte le spese inerenti la concessione ed il contratto di concessione e quelle a questi consequenziali, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, insieme a quelle di copia, di bollo, di registro, di istruttoria e per diritti di segreteria, se dovuti.

Art. 37 - Interventi migliorativi autorizzati e relative spese sostenute dal concessionario.

1. La natura e la quantificazione degli eventuali interventi migliorativi sono riservate alla valutazione insindacabile dell'Amministrazione Comunale che, qualora lo ritenga equo ed opportuno, potrà anche compartecipare alle relative spese.

2. Le spese per migliorie, sebbene relative ad interventi preventivamente autorizzati, sostenute e realizzate dal concessionario, non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione o per rinuncia anticipata da parte del Concessionario. Le eventuali opere costruite sul bene e relative pertinenze sono comunque acquisite al patrimonio comunale nel momento in cui viene a decadere la concessione.

3. Nel caso di revoca anticipata della concessione, disposta dall'Amministrazione Comunale per motivi di pubblico interesse e, quindi, per cause non imputabili al concessionario si provvederà al riconoscimento dei costi sostenuti per interventi migliorativi autorizzati e non ancora ammortizzati.

Art. 38 - Riconsegna del bene.

1. La riconsegna del bene al Comune avviene a mezzo di sottoscrizione di apposito verbale che consiste nella ricognizione e verifica, fatte in contraddittorio, della consistenza e stato di fatto dell'immobile.

2. Almeno un mese prima della scadenza della concessione, il Comune convoca il concessionario per il sopralluogo congiunto, presso l'immobile oggetto della concessione, e la stesura del verbale di cui al comma precedente; qualora il concessionario rifiuti esplicitamente di presenziare al sopralluogo, o comunque non risulti presente senza aver preventivamente comunicato giustificato motivo, personale incaricato dal Comune procederà comunque alla stesura del verbale che verrà poi notificato al concessionario.

3. L'atto di concessione dovrà prevedere nel caso di mancata riconsegna del bene alla scadenza prevista, il pagamento di una penale per ogni giorno di ritardo, ritenuta congrua (per specie ed importo) da parte del Responsabile del procedimento, salvo sia diversamente previsto dalla legge.

4. Salvo il normale deperimento dovuto all'uso corretto, ogni danno riscontrato, anche qualora dipenda da mancanza o insufficienza di opportuni interventi di manutenzione, comporta per l'utilizzatore l'obbligo del risarcimento dello stesso.

5. L'immobile dovrà essere restituito libero da persone e cose e il Comune manterrà le migliorie e addizioni apportate senza l'obbligo di corrispondere alcun indennizzo all'infuori della fattispecie prevista al terzo comma dell'art. 37.

6. Per quanto riguarda gli arredi, attrezzature e suppellettili, il Comune acquisirà al proprio patrimonio, senza alcun rimborso o indennizzo, tutto quanto non asportato dall'utilizzatore al momento della riconsegna.

Capo II - La concessione degli immobili di Edilizia Residenziale Pubblica

Art. 39 - Norme di riferimento.

1. Il sistema dell'intervento pubblico nel settore dell'edilizia sociale soggiace alla normativa regionale. Si richiamano al proposito:

a) la Legge Regionale n. 3 del 17 febbraio 2010 "*Norme in materia di edilizia sociale*" che disciplina: le modalità di assegnazione degli alloggi; le modalità di calcolo dei canoni di locazione; l'ordinamento degli enti operanti in materia; i criteri per l'alienazione degli alloggi;

b) la Legge Regionale n. 2 del 20 marzo 2017 "*Disposizioni in materia di decadenza dall'assegnazione degli alloggi di edilizia sociale. Modifiche alla legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3*";

c) il "*Regolamento del bando di concorso e della graduatoria, in attuazione dell'articolo 5, comma 9, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3*" approvato con DPGR 4 ottobre 2011, n. 9/R.;

d) il "*Regolamento dei cambi alloggio, in attuazione dell'articolo 14, comma 3, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3*" approvato con DPGR 4 ottobre 2011, n. 11/R.;

e) il "*Regolamento delle procedure di assegnazione degli alloggi di edilizia sociale, in attuazione dell'articolo 2, comma 5, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3*", approvato con DPGR 4 ottobre 2011, n. 12/R.;

f) il "*Regolamento dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia sociale in attuazione dell'articolo 19, comma 2, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3*", approvato con DPGR 4 ottobre 2011, n. 14/R.

g) e ss.mm.ii.

2. Il sistema dell'intervento pubblico nel settore dell'edilizia agevolata soggiace alla normativa regionale. Si richiamano al proposito:

a) Legge 457/78 "*Norme per l'edilizia residenziale*";

b) Legge Regionale 44 del 26/04/2000 "*Disposizioni normative per l'attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59"*

c) Regolamento Edilizia Agevolata n. 4 del 08/06/1994 "*Regolamento per l'esecuzione dei programmi costruttivi di nuove costruzioni e di recupero in regime di edilizia agevolata - convenzionata*

Art. 40 – Bando e assegnazioni.

1. Ai fini della assegnazione degli alloggi in disponibilità il Comune provvede alla predisposizione, approvazione e pubblicazione del bando, al ritiro delle domande ed alla relativa istruttoria precisando che deve essere rispettata la normativa per ciascun tipo di Edilizia Residenziale Pubblica.

Art. 41 – Richiedente/Assegnatario.

L'assegnazione è disposta esclusivamente rispettando la normativa per ciascun tipo di Edilizia Residenziale Pubblica.

Art. 42 - Ospitalità temporanea.

1. L'ospitalità temporanea può essere concessa, per il periodo massimo di un anno, rinnovabile per uguale periodo, per persone legate all'assegnatario da vincoli di parentela o di convivenza more uxorio, nonché per motivi di salute, di studio, di lavoro o di pena, sempre che l'ingresso dell'ospite non comporti la perdita di uno qualsiasi dei requisiti previsti per la permanenza.

2. Per il periodo in cui permane l'ospitalità temporanea si procede alla revisione dei canoni di locazione, con riferimento alla situazione economica dei soggetti ospitati.

Art. 43 - Decadenza/rescissione della convenzione.

1. La decadenza è la perdita dell'assegnazione dell'alloggio popolare avverranno secondo le relative normative in merito.

Art. 44 - Assegnazioni in emergenza abitativa.

1. I cittadini in emergenza abitativa, come definita dall'art. 6 del "*Regolamento delle procedure di assegnazione degli alloggi di edilizia sociale, in attuazione dell'articolo 2, comma 5, della legge regionale 17 febbraio 2010, n. 3*", approvato con DPGR n. 12/R del 4/10/2011, per ottenere l'assegnazione di alloggi di edilizia sociale con l'utilizzo della riserva, debbono essere in possesso, oltre a quelli stabiliti dall'art. 3 della L.R. 3/2010, dei seguenti ulteriori requisiti previsti dalla normativa.

2. Il possesso dei requisiti devono essere accertati;

3. Ai sensi dell'art. 10, comma 5, della L.R. 3/2010 il Comune può disporre, con deliberazione motivata della Giunta Comunale, sentita la commissione di cui all'art. 4, in presenza di situazioni di emergenza abitativa, per cui sussistono condizioni di particolare urgenza accertate dallo stesso, anche in deroga al possesso dei requisiti di cui all'art. 3 della Legge Regionale 3/2010, a sistemazioni provvisorie che non possono eccedere la durata di due anni, non prorogabili o rinnovabili. In tal caso l'ente gestore stipula con l'assegnatario una specifica convenzione a termine.

4. Al termine del periodo di assegnazione in emergenza abitativa il Comune, qualora permangano le condizioni di cui ai precedenti commi 1 e 3, potrà concedere in locazione, con affidamento diretto al nucleo familiare un alloggio facente parte del proprio patrimonio disponibile e, quindi, non vincolato a ERP ovvero procedere secondo le modalità previste dai commi 2 e 3 dell'art. 13 del presente regolamento.

Capo III – La concessione in uso dei locali di proprietà comunale

Art. 45 - Ambito di applicazione.

1. Le norme del presente capo integrano, con specifico riferimento ai locali normalmente adibiti a servizio pubblico facenti parte del demanio (beni di uso pubblico per natura) e del patrimonio indisponibile e disponibile del Comune di Bioglio, quelle del Capo I "Disposizioni generali" (artt. da 25 a 38) del Titolo IV "Concessione ed uso del patrimonio indisponibile" per la concessione in uso temporaneo a Enti, Organismi partecipativi, Associazioni, Gruppi organizzati e privati per la realizzazione di iniziative ed eventi.

Art. 46 - Termini e modalità per il rilascio della concessione in uso.

1. L'uso dei locali di proprietà comunale è concesso prioritariamente per la realizzazione di iniziative ed eventi aventi rilevanza sociale e culturale ma possono essere concessi per qualunque tipo di attività purché non contrastino con le vigenti norme in materia di ordine pubblico e di pubblica sicurezza e, in generale, non comportino violazione alle leggi dello Stato ed alle disposizioni locali.

2. Rimane salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale, in caso di sopravvenute esigenze organizzative proprie, di revocare totalmente o parzialmente le concessioni d'uso già rilasciate, previa tempestiva comunicazione al concessionario e conseguente rimborso della corrispondente quota della tariffa pagata.

3. Al momento del rilascio dell'autorizzazione all'uso il Responsabile del Servizio Tecnico consegna al richiedente le chiavi di accesso ai locali annotando su apposito registro le generalità del soggetto incaricato del ritiro e della restituzione delle stesse. Il concessionario, dal momento del ritiro della concessione e delle chiavi, assume la piena e incondizionata responsabilità per il corretto uso dei locali nei confronti dell'ente concedente e dei terzi.

4. E' fatto tassativo divieto all'incaricato di consegnare ad altri e/o di fare copia delle chiavi ricevute in consegna. Qualora si accertasse violazione della presente disposizione saranno addebitate, in solido all'incaricato ed al soggetto titolare della concessione, le spese da sostenersi per la sostituzione dei sistemi di chiusura, oltre eventuali ulteriori danni conseguenti.

5. Competono al concessionario tutti gli oneri organizzativi delle attività realizzate nei locali oggetto di concessione d'uso e lo stesso è responsabile delle stesse, in termini civili e penali, agli effetti della Legge di pubblica sicurezza che regola la gestione dei locali di pubblico spettacolo.

6. Il concessionario, al momento del ritiro delle chiavi, dovrà immediatamente verificare che lo stato dei locali presi in consegna ed i relativi impianti non presentino danni o malfunzionamenti evidenti segnalandolo tempestivamente al Responsabile del Servizio Vigilanza. Se entro le due ore successive al ritiro delle chiavi l'incaricato non avrà effettuato segnalazioni si intende che i locali sono stati presi in consegna in perfetto stato d'uso e manutenzione e come tali dovranno essere riconsegnati.

Art. 47 - Tariffe d'uso.

1. Le tariffe per l'utilizzo dei locali al momento concedibili sono stabilite come segue:

Locale/ubicazione	Concessionario	Tariffe €	Specificazioni
Area La Valentina	Privati	100	Per un giorno di utilizzo
		180	Per due giorni di utilizzo
		70	Per ogni giornata aggiuntiva alle prime due
		30	supplemento uso cucina a giornata
	Associazioni del territorio comunale (rimborso forfettario)	50	Rimborso giornaliero

2. Compete alla Giunta Comunale, sentita la commissione di cui all'art. 4, disporre:

a) il periodico aggiornamento delle tariffe;

b) l'individuazione di ulteriori locali concedibili e la quantificazione delle relative tariffe.

TITOLO V – LA GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Art. 48 - Locazione attiva di beni patrimoniali disponibili

1. La cessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dalla vigente legislazione, in particolare mediante contratti di locazione e di affitto, approvati in schema dalla Giunta Comunale.

2. Di norma i beni appartenenti al patrimonio disponibile, suscettibili di essere utilizzati per il reperimento di risorse economiche, in quanto non destinati ad uso pubblico, sono dati in locazione a terzi ad un valore non inferiore a quello di mercato, come desunto dalle quotazioni pubblicate periodicamente dall'Agenzia delle Entrate.

Art. 49 – Locazioni ad uso residenziale.

La locazione di immobili ad uso residenziale, facenti parte del patrimonio disponibile del Comune è regolata dalla Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e ss.mm.ii., in quanto applicabile, dal Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" e dalle norme recate dal presente regolamento.

Art. 50 - Locazioni commerciali.

La locazione di immobili ad uso commerciale, artigianale e professionale facenti parte del patrimonio disponibile del Comune, è regolata dalla Legge 27 luglio 1978, n. 392 e ss.mm.ii., in quanto applicabile, dal Regio Decreto 23 maggio 1924, n. 827 "Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato" e dalle norme recate dal presente regolamento.

Art. 51 – Procedimento per l'individuazione del conduttore.

1. Per garantire l'imparzialità e la trasparenza dell'azione amministrativa le unità immobiliari non occupate o che vengono restituite da precedente conduttore sono date in locazione con gara informale previo avviso pubblico.

2. La scelta del conduttore deve avvenire sulla base della migliore offerta economica.

3. L'Amministrazione può procedere a trattativa diretta:

a) nel caso in cui nessun soggetto abbia risposto all'avviso pubblico per la locazione di locali ad uso residenziale o commerciale;

b) per le locazioni di beni patrimoniali ad enti, istituzioni, consorzi, associazioni, per le quali si valuta, oltre l'aspetto economico, le finalità da questi perseguite;

c) alla scadenza delle locazioni ad uso residenziale ricorrendo le condizioni di cui al successivo art. 58;

c) alla scadenza delle locazioni commerciali, privilegiando la stipula di un nuovo contratto con il precedente conduttore, al fine di evitare le conseguenze derivanti dall'art. 34 della L. 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni, ossia il pagamento dell'indennità di avviamento;

d) nel caso di locazioni aventi ad oggetto locali già occupati, destinati allo svolgimento di attività commerciali, per stipulare un nuovo contratto con il precedente concessionario.

4. La Giunta Comunale, qualora si renda funzionale al perseguimento di finalità di pubblica utilità, tradotte in piani d'intervento previsti nel DUPS (politiche di sostegno: alle giovani coppie, all'insediamento di attività economiche, agli anziani,) potrà adottare appositi bandi di selezione che, fissato il canone di locazione in conformità a quanto disposto al comma 1 dell'art. 57, prevedano la scelta del conduttore sulla base di criteri diversi dall'offerta economica.

Art. 52 - Determinazione e aggiornamento del canone /corrispettivo.

1. La stima del canone viene determinata dal Servizio Patrimonio con riferimento ai prezzi di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche ed alle quotazioni pubblicate periodicamente dall'Agenzia delle Entrate.
2. I canoni di locazione degli immobili ad uso residenziale vengono aggiornati annualmente, senza necessità di preventiva comunicazione al conduttore, dall'inizio del secondo anno di locazione nella misura del 100% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.
3. I canoni di locazione degli immobili ad uso commerciale, artigianale e professionale vengono aggiornati, ai sensi dell'articolo 32 della legge 392/1978, ogni anno nella misura del 75% della variazione, accertata dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. La comunicazione di adeguamento verrà inviata al conduttore a mezzo raccomandata o PEC.

Art. 53 - Durata dei contratti di locazione immobili ad uso residenziale.

1. Gli immobili ad uso residenziale vengono concessi in locazione, in conformità al disposto dell'art. 2 della Legge 431/1998, per quattro anni decorrenti dalla stipula del relativo contratto o da diversa data nello stesso esplicitamente prevista, decorsi i quali ne verrà disposto, con espresso atto dell'Amministrazione comunale da comunicarsi al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza, il rinnovo per uguale periodo.
2. Il Comune potrà non dare luogo al rinnovo di cui al comma precedente qualora ricorra uno dei motivi previsti dall'art. 3 della Legge 431/1998, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi.
3. Alla seconda ed alle successive scadenze quadriennali del contratto il Comune valuterà, con atto motivato con riferimento al comportamento del conduttore nei pregressi periodi contrattuali, in particolare per quanto attiene al regolare pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie ed alle condizioni di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare, se attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza.

Art. 54 - Durata dei contratti di locazione immobili ad uso commerciale.

1. Gli immobili ad uso commerciale, artigianale e professionale vengono concessi in locazione, in conformità al disposto dell'art. 27 della Legge 392/1978, per sei anni decorrenti dalla stipula del relativo contratto o da diversa data nello stesso esplicitamente prevista, decorsi i quali ne verrà disposto, con espresso atto dell'Amministrazione comunale da comunicarsi al conduttore almeno sei mesi prima della scadenza, il rinnovo per uguale periodo.
2. Il Comune potrà non dare luogo al rinnovo di cui al comma precedente qualora ricorra uno dei motivi previsti dall'art. 29 della Legge 392/1978, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno dodici mesi.
3. Alla seconda ed alle successive scadenze sessennali del contratto il Comune valuterà, con atto motivato con riferimento al comportamento del conduttore nei pregressi periodi contrattuali, in particolare per quanto attiene al regolare pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie ed alle condizioni di manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare, se attivare la procedura per il rinnovo alle medesime o nuove condizioni o la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare al conduttore almeno dodici mesi prima della scadenza.
4. E' fatto salvo per il conduttore l'esercizio del diritto di prelazione ex art. 40 della Legge 392/1978.

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 55 - Disciplina dei rapporti in corso.

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti e contratti stipulati successivamente alla sua data di entrata in vigore.
2. Gli atti e i contratti perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza naturale.
3. Qualora, in qualunque tempo, emergano occupazioni di fatto, le stesse dovranno essere ricondotte alle norme del presente regolamento entro un anno dalla data di entrata in vigore o dalla scoperta dell'occupazione, se successiva.

Art. 56 - Abrogazione di norme.

Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme precedentemente emanate dall'Amministrazione Comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.

Art. 57 - Norme finali.

- 1 Il mero adeguamento del presente regolamento alle norme di legge sopravvenute, le modifiche non sostanziali allo scopo di interpretare e dettagliare i principi ivi contenuti sono di competenza della Giunta Comunale.
2. Ai fini di trasparenza amministrativa ogni anno dovranno essere resi disponibili sul sito istituzionale del Comune i dati relativi alle concessioni/locazioni riferite all'anno precedente.

Art. 58 - Entrata in vigore.

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla data in cui la sua delibera di approvazione è divenuta esecutiva.