



07.08.2020

Agg. __.__.20__

COMUNE DI SANT'ANTIOCO

Cap. 09017 – Provincia del Sud Sardegna

REGOLAMENTO PER LA GESTIONE E LA VALORIZZAZIONE DEL DEMANIO E DEL PATRIMONIO COMUNALE

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale

n° 36 del 22.12.2020

PUBBLICATO ALL'ALBO COMUNALE

DAL 31/12/2020 AL 14/01/2021

ESECUTIVO DAL 15/01/2021

INDICE

PARTE I – GENERALITÀ

TITOLO I - PRINCIPI ED AMBITO APPLICATIVO	4
Art. 1 – Principi Generali	4
Art. 2 – Ambito di applicazione – Finalità	4
TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI	
Art. 3 – Classificazione	6
Art. 4 – Atti di disposizione. Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili	6
Art. 5 – Beni demanio culturale comunale	7
Art. 6 – Concessione del diritto superficie	7
TITOLO III – PROGRAMMAZIONE, GESTIONE E COMPETENZE	
Art. 7 – Programmazione – Generalità	8
Art. 8 – Demanio e patrimonio indisponibile - Programmazione	8
Art. 9 – Patrimonio disponibile - Programmazione	8
Art. 10 – Indirizzo operativo e gestione	9
TITOLO IV – AFFIDATARI E MODALITÀ DI AFFIDAMENTO	
Art. 11 – Soggetti affidatari dei beni comunali	10
Art. 12 – Procedure di affidamento	10
Sub. art. 12.1 Tramite bando di concorso	10
Sub. art. 12.2 Procedure speciali - Accordo di programma	11
Art. 13 – Modalità per l'assegnazione e titoli di preferenza	11
Art. 14 – Richiesta di concessione	12
Art. 15 – Esame preliminare e documentazione integrativa	13
Art. 16 – Obblighi dell'affidatario	14
Art. 17 – Determinazione dei corrispettivi	14
Art. 18 – Corrispettivo - Lavori “a scomputo”	15
Art. 19 – Durata e vincoli convenzionali	16
Art. 20 – Finanziamenti e garanzie	17
Art. 21 – Attività di monitoraggio e controllo	18
Art. 22 – Scadenza, rinnovo e proroga del termine di scadenza del diritto di superficie o di concessione su immobili	18
Art. 23 – Corrispettivo in caso di rinnovo e di proroga	19
Art. 24 – Gestione delle strutture o impianti realizzati, delle aree a verde e dei parcheggi	19

Art. 25 – Trasferimento a terzi del godimento di parte delle aree, impianti o strutture realizzate su aree assegnate in diritto di superficie	20
Art. 26 – Disposizioni per favorire la continuazione e lo sviluppo delle iniziative (concessione e locazione immobili)	21
Art. 27 – Sanzioni: Decadenza	21
Art. 28 – Scadenza dal diritto concesso	22

PARTE II – SPECIFICI UTILIZZI

TITOLO I – IMMOBILI DESTINATI ALL’UTILIZZO A FINI ECONOMICI

Art. 29 – Destinazione beni per finalità economiche	23
Art. 30 – Criteri e procedimento di assegnazione (concessione/locazione)	23
Art. 31 – Facoltà di riduzione del canone o corrispettivo	23

TITOLO II - IMMOBILI PER ATTIVITÀ NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO, DELL’ASSOCIAZIONISMO E DELLA COOPERAZIONE SOCIALE

Art. 32 – Destinazione beni per finalità sociali o di pubblica utilità	24
Art. 33 – Soggetti affidatari	24
Art. 34 – Criteri e procedimento di assegnazione	24
Art. 35 – Riduzione del canone o corrispettivo	25
Art. 36 – Comodato	25

PARTE III - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 37 – Entrata in vigore	27
Art. 38 – Abrogazioni	27
Art. 39 – Norma transitoria	27

PARTE I – GENERALITÀ

TITOLO I - PRINCIPI ED AMBITO APPLICATIVO

Art. 1 — Principi Generali

- 1 Il Comune di Sant'Antioco, così come previsto dall'art. 119 della Costituzione, ha un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati dalle Leggi dello Stato, strumentale a garantire la propria autonomia finanziaria.
- 2 Così come previsto dal Codice Civile e dalle Leggi speciali in materia, il Comune ha un proprio demanio.
- 3 La gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse e di sussidiarietà. Deve essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.
- 4 I beni immobili di proprietà del Comune saranno prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente, così come statuito dalle leggi vigenti e dai principi dello statuto.
- 5 Per quanto riguarda i beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, il presente regolamento si uniforma alle disposizioni programmatiche di cui all'art. 58 del Decreto Legge n. 112/2008 così come convertito con Legge 06.08.2008, n. 133 e ss.mm.ii., per favorire il riordino, la gestione e la valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune, nonché alle altre disposizioni di legge con analoghe finalità quali quelle in materia di edilizia economica e popolare (commi 45÷50, art. 31 L. 448/1998 e ss.mm.ii.) nonché alle disposizioni di cui all'art. 2, comma 222, della L. 23.12.2009, n. 191 e ss.mm.ii..
- 6 I beni appartenenti al patrimonio disponibile saranno utilizzati prioritariamente al fine di garantire un'entrata economica all'ente.
- 7 In relazione alle procedure di dismissione dei beni che per dimensione, collocazione e morfologia non risultano di alcuna utilità pubblica, ovvero non rivestono interesse ai fini del miglioramento di funzioni e servizi di interesse pubblico, con particolare riferimento alla viabilità, si rimanda ad altro specifico Regolamento.

Art. 2 — Ambito di applicazione – Finalità

- 1 Nel rispetto dei principi generali contenuti nelle Leggi statali e regionali ed in attuazione dello Statuto comunale, il presente Regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione (ivi comprese le procedure per l'affidamento in concessione o in locazione) dei beni immobili demaniali e patrimoniali di proprietà del Comune. Esso è volto a definire regole base nell'attività di attribuzione degli immobili per la creazione e lo sviluppo di servizi nel campo del volontariato, del sociale, sportivo, turistico, educativo, ricreativo, ma anche per finalità di natura economica di natura imprenditoriale, per offrire al pubblico le strutture ed i servizi realizzati nei suddetti immobili, senza alcuna discriminazione nei confronti dell'utenza e riservando particolari agevolazioni per le fasce disagiate, per i disabili e gli anziani e, comunque, al fine principale di migliorare la qualità della vita ed offrire opportunità di lavoro.
- 2 Col presente Regolamento il Comune di Sant'Antioco disciplina, tra l'altro, la possibilità di assegnazione in diritto di superficie a favore di determinate categorie di soggetti, individuati ai sensi del successivo TITOLO IV artt. 11 e segg. e PARTE II, di aree classificate dallo strumento urbanistico a servizi di interesse collettivo, iscritte al patrimonio indisponibile del Comune e non ancora utilizzate, anche per la realizzazione di interventi volti alla costruzione e alla gestione di impianti, sedi, uffici e centri di servizio, rientranti nelle attrezzature e spazi collettivi per servizi di cui al comma precedente, a titolo esemplificativo, in attuazione del principio di sussidiarietà e che siano di interesse della cittadinanza e che si qualificano come interventi utili alla diffusione e all'ampliamento dei servizi della Città.
- 3 Detti immobili, qualora non siano destinati diversamente, potranno essere assegnati mediante sottoscrizione di apposita convenzione, i cui contenuti essenziali sono specificati al successivo TITOLO IV artt. 19 e seguenti.
- 4 Il presente Regolamento non si applica ai beni immobili facenti parte del patrimonio, disponibile o indisponibile, di Edilizia Economica e Popolare in genere, ai sensi della vigente normativa statale, con particolare riferimento alle Leggi 18.04.1962, n. 167 e 22.10.1971, n. 865 e loro ss.mm.ii..
- 5 Con ulteriore specifico Regolamento deve essere disciplinata la dismissione dei beni immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e, pertanto, iscritti o da iscrivere al patrimonio disponibile del Comune.

- 6 Resta salvo, altresì, per le parti non incompatibili con il presente, quanto previsto in altri specifici Regolamenti comunali. Regolamenti specifici che, in ogni caso, devono uniformarsi con eventuale semplice rimando alle disposizioni previste nel presente regolamento.
- 7 Il presente Regolamento, infine, non si applica all'affidamento in gestione di beni comunali per lo svolgimento (indiretto) di servizi pubblici comunali a cura dell'affidatario. Tali fattispecie rimangono disciplinate dalle Leggi vigenti in materia di servizi pubblici locali (economici e non).

TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 3 — Classificazione

- 1 Il Comune di Sant'Antioco è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
 - 1.a **BENI DEL DEMANIO COMUNALE**, di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle Leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività;
 - 1.b **BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE**, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali;
 - 1.c **BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE**, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato.
- 2 Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette devono risultare, con le loro destinazioni attuali e i relativi valori patrimoniali valutati a valori di mercato, dagli appositi elenchi inventariali predisposti e/o detenuti dal Settore Finanziario.
- 3 Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o sclassificazione) dell'Organo di governo competente, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.
- 4 Per i beni non contenuti negli elenchi di cui al precedente comma 2 del presente articolo si dovrà provvedere con l'inserimento nel "*Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*" a seguito di attività ricognitiva per le finalità di cui all'art. 58 della Legge 06.08.2008, n. 113 e ss.mm.ii..

Art. 4 — Atti di disposizione. Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili

- 1 **I beni demaniali comunali**, stante tale particolare destinazione, sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato. In ogni caso, non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle Leggi che li riguardano.
- 2 **I beni patrimoniali indisponibili** possono essere concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con la concessione amministrativa.
- 3 La concessione amministrativa, essenzialmente, deve prevedere:
 - 1.a l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
 - 1.b la durata della concessione e la possibilità di revoca e di decadenza con conseguente risoluzione contrattuale per ragioni di pubblico interesse;
 - 1.c il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di risoluzione della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione (per le fattispecie in cui questa sia ammissibile in alternativa alla concessione) nei casi previsti dal contratto stesso;
 - 1.d la decadenza ex art. 1456 del Codice Civile e le sanzioni per inottemperanza a determinate clausole contrattuali inderogabili;
 - 1.e la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di sub-concedere le attività economiche o di servizio dei beni concessi a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche (ove assentibili) o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22.01.2004, n. 42 e ss.mm.ii..
- 4 In caso di concessione amministrativa in senso stretto, si procede comunque, in via ordinaria e salvo motivata eccezione, all'approvazione e stipulazione di idoneo atto contrattuale accessivo (concessione-contratto), regolante i reciproci rapporti tra le parti.

- 5 I **beni patrimoniali disponibili**, per i quali non sia prevista la dismissione, sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:
- 1.a contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
 - 1.b contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
 - 1.c comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).
- 6 Sono, altresì, consentite le concessioni o locazioni di valorizzazione previste dall'art. 58, comma 6, della Legge 06.08.2008, n. 133, come disciplinate dall'articolo 3-bis del D.L. 25.09.2001, n. 351, così come convertito con Legge 23.11.2001, n. 410 e ss.mm.ii.. Norma integrata in ultimo dalla L. 135/2012.
- 7 Al termine del periodo di tempo previsto dai contratti di cui al presente articolo, il Comune, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, riconosce al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, previa iscrizione al patrimonio disponibile, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato, in conformità al comma 4-bis dell'articolo 3-bis della L. 410/2001 e ss.mm.ii..
- 8 Il Comune può altresì affidare in sub-locazione/concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (concessione, affitto, locazione, comodato, ecc.), nei casi in cui tale facoltà sia espressamente prevista dal contratto principale.
- 9 La concessione in uso a terzi dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili, non può mai comportare la cessione o rinuncia, anche parziale, del Comune dei propri diritti di supremazia, controllo, polizia, autotutela, esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela legale.
- 10 Per quanto concerne l'istituto della locazione, in alternativa alla concessione amministrativa, in relazione alla durata massima ammissibile e alle fattispecie di applicabilità (con riferimento alla natura del bene dato in godimento e alla sua destinazione effettiva), si rimanda alle disposizioni di legge vigenti.

Art. 5 — Beni demanio culturale comunale

- 1 Per le forme e modalità di concessione a terzi del demanio culturale comunale, si applicano gli articoli 57-bis, 106 e 107 del D.Lgs n. 42/2004 e ss.mm.ii. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).
- 2 Per gli altri interventi e forme di valorizzazione del demanio culturale comunale, si applica l'istituto della "sponsorizzazione" di cui all'art. 120 del D.Lgs n. 42/2004, come novato dall'art. 2 del d.lgs. n. 62/2008, e ss.mm.ii, secondo la disciplina e le modalità di cui all'art. 151 del D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 e ss.mm.ii.
- 3 Per la concessione dei beni di cui al presente articolo, è acquisita, ove prevista dal D.Lgs. n. 42/2004, la preventiva autorizzazione della competente Autorità statale di tutela.

Art. 6 — Concessione del diritto di superficie

- 1 I beni comunali possono essere, altresì, concessi in diritto di superficie (diritto reale di godimento ai sensi dell'art. 952 e ss. codice civile) come segue:
 - 1.a per i beni demaniali e patrimoniali indisponibili: esclusivamente nelle ipotesi e con le modalità previste dalle Leggi speciali che li riguardano, nel rispetto della riserva di legge prevista rispettivamente dagli artt. 823 e 828 del codice civile;
 - 1.b per i beni patrimoniali disponibili: anche in mancanza di apposita disciplina legale.
- 2 La concessione a terzi del diritto di superficie sui beni di cui al comma 1, lettera b), avviene:
 - a.a in base alla programmazione generale dell'Ente, nonché a quella di cui all'art. 58, comma 7, della L. 133/2008 e ss.mm.ii.;
 - a.b allo scopo di realizzare opere di pubblico interesse o utilità ai sensi di Legge;
 - a.c per un periodo di tempo determinato, tale da non costituire una sostanziale alienazione del bene, commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa;
 - a.d nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante evidenza pubblica;
 - a.e altresì, ove ricorra il caso ed in quanto compatibile, ai sensi dell'articolo 164 del Codice dei contratti pubblici, di cui al D.Lgs. 18.04.2016, n. 50 e ss.mm.ii..

Art. 7 — Programmazione – Generalità

- 1 La programmazione degli atti di dismissione o costituzione di diritti reali di godimento o di valorizzazione dei beni comunali tiene conto degli strumenti e delle competenze previste dalla Legge in relazione alle diverse tipologie di beni e dei diversi provvedimenti e contratti da attivare.
- 2 Per l'attribuzione in concessione degli immobili, locazione o altra forma contrattuale ammissibile in funzione del tipo di bene, della durata e delle iniziative previste, il Consiglio Comunale, su proposta della Giunta, tenuto conto dell'esigenza di servizi prospettata e in funzione delle destinazioni urbanistiche, stabilirà, in primo luogo, l'attività che intende promuovervi (sportiva, ricreativa, sociale, educativa, economica, ecc.) tramite apposito programma e successivamente pubblicherà l'iniziativa nelle forme di legge, specificando i parametri che saranno presi in considerazione per l'individuazione del soggetto concessionario/assegnatario, approvando i criteri per la redazione della convenzione, qualora non già contenuti nel presente regolamento e le sanzioni in caso di inadempimento ai patti contrattuali.

Art. 8 — Demanio e patrimonio indisponibile - Programmazione

- 1 La ricognizione e programmazione dei beni demaniali o patrimoniali indisponibili suscettibili di concessione o valorizzazione a favore di terzi avviene annualmente su proposta della Giunta, con apposita deliberazione del Consiglio Comunale, ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera L) D.Lgs. n. 267/2000 e ss.mm.ii., da adottarsi, ove possibile, nell'ambito della manovra di bilancio.
- 2 Sono fatte salve e, quindi, non necessitano di inserimento nella deliberazione consiliare di cui al comma 1, le fattispecie in cui le concessioni siano previste espressamente in altri atti fondamentali del Consiglio o ne costituiscano mera esecuzione o rientrino nell'ordinaria amministrazione di funzioni e servizi di competenza della Giunta.
- 3 ***Rientrano nell'ambito applicativo di cui al comma 2 le seguenti e non tassative ipotesi:***
 - a la specifica modalità di utilizzo del bene sia prevista nella relazione previsionale e programmatica;
 - b la specifica modalità di utilizzo del bene sia prevista da norme di legge o regolamenti costituenti destinazione (e conseguente attività) vincolata;
 - c la specifica modalità di utilizzo del bene sia prevista da atti o strumenti di programmazione comunale o sovra comunale o in accordi di programma ex art. 34 D.Lgs. n. 267/2000 già stipulati. A maggiore chiarimento della specifica di cui alla presente lettera, tra gli atti di programmazione si annoverano quelli di Programmazione integrata ai sensi dell'art. 16 della Legge 17.02.1992, n. 179 e della L.R. 29.04.1994, n. 16 o altre disposizioni normative che prevedano la partecipazione di enti pubblici e privati per interventi di riqualificazione urbana e realizzazione di edilizia residenziale sociale. All'interno di tali procedure, i soggetti pubblici e privati potranno presentare istanza di inserimento nel programma, semplicemente a seguito della pubblicazione del bando di finanziamento, senza necessità di ulteriore procedura concorsuale da parte del Comune. La destinazione dei beni sarà frutto della stessa attività di programmazione concertata;
 - d i casi di mera riassegnazione di preesistenti concessioni in scadenza o scadute;
 - e la concessione abbia un valore economico (canone o altra utilità) per l'intera durata contrattuale, non superiore ad euro diecimila.

Art. 9 — Patrimonio disponibile - Programmazione

- 1 La ricognizione e programmazione del patrimonio disponibile suscettibile di dismissione o valorizzazione, avviene annualmente, su proposta della Giunta, con deliberazione del Consiglio Comunale, da allegare al bilancio di previsione, in conformità e con le modalità di cui all'art. 58 della Legge 06.08.2008, n. 133 e ss.mm.ii... In tale sede, previa apposita istruttoria e specifica motivazione, è possibile procedere, contestualmente e mediante iscrizione negli elenchi ivi previsti, alla declassificazione di beni patrimoniali indisponibili in beni patrimoniali disponibili in quanto non più strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali.
- 2 L'attività di ricognizione e programmazione, di cui al precedente comma 1, può essere effettuata per stralci o ambiti territoriali e può essere preceduta da manifestazioni di interesse rivolte ai cittadini al fine di far emergere situazioni particolari e la presenza di reliquati, non di chiara conoscenza dell'Amministrazione comunale, suscettibili di dismissione.

Art. 10 — Indirizzo operativo e gestione

- 1 La Giunta Comunale, in base agli atti di programmazione di cui agli articoli precedenti, può definire specifici indirizzi operativi di dettaglio connotati da discrezionalità politica.
- 2 Spetta ai Responsabili di Settore facenti funzioni dirigenziali, individuati dall'organigramma vigente o, eventualmente, da specifici atti della Giunta, l'adozione di tutti gli atti amministrativi e privatistici conseguenti per l'attuazione dei programmi e degli indirizzi degli organi di governo sopra citati.

TITOLO IV – AFFIDATARI E MODALITÀ DI AFFIDAMENTO

Art. 11 — Soggetti affidatari dei beni immobili comunali

- 1 Tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Sant'Antioco, possono essere affidati in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione, o altra organizzazione che persegua propri fini, distinti e/o complementari e sussidiari da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la Legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.
- 2 Per gli immobili disponibili all'affidamento in gestione e destinati a servizi di interesse collettivo (urbanisticamente classificati e localizzati in aree S), hanno titolo a presentare la domanda per la concessione tutti gli Enti Pubblici o privati che abbiano la capacità di essere titolari di diritti reali, purché la richiesta sia formulata per realizzare e gestire strutture e impianti a favore anche di soggetti, e per attività, meritevoli di interventi di sostegno da parte dell'ente pubblico, secondo i titoli di preferenza di cui al successivo art. 13 e alla PARTE II.
- 3 Sono esclusi dall'applicazione del presente Regolamento, con riferimento agli immobili di cui al precedente comma 2 e secondo le prescrizioni di cui al successivo art. 13, i Partiti Politici, le organizzazioni sindacali dei lavoratori o di ogni altra categoria di operatori (artigiani, commercianti, industriali ecc.) e ogni altra associazione che abbia come finalità la tutela esclusiva di interessi economici degli associati.

Art. 12 — Procedure di affidamento

Sub. art. 12.1 Tramite bando di concorso

- 1 Gli affidamenti a terzi di beni comunali previsti dal presente Regolamento sono effettuati, di norma, mediante procedure di evidenza pubblica aperte a tutti i soggetti in possesso dei requisiti previsti, fatte salve le ipotesi eccezionali previste dalla Legge o dal presente Regolamento nel successivo sub. articolo e nella PARTE II. La procedura di evidenza pubblica, limitatamente agli interventi di grande rilevanza, sarà preceduta da un momento d'ascolto della comunità locale.
- 2 Le modalità di affidamento degli immobili potranno essere differenti a seconda dell'attività che l'Amministrazione concedente intende consentire negli stessi, ai sensi del presente regolamento e delle disposizioni del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. qualora si sia nel campo di applicazione di tale decreto.
- 3 Il Comune disporrà la concessione in favore di quei soggetti che risulteranno al primo posto nella graduatoria che sarà formata, per ciascun immobile, mediante i parametri indicati nel presente articolo e seguenti e nella PARTE II, previa pubblicazione del bando di gara pubblicato sul profilo del committente nelle forme di legge, redatto sulla base degli specifici criteri per l'iniziativa che si vuole promuovere.
- 4 Sono fatte salve espresse procedure o criteri di aggiudicazione previsti dalla legislazione vigente in ipotesi specifiche e da quanto previsto dagli altri regolamenti comunali, ove compatibili.
- 5 Non sono assolutamente assentibili assegnazioni su istanze presentate in mancanza di programmazione specifica dell'Amministrazione Comunale e di bando, fatte salve le istanze inoltrate da Enti Pubblici, Enti di Culto o altri Enti che beneficino di precedenza o riserva prevista per Legge.
- 6 I proprietari di aree con vincolo urbanistico preordinato all'esproprio possono proporre essi stessi direttamente all'Amministrazione Comunale interventi per la realizzazione di iniziative con le finalità di cui al presente regolamento, senza necessità di uno specifico bando e anche in assenza di un preventivo programma dell'Amministrazione Comunale con il quale sia stata stabilita la specifica destinazione dell'area, purché l'intervento sia ritenuto valido e di pubblico interesse da parte del Consiglio Comunale.
- 7 La realizzazione dell'intervento di cui al comma precedente è comunque subordinata all'acquisizione al patrimonio comunale dell'immobile preordinato all'esproprio e alle procedure di evidenza pubblica nell'ambito delle quali il soggetto espropriato può esercitare il diritto di prelazione secondo le prescrizioni del successivo art. 13 comma 1.
- 8 In tutti gli immobili con i vincoli di cui al precedente comma 6 sono assentibili cambi di destinazione d'uso o interventi di demolizione e ricostruzione, purché in conformità alle destinazioni di zona e nel rispetto del presente atto, fatti salvi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii..
- 9 È vietato il rinnovo, sia tacito che espresso, della concessione del relativo contratto accessivo.
- 10 È consentita la proroga nel caso di scadenza del precedente affidamento, solo ed esclusivamente nel caso di scadenza anticipata, nelle more dello svolgimento delle ordinarie procedure di scelta del nuovo concessionario, nella misura strettamente necessaria.

Sub. art. 12.2 Procedure speciali - Accordo di programma

- 1 Qualora sia stato pubblicato un bando da un Ente pubblico sovracomunale per l'erogazione di risorse di riqualificazione urbana, con particolare riferimento al disposto dell'art. 16 del Legge 17.02.1992, n. 179 e della L.R. 29.04.1994, n. 16 o altre disposizioni normative che prevedano la compartecipazione di enti pubblici e privati, tali soggetti potranno presentare istanza di inserimento nel programma anche per la gestione di beni immobili, semplicemente a seguito della pubblicazione del bando di finanziamento, senza necessità di ulteriore procedura concorsuale da parte del Comune.
- 2 Le iniziative proposte dal privato, dopo la pubblicazione del bando e in fase di concertazione con i cittadini, per il finanziamento di interventi di riqualificazione urbana, soprattutto qualora sia prevista la creazione di servizi e la riqualificazione del verde o di fabbricati, saranno oggetto di concertazione pubblico-privato, in particolar modo in relazione alle modalità attuative degli interventi.
- 3 Le modalità di gestione dei beni saranno concertate nel programma nel rispetto del presente regolamento in relazione al calcolo degli oneri di gestione.
- 4 In caso di più soggetti interessati per le stesse tipologie di interventi, si potrà procedere con l'individuazione del soggetto attuatore mediante una prima fase di valutazione delle offerte di servizi aggiuntivi rispetto al corrispettivo base di concessione/gestione e una seconda fase di presentazione di una offerta migliorativa, rispetto a quella scelta, ai vari soggetti ammessi.
- 5 La selezione di cui al precedente comma 4. Sarà effettuata sulla base dei criteri che saranno stabiliti all'interno del programma stesso.
- 6 La partecipazione ai programmi complessi di riqualificazione urbana di cui al presente articolo deve comunque favorire la fruizione dei beni e dei servizi alle categorie più disagiate.
- 7 In fase di redazione del programma di riqualificazione urbana, l'amministrazione comunale può procedere con la pubblicazione di un avviso per manifestazione di interesse al fine di invitare gli operatori che fossero interessati alla realizzazione e/o gestione di beni e di presentare proposte per le finalità del programma stesso.
- 8 I contenuti degli avvisi devono essere chiarificatrici dell'entità e della tipologia degli interventi possibili, delle aree e dei fabbricati o dei volumi messi a disposizione.
- 9 Nel caso di inserimento all'interno dei programmi di riqualificazione urbana, gli enti attuatori non sono tenuti alla presentazione di tutta la documentazione di verifica dei requisiti di ammissibilità di cui al presente regolamento. Documentazione che dovrà essere presentata preliminarmente alla stipulazione degli accordi di programma attuativi di cui all'art. 34 del T.U. degli EE.LL..

Art. 13 — Modalità per l'assegnazione e titoli di preferenza

- 1 Tra più istanze concorrenti è data preferenza a quelle presentate da:
 - 1.a enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore del servizio che si vuole attivare;
 - 1.b enti ed associazioni private, di comprovata esperienza nel settore del servizio che si vuole attivare, operanti senza fini di lucro, con priorità per i proprietari espropriati (da intendersi che l'espropriato dovrà essere la stessa ditta che fa istanza del bene o, qualora persona fisica, dovrà essere titolare della ditta individuale o, detenere almeno il 25% delle quote societarie della ditta che fa istanza di concessione);
 - 1.c altri soggetti abilitati all'esercizio del servizio che si vuole attivare, con priorità per i proprietari espropriati.
- 2 Le domande di concessione, previa istruttoria e predisposizione della graduatoria provvisoria da parte dell'Ufficio competente, saranno esaminate da un'apposita commissione tecnica di esperti che sarà individuata, in funzione di ogni specifico bando.
- 3 La graduatoria definitiva dovrà essere approvata con atto del Responsabile del Settore direttamente interessato per competenza, e affidatario del procedimento, entro 30 giorni dalla fine dei lavori della Commissione.
- 4 In linea generale i parametri che saranno utilizzati, salvo casi particolari e ulteriori specifiche di cui alla PARTE II del presente regolamento, sono quelli sotto elencati:
 - A) Attività senza fini di lucro
 - a.1 valenza sociale dell'iniziativa che si intende realizzare o proseguire;
 - a.2 qualità progettuale ed entità delle opere da eseguire;
 - a.3 composizione dello staff societario e tecnico;

- a.4 precedenti e meriti sportivi o sociali, culturali ecc;
 - a.5 agevolazioni tariffarie per categorie disagiate di utenti;
 - a.6 organizzazione di iniziative per categorie di utenti disagiate o disabili;
 - a.7 programma di intervento, capacità finanziarie proprie e finanziamenti integrativi, garanzie bancarie;
 - a.8 orari di apertura al pubblico;
- B) Attività con finalità economiche senza esecuzione di opere.
- 1 programma di intervento, capacità finanziaria propria, finanziamenti integrativi, garanzie bancarie;
 - 2 canone annuo o corrispettivo offerto in favore del Comune;
 - 3 composizione dello staff societario e tecnico;
 - 4 agevolazioni tariffarie per categorie disagiate di utenti;
 - 5 organizzazione di iniziative per categorie di utenti disagiate o disabili; numero degli addetti occupati;
- C) Attività con finalità economiche con esecuzione di opere.
- 1 valore economico ed entità delle opere da eseguire;
 - 2 valore tecnico ed estetico delle opere proposte;
 - 3 canone annuo o corrispettivo offerto in favore del Comune;
 - 4 tempo di esecuzione delle opere;
 - 5 agevolazioni tariffarie per categorie disagiate di utenti;
 - 6 organizzazione di iniziative per categorie di utenti disagiate o disabili;
 - 7 numero degli addetti occupati;
 - 8 capacità finanziaria propria, finanziamenti integrativi, garanzie bancarie;
 - 9 composizione dello staff societario e tecnico;
 - 10 durata della concessione.
- 5 Potranno partecipare all'assegnazione le Associazioni, Cooperative, Enti, Società e anche Federazioni sportive che intendano fornire un servizio pubblico ovvero utilizzare gli immobili per la pratica esclusiva di discipline sportive.
 - 6 Nel caso di destinazione sportiva di un'area, costituisce requisito essenziale l'affiliazione della richiedente associazione sportiva alla competente federazione sportiva nazionale.
 - 7 Nel caso di attribuzione in concessione o locazione (qualora tale forma contrattuale sia ammissibile in funzione di durata e attività prevista) di un impianto sportivo esistente, l'affiliazione di cui sopra deve risultare antecedente alla richiesta da almeno sei mesi e, inoltre, costituiranno titoli preferenziali:
 - 1.a aver conseguito nell'attività sportiva risultati di rilevanza regionale, nazionale e/o internazionale e/o aver organizzato manifestazioni sportive di livello regionale, nazionale e/o internazionale;
 - 1.b aver realizzato, negli impianti gestiti, interventi di rilevante entità e/o valore.

Art. 14 — Richiesta di concessione

- 1 Gli interessati alla concessione degli immobili, dovranno farne richiesta al Comune nei modi e tempi stabiliti più specificatamente dai singoli bandi che saranno di volta in volta pubblicati.
- 2 Le domande di concessione dovranno essere corredate dalla seguente documentazione minima, oltre quella ulteriore richiesta nella PARTE II – TITOLO II art. 34 del presente regolamento e dal bando:
 - a domanda in conformità alle indicazioni del bando di gara;
 - b dichiarazione di autocertificazione, del godimento dei diritti civili e politici;
 - c certificato di residenza e/o sede legale o autocertificazione;
 - d relazione tecnica dettagliata sulle iniziative che si intendono perseguire e sulle modalità di svolgimento delle attività e dei servizi proposti nell'immobile richiesto, con l'indicazione degli orari di apertura al pubblico, delle eventuali agevolazioni per categorie disagiate, iniziative per disabili etc., del quadro settoriale in cui si colloca l'attività del soggetto richiedente e, nello specifico, quella connessa ai programmi richiamati. Il soggetto richiedente dovrà altresì indicare se vi siano precedenti iniziative e programmi di interesse collettivo e sociale cui abbia a diverso titolo partecipato. Nel caso trattasi di assegnazione di aree, nella relazione dovranno essere specificate: le dimensioni dell'area necessaria, i principali parametri urbanistici, le dotazioni

- necessarie, le caratteristiche edilizie delle costruzioni che si intendono realizzare, i costi di investimento, le modalità di finanziamento previste;
- e progetto preliminare con planivolumetrico, redatto da un tecnico abilitato, in scala 1:200 e sezioni significative con sistemazioni di massima dell'area ed individuazione degli accessi; tutti gli allegati, dovranno essere presentati in carta semplice;
 - f stima dei costi presunti necessari per la realizzazione dell'iniziativa;
 - g programma esecutivo temporale dei lavori;
 - h piano finanziario dell'investimento (studio di fattibilità e piano economico finanziario) corredato dall'indicazione delle capacità finanziarie proprie e dei canali di finanziamento integrativi;
 - i garanzie bancarie o di altri soggetti;
 - j documentazione attestante il possesso dei requisiti e la sussistenza delle condizioni di cui al precedente art. 13 e successiva PARTE II;
 - k composizione dello staff societario e tecnico;
 - l precedenti esperienze maturate nel settore di attività che si intende svolgere nell'immobile richiesto in concessione;
 - m ogni altro documento ritenuto utile dal richiedente per meglio illustrare il programma d'intervento.
- 3 Ai sensi del Decreto Lgs. 196/2003 il responsabile del procedimento dovrà informare il richiedente che i dati contenuti nella domanda saranno trattati in conformità alla disciplina vigente, mediante l'utilizzo di mezzi informatici non accessibili ai terzi, la divulgazione e il trattamento avverranno unicamente per finalità istituzionali. Il soggetto richiedente può esercitare le facoltà di cui all'art. 7 del Decreto Lgs. 196/2003, con l'avvertenza che la richiesta di cancellazione dei dati comporta la rinuncia alla domanda di assegnazione dell'immobile. Alcuni dati, quelli strettamente necessari, potranno essere resi pubblici mediante comunicati stampa o altri strumenti di informazione (pubblicazioni, sito web ecc.) per assicurare la massima trasparenza e conoscenza ai terzi dei soggetti a favore dei quali l'amministrazione comunale ha autorizzato l'assegnazione di immobili pubblici ai sensi del presente Regolamento e di Legge.

Art. 15 — Esame preliminare e documentazione integrativa

- 1 Le domande di concessione saranno esaminate, previa istruttoria e predisposizione della graduatoria provvisoria da parte dell'Ufficio competente, dalla Commissione di cui al comma 2 dell'art. 13 che, effettuate le proprie valutazioni, provvederà a formulare la graduatoria sulla base dei parametri e punteggi indicati nel bando e la trasmetterà all'Organo competente per l'approvazione definitiva.
- 2 Il responsabile del procedimento, di concerto con gli uffici competenti per materia, verifica la rispondenza del progetto proposto ai bisogni della Città e ai programmi dell'Ente: a tal fine istruisce la domanda e ne accerta la completezza. In caso di carenza documentale o non sufficiente specificazione degli elementi di cui al precedente art. 14 e PARTE II, il responsabile del procedimento deve chiedere al soggetto di completare la domanda entro un congruo termine, comunque non superiore a 20 giorni, inoltrando documenti o atti integrativi. L'iter istruttorio della domanda riprenderà solo dopo l'avvenuta integrazione.
- 3 Il responsabile del procedimento, previa concertazione con gli uffici competenti, una volta accertata la completezza della domanda, verificati i requisiti soggettivi e oggettivi di cui al presente regolamento e specificati nel bando e, acquisiti tutti gli elementi per la valutazione dei programmi, porta a termine la fase istruttoria e sottopone alla Commissione di cui al comma 2 dell'art. 13 i programmi stessi al fine di accertare:
 - a la compatibilità, complementarietà e/o coerenza del programma proposto con i programmi comunali di sviluppo e di integrazione dei servizi della Città;
 - b la localizzazione del progetto con riferimento a quella eventualmente indicata dal richiedente e/o ad altre aree per servizi di interesse collettivo idonee;
 - c attribuire i punteggi per stilare la graduatoria provvisoria.
- 4 Il parere favorevole dovrà essere comunicato al soggetto interessato il quale, entro un congruo termine fissato dal bando, produrrà l'eventuale ulteriore documentazione richiesta o ritenuta utile ed indispensabile dall'ufficio competente per la definizione della convenzione (esempio: il progetto esecutivo, il computo metrico estimativo, il quadro economico, il piano di ammortamento, il tipo di finanziamento), qualora non demandabile a fase successiva ed espressamente previsto nello schema di convenzione.

- 5 Nel bando saranno espressamente indicati i documenti da allegare all'istanza e le modalità di rappresentazione a pena di esclusione, pertanto non integrabili in fase di istruttoria.

Art. 16 — Obblighi dell'affidatario

- 1 I contratti di affidamento a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico dell'affidatario almeno i seguenti obblighi:
 - 1.a l'obbligo di pagamento del canone o corrispettivo per l'utilizzo;
 - 1.b l'onere relativo agli interventi di manutenzione ordinaria;
 - 1.c il pagamento delle utenze;
 - 1.d il pagamento delle altre spese di gestione;
 - 1.e la prestazione di una garanzia a tutela dell'adempimento degli impegni oggetto dell'atto di concessione nella misura del 10% del canone totale, da svincolare previo accertamento dell'avvio delle attività previste nell'atto di concessione, sotto forma di cauzione o fideiussione, a scelta dell'affidatario;
 - 1.f la restituzione degli immobili nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 - 1.g la prestazione di adeguata garanzia a tutela dell'integrità e corretto funzionamento del bene dato in concessione.
- 2 In casi particolari, debitamente stabiliti e motivati all'atto dell'avvio delle necessarie procedure di assegnazione, la garanzia di cui alla lettera e) del comma 1, può essere aumentata sino ad un massimo del 25%.

Art. 17 — Determinazione dei corrispettivi

- 1 Il canone o corrispettivo dovuto al Comune per l'utilizzo dell'immobile è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, e in ottemperanza alle disposizioni di cui all'art. 2, comma 222, della L. 23.12.2009, n. 191 e ss.mm.ii., con apposita perizia estimativa a cura dei Settori Tecnici o, preferenzialmente, dell'Agenzia del Territorio (Agenzia delle Entrate), che si atterrà ai seguenti elementi essenziali e minimi di valutazione:
 - a valore immobiliare del bene da concedere in uso o in diritto di superficie; quando non immediatamente definito dal mercato, il valore di surrogazione dell'immobile e della quota delle opere di urbanizzazione esistenti;
 - b l'eventuale valutazione al costo di ricostruzione di impianti esistenti e fabbricati di cui sia previsto nella Convenzione il recupero con oneri in capo al soggetto richiedente o l'utilizzo a favore del medesimo. Il valore così calcolato dovrà essere ridotto in rapporto ai seguenti elementi:
 - ✓ stato di conservazione;
 - ✓ stato di manutenzione;
 - ✓ obsolescenza tipologica.I criteri indicati sono tra loro concorrenti;
 - c parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio:
 - ✓ servizi alla persona;
 - ✓ servizi alle imprese;
 - ✓ commerciale;
 - ✓ produttiva;
 - ✓ residenziale;
 - ✓ agricola;
 - d eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, di esecuzione di strutture fisse, nuove costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
 - e durata dell'affidamento o di concessione del diritto di superficie delle aree "S" standard.
- 2 Ulteriori criteri e parametri aggiuntivi possono essere, eventualmente, stabiliti allo scopo.
- 3 Il bando di gara dovrà contenere l'indicazione del corrispettivo posto a base di assegnazione. Il canone o corrispettivo di concessione, o di locazione ove assentibile, sarà quello offerto in sede di gara dall'aggiudicatario, in aumento a partire dal corrispettivo posto a base di assegnazione.
- 4 La non condivisione del richiedente del valore determinato ai sensi dei precedenti commi, determina il non perfezionarsi del consenso delle parti rispetto ad un elemento essenziale dell'accordo e quindi l'impossibilità di

giungere alla definizione dello stesso. In tal caso e in ogni altro caso di mancato perfezionamento dell'accordo nessuna delle parti potrà pretendere alcun indennizzo per eventuali spese sostenute nelle fasi del procedimento, salvo quanto previsto nello specifico dal bando di gara.

- 5 Il canone di concessione potrà essere determinato in sede di gara allorché l'amministrazione comunale per la realizzazione di un determinato servizio si avvalga del sistema di affidamento dell'offerta economicamente più vantaggiosa. In tal caso il prezzo di concessione dovrà concorrere al mantenimento dell'equilibrio economico e finanziario dell'iniziativa.
- 6 Per tutta la durata della concessione il canone o corrispettivo sarà corrisposto dal concessionario secondo le seguenti modalità:
 - a nel caso di canone annuo, con versamento presso la tesoreria comunale in due rate semestrali anticipate, entro il 31 marzo e il 30 settembre di ogni anno, senza eccezioni e riserve, non dovendosi sospendere il pagamento per alcun motivo; il canone è adeguato automaticamente in aumento e annualmente in misura corrispondente allo 0,75 della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (indice FOI), verificatasi nel biennio precedente;
 - b nel caso di corrispettivo complessivo per tutta la durata della concessione, con versamento presso la tesoreria comunale in un massimo di cinque rate di cui il 20% in acconto alla stipulazione dell'atto di concessione e quattro rate semestrali con decorrenza dalla data di stipulazione dell'atto, senza eccezioni e riserve, non dovendosi sospendere il pagamento per alcun motivo; sulle rate graveranno gli interessi di dilazione pari alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli del debito pubblico accertata dalla Banca d'Italia per il secondo mese precedente la data di stipulazione della convenzione (Rendistato);
- 7 Il canone e il corrispettivo possono essere stabiliti in misura agevolata nei casi previsti nel presente Regolamento.
- 8 In caso di particolare onerosità, il canone di cui al precedente comma 6, lett. a), potrà essere corrisposto in rate bimestrali.
- 9 In caso di ritardo nel pagamento, previa messa in mora per adempiere entro un termine non superiore a giorni 15, saranno applicati gli interessi di mora al momento vigenti, se non disposto diversamente per legge, in più rispetto agli interessi legali correnti. Gli interessi legali saranno applicati con decorrenza dalla data ultima di pagamento mentre gli interessi aggiuntivi di mora dalla data ultima imposta con la lettera di messa in mora.
- 10 Il mancato pagamento delle rate di canone di cui al precedente comma 6, lett. a), comprensivi degli interessi di mora di cui al precedente comma 9 maturati fino al momento del pagamento, entro diciotto mesi dalla scadenza prevista previo sollecito, in ultimo, almeno 30 giorni prima, comporta la decadenza dall'assegnazione.
- 11 Il mancato pagamento delle rate del corrispettivo di cui al precedente comma 6, lett. b), oltre il centoventesimo giorno dalla scadenza, comprensivi degli interessi di mora di cui al precedente comma 9 maturati fino al momento del pagamento, comporta l'escussione della polizza prestata a garanzia dei pagamenti.
- 12 I comodati costituiscono ipotesi del tutto eccezionali, stabilite e disciplinate dal presente Regolamento.
- 13 Le spese occorrenti per formalizzare la concessione sono a carico del concessionario, così pure tutti gli oneri derivanti dal pagamento di tasse ed imposte di ogni genere.

Art. 18 — Corrispettivo - Lavori "a scomputo"

- 1 A scomputo, totale o parziale, del canone o corrispettivo dovuto per l'utilizzo del bene comunale, il concessionario o locatario o affittuario, ove previsto dal bando, può obbligarsi a realizzare lavori di manutenzione straordinaria o ristrutturazione del bene concesso, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio/demanio comunale.
- 2 Si applicano, per analogia e per la parte compatibile, le modalità e le procedure di cui all'art. 16 del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii..
- 3 In ogni caso, l'Ufficio concedente verifica, con l'ausilio del Settore tecnico competente, l'effettiva e regolare realizzazione dei lavori oggetto di scomputo e, in caso di inadempimento delle obbligazioni assunte, procede al recupero, anche coattivo, delle somme dovute.
- 4 Qualora l'area sia concessa in diritto di superficie l'onere per il mantenimento in perfetto stato e funzionamento è in capo al concessionario. Al termine del periodo della concessione l'amministrazione dovrà riconoscere il valore di riscatto dell'immobile al concessionario cessante. I criteri della determinazione del valore del riscatto dovranno essere dichiarati in sede di partecipazione al bando di assegnazione.

Art. 19 — Durata e vincoli convenzionali

- 1 La concessione di diritti sugli immobili avrà di norma la durata massima di 10 anni, a decorrere dalla data di stipulazione della convenzione.
- 2 Per interventi di notevole valore e impegno socio-economico a carico del concessionario, quali ad esempio quelli che necessitano della realizzazione di fabbricati e o di opere pubbliche o di pubblico interesse in genere, o consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione, in tempi prestabiliti, pena la decadenza della concessione e la risoluzione del contratto, la durata della stessa in favore di soggetti privati potrà essere elevata ad un massimo di 50 anni e, comunque, nel rispetto dei limiti temporali previsti dalle leggi al tempo vigenti. La durata stabilita in concreto deve, comunque, essere commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa.
- 3 La durata della concessione sarà stabilita sulla base di quanto già previsto in atti di programmazione, in conformità al presente regolamento, in funzione della peculiare categoria di intervento programmato, al momento della definizione dei criteri specifici per la redazione dei bandi e dell'approvazione dello schema di convenzione.
- 4 La concessione del diritto di superficie in favore di Enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato. In tutti gli altri casi ha una durata non superiore a quella di cui al precedente comma 2, salvo nel caso si tratti di concessione del diritto di superficie di aree "S" per le quali la durata può essere estesa fino a 60 anni, per la realizzazione degli edifici di servizi, e relative pertinenze, sedi delle attività di Enti di culto, nonché per la realizzazione di strutture socio-assistenziali e socio sanitarie che comportino una notevole esposizione economico-finanziaria da parte di Organismi senza scopo di lucro, in possesso di una consolidata esperienza nella gestione dei servizi per i quali si chiede l'assegnazione del diritto di superficie.
- 5 Decorso il termine fissato in convenzione la concessione scadrà di diritto senza necessità di disdetta, essendo categoricamente esclusa la tacita proroga. Nel caso in cui la concessione del diritto di superficie avvenisse a favore di soggetti senza scopo di lucro per il tempo massimo di 60 anni, allo scadere del termine non sarà dovuto alcun valore di riscatto, fermo il fatto che sulla struttura dovrà essere garantita manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento della perfetta funzionalità.
- 6 Nell'eventualità che il Comune volesse concedere nuovamente gli immobili, comprese le opere e le migliorie ivi realizzate con il precedente rapporto concessorio, salvo quanto previsto al successivo art. 22 e in convenzione dovrà procedere previo bando di gara e i concessionari originari potranno farne richiesta e, a parità di condizioni, avranno la priorità.
- 7 In caso di rinnovo di concessione dovrà essere regolamentato il criterio di calcolo del relativo canone.
- 8 Nel caso di Enti Pubblici o Enti di Culto il rinnovo della Concessione potrà aversi su semplice richiesta del concessionario da sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale che, valutandone il pubblico interesse al mantenimento del servizio, stabilirà se confermare l'intervento con il relativo canone concessorio.
- 9 La Convenzione per la costituzione del diritto di superficie dovrà prevedere i seguenti elementi:
 - a la durata del diritto di superficie;
 - b il corrispettivo e le modalità di versamento dello stesso;
 - c la possibilità per il superficiario di chiedere il rinnovo per una volta del diritto di superficie, per un periodo uguale a quello originario, qualora non espressamente escluso;
 - d l'individuazione specifica dell'area di intervento e delle attività per le quali la stessa viene concessa, con conseguente specifico obbligo per il superficiario di vincolo di destinazione delle aree, fabbricati e impianti e della gestione degli stessi secondo quanto prevede l'art. 24;
 - e eventuali specifici vincoli a favore di determinati soggetti o categorie di persone, ed in particolare l'eventuale impegno da parte del superficiario di mettere a disposizione le aree, gli impianti e le strutture per iniziative promosse dall'Amministrazione, a semplice richiesta, a titolo gratuito;
 - f l'individuazione delle opere edilizie, progettate in coerenza con gli obiettivi descritti nella domanda, da realizzare in conformità allo strumento urbanistico, dei tempi di inizio lavori e di quelli entro i quali deve essere realizzata una parte significativa delle opere previste e delle altre condizioni connesse alla gestione e manutenzione della costruzione, con la precisazione che le varianti al progetto non determinano la modifica della Convenzione, ma necessitano del rilascio di apposito titolo abilitativo;
 - g la specificazione dei vincoli connessi alla realizzazione e alla manutenzione delle opere destinate a verde di uso pubblico e a parcheggi, piste ciclabili, pedonali e di ogni altro impianto o opera di urbanizzazione in conformità allo strumento urbanistico;
 - h l'obbligo a sottoscrivere apposita convenzione urbanistica, ove prevista;
 - i eventuale richiesta di garanzie;
 - j divieto di iscrizioni di ipoteca o altre garanzie reali sui beni senza preventiva autorizzazione del Comune;

- k il divieto di trasferire o cedere a terzi il diritto di superficie o gli altri impegni assunti, fatto salvo quanto previsto all'art. 25;
- l le sanzioni nel caso di inadempimenti.
- 10 In conformità alle disposizioni di cui al comma precedente, per quanto applicabili, dovranno essere redatte anche le convenzioni per la concessione o la costituzione di diritti reali di godimento su immobili in genere al di fuori del regime in diritto di superficie.
- 11 Nella Convenzione dovranno essere previste le conseguenze negoziali e le sanzioni nel caso in cui il concessionario non adempia correttamente alle pattuizioni, con particolare riguardo a quelle relative ai punti d), e) ed f) del precedente comma ottavo. In ogni caso il soggetto dovrà tempestivamente ripristinare ed eliminare ogni conseguenza derivante dal comportamento posto in essere in violazione al presente Regolamento nei termini assegnati dal Comune a mezzo di apposita diffida notificata a mezzo raccomandata. La sanzione dovrà essere commisurata all'ingiusto vantaggio tratto dal concessionario in relazione al comportamento o agli atti assunti in violazione alla Convenzione ed alla norme del presente Regolamento. Le eventuali ulteriori conseguenze sulla validità ed efficacia della Convenzione dovranno essere commisurate alla gravità dell'inadempimento e alla presenza di precedenti e reiterate ripetizioni nel tempo di violazioni agli obblighi convenzionali o previsti dal presente Regolamento.
- 12 Nella Convenzione, ove ricorra il caso, il Comune di Sant'Antioco potrà costituire a carico delle aree concesse in diritto di superficie servitù perenni di passaggio o altre servitù funzionali alla tutela di interessi pubblici e il superficiario non avrà a pretendere alcun corrispettivo. La medesima disciplina trova applicazione nei casi in cui il Comune debba acquisire parte delle aree per la costituzione di servitù o per la realizzazione di opere pubbliche. Il superficiario ha titolo ad un indennizzo solo nel caso in cui la riacquisizione da parte del Comune ecceda il 5% rispetto all'area concessa e si tratti di aree nude: in ogni altro caso, ad esempio in presenza di opere (parcheggi, recinzioni ecc.), sarà corrisposto il valore delle opere realizzate al netto di eventuali contributi erogati dal Comune di Sant'Antioco.
- 13 L'area di che trattasi potrà essere oggetto di modifiche, mediante integrazioni di aree finitime, rettifiche di confini, scorpori o permuta di aree, in quanto resesi necessarie per meglio corrispondere alle esigenze gestionali e di sviluppo del superficiario o per ragioni di pubblico interesse. In questi casi si dovrà procedere alla modifica della Convenzione. Non comportano alcun incremento del corrispettivo gli incrementi dell'area data in diritto di superficie inferiori al 5%; negli altri casi si verificherà un aumento rapportato alla residua durata della Convenzione in essere.

Art. 20 — Finanziamenti e garanzie

- 1 La sottoscrizione di una Convenzione assunta sulla base del presente Regolamento non attribuisce al soggetto alcun diritto o priorità nell'erogazione di eventuali contributi, fatto salvo diversa disposizione in materia.
- 2 L'Amministrazione potrà erogare contributi in conto capitale e a fondo perduto, qualora previsti dalla legislazione vigente, nelle ipotesi in cui la stessa abbia definito nei propri atti di indirizzo e di programmazione la realizzazione di nuovi servizi e/o il riassetto di quelli esistenti o il recupero di aree ad altri usi, e tali scelte determinino la modifica, il trasferimento o la rilocalizzazione o sostituzione di impianti o fabbricati esistenti e l'attuazione dei piani venga condivisa dai soggetti interessati da detti atti di programmazione o indirizzo, in quanto incidono su immobili già dati loro in concessione oppure attengano ad aree contermini o all'interno di un ambito territoriale unitario, ovvero rivestano particolari gradi di meritorietà sociale.
- 3 La costituzione di ipoteche o altri diritti reali o di godimento sugli immobili ceduti o costruendi sull'area data in diritto di superficie è condizionata al previo rilascio da parte del Comune di apposita autorizzazione. L'autorizzazione dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale, dovrà essere allegata al contratto di mutuo e nel medesimo dovrà essere richiamata la Convenzione.
- 4 L'autorizzazione può essere rilasciata solo per interventi da realizzare su fabbricati esistenti e/o costruendi, o per finanziare l'esecuzione delle opere previste nella Convenzione, oppure per interventi di manutenzione straordinaria, messa a norma, adeguamento e ampliamento degli impianti rientranti nella programmazione comunale e dei fabbricati esistenti sull'area concessa. L'autorizzazione sarà rilasciata previa dichiarazione del soggetto richiedente di sostenere gli oneri conseguenti ai nuovi debiti previsti. Titolo di preferenza sarà accordato ad iniziative tese a realizzare sinergie patrimoniali e gestionali con altri soggetti che operano nello stesso bacino di utenza e/o sulla stessa tipologia di attività.
- 5 I soggetti concessionari summenzionati, qualora debbano edificare un fabbricato, possono procedere, su espressa autorizzazione del Comune, con operazioni finanziarie di leasing immobiliare. In tal modo sarà disposta la cessione della proprietà superficiaria dell'immobile realizzato o chiedere fin dall'origine che l'atto di assegnazione sia

stipulato con un Istituto di leasing immobiliare indicato dal concessionario assumendo la veste di utilizzatore, con facoltà di acquisire la proprietà dell'immobile alla scadenza del contratto.

- 6 Qualora la società di leasing immobiliare si ritrovasse in capo il bene per inadempienza del locatario dovrà procedere garantendo il servizio e l'iniziativa alla base della concessione, eventualmente cedendo l'immobile a soggetti aventi i requisiti di accesso al bando di gara e abilitati per l'esercizio delle attività previste nella concessione.
- 7 In violazione delle disposizioni di cui al comma precedente si procederà con l'applicazione delle penali per inadempienza, fino alla decadenza dal contratto di concessione.

Art. 21 — Attività di monitoraggio e controllo

- 1 Oltre alle verifiche preventive previste nei casi di richiesta di concessione degli immobili e di richiesta di autorizzazione alla costituzione di ipoteche, l'Amministrazione Comunale potrà procedere a verifiche periodiche sulle risultanze economiche e patrimoniali della gestione dei soggetti titolari di diritto di superficie o di altro diritto reale che hanno ottenuto dall'Amministrazione Comunale il rilascio di autorizzazioni alla costituzione di ipoteche.
- 2 L'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere ogni altra informazione utile a verificare il buon andamento della gestione.

Art. 22 — Scadenza, rinnovo e proroga del termine di scadenza del diritto di superficie o di concessione su immobili

- 1 La durata della concessione è disciplinata dal precedente art. 19.
- 2 Il rinnovo della concessione è disciplinata dall'art. 23; il rinnovo comporta il protrarsi dell'assegnazione per un periodo uguale a quello originariamente previsto. La Convenzione dovrà prevedere i meccanismi per l'esercizio da parte del concessionario della facoltà di rinnovo della validità della Convenzione, cui l'Amministrazione dovrà assentire, fatti salvi preminenti ragioni di pubblico interesse (modifica allo strumento urbanistico, necessità dell'area per la realizzazione di opera pubblica ecc.) che determinano l'indefettibile esigenza di ritornare nel pieno possesso degli immobili.
- 3 Il rinnovo può essere negato anche laddove sussista un giudizio non positivo circa la correttezza del concessionario nell'esecuzione della Convenzione.
- 4 Il corrispettivo, calcolato ai sensi del successivo art. 23 dovrà essere corrisposto secondo le stesse modalità stabilite per la prima concessione e, comunque, la prima rata entro trenta giorni dalla deliberazione con cui si approva il rinnovo, la seconda all'atto della sottoscrizione dell'atto di rinnovo, che dovrà avvenire entro un anno dalla citata deliberazione; la Giunta, in caso di comprovate necessità o specificità del Concessionario, potrà disporre diverse modalità di pagamento del corrispettivo.
- 5 Il concessionario ha facoltà di chiedere la proroga dell'assegnazione dell'immobile in corso di validità della Convenzione in uno dei seguenti casi:
 - a vi sia la necessità da parte del concessionario di realizzare investimenti non marginali sull'immobile non originariamente previsti e che non trovano congruo ammortamento finanziario entro la data di scadenza della concessione;
 - b la concessione sia stata effettuata per una durata inferiore a quella minima di 10 anni prevista dal presente Regolamento.
- 6 Nelle ipotesi di cui al precedente comma l'Amministrazione può concedere la proroga, ad esclusione del caso in cui si ponga in contrasto con preminenti ragioni di pubblico interesse (modifica allo strumento urbanistico, necessità dell'immobile per la realizzazione di opera pubblica, ecc.) o perché sussista un giudizio non positivo circa la correttezza del concessionario nell'esecuzione della Convenzione.
- 7 La proroga può essere accordata una sola volta e per un periodo di norma pari a 24 mesi e mai superiore alla metà della durata della concessione, da determinarsi in ragione delle motivazioni addotte, a decorrere dalla scadenza originaria.
- 8 Il corrispettivo, calcolato ai sensi del successivo art. 23 dovrà essere corrisposto in un'unica rata all'atto della sottoscrizione dell'atto di proroga, che dovrà avvenire entro un anno dalla citata deliberazione.
- 9 L'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere ogni documentazione al concessionario ovvero ogni informazione ai fruitori dei servizi al fine di valutare l'opportunità di concedere il rinnovo o la proroga.

- 10 Particolare valutazione positiva sarà associata agli sforzi compiuti per aver promosso e favorito le sinergie, la cooperazione e l'integrazione nella programmazione e nella gestione dell'attività con altri soggetti concessionari operanti nello stesso bacino di utenza e/o nella stessa area di attività.

Art. 23 — Corrispettivo in caso di rinnovo e di proroga

- 1 Nelle ipotesi di rinnovo e proroga il concessionario deve versare un corrispettivo calcolato nei modi di seguito previsti.
- 2 In caso di rinnovo il corrispettivo è calcolato in relazione al valore dell'area urbanizzata o della concessione originaria, valutato alla data del rinnovo, tenendo conto degli impianti e fabbricati esistenti nello stato in cui si trovano nel momento del rinnovo valutato con riguardo alla tipologia, alla vetustà, obsolescenza tipologica, e allo stato di conservazione, il tutto decurtato del mancato godimento degli investimenti effettuati dal concessionario ed in rapporto al periodo di ammortamento medio oltre la scadenza.
- 3 In caso di proroga il corrispettivo è determinato in relazione:
 - a) alla durata del periodo di proroga del precedente atto di concessione (in modo proporzionale in funzione della durata della proroga e della concessione (o locazione ove assentibile) originaria;
 - b) al valore di surrogazione delle aree e/o di urbanizzazione e del valore di ristrutturazione dei fabbricati e impianti come previsto dall'art. 17 da calcolarsi sulla base dello stato di fatto presente alla data di costituzione della concessione;
 - c) al valore residuo delle opere realizzate con contributo pubblico per le quote non ancora ammortizzate nel periodo di validità della concessione.
- 4 Nel caso in cui la proroga o il rinnovo della Convenzione venga richiesta contestualmente da più titolari della concessione, avendo questi tra loro formato un nuovo soggetto (trasformazione, fusione, incorporazione, formazione di enti consorziati, ecc.), il termine di scadenza della concessione viene uniformato e fissato in quello più favorevole al concessionario, la scadenza della proroga viene fissata di conseguenza, comunque entro il limite di cui al precedente art. 22 comma 7.
- 5 La non condivisione da parte del concessionario del valore definito ai sensi dei precedenti commi, determina il mancato accordo delle parti rispetto ad un elemento essenziale per il perfezionarsi del rinnovo o della proroga del termine. Ne consegue l'impossibilità di assentire la proroga o il rinnovo del termine originario; in tal caso nessuna delle parti potrà pretendere alcun indennizzo per eventuali spese sostenute o pregiudizi subiti nella fase delle trattative per conseguire tale obiettivo.
- 6 Tutte le spese relative all'atto di rinnovo o proroga ed ogni altro onere inerente al perfezionamento e alla pubblicità dell'atto stesso sono poste a carico del concessionario.

Art. 24 — Gestione delle strutture o impianti realizzati, delle aree a verde e dei parcheggi.

- 1 La Convenzione disciplina i principali impegni del Concessionario anche in relazione alla gestione, all'uso e all'accesso all'area e alle strutture esistenti realizzate sulla medesima.
- 2 Nella gestione, uso e accesso alle aree, strutture ed impianti il Concessionario dovrà in ogni caso attenersi ai seguenti principi fondamentali:
 - a) attuare una gestione che favorisca l'uso dell'area o delle strutture realizzate senza discriminazioni;
 - b) attuare una gestione che favorisca l'accesso delle fasce sociali deboli;
 - c) attuare una gestione che favorisca l'utilizzo delle strutture da parte di organizzazioni del volontariato e della cittadinanza complessivamente intesa;
 - d) mantenere a disposizione di tutti i cittadini le aree verdi, anche attrezzate, nonché i parcheggi pubblici ed i relativi percorsi;
 - e) ad attuare una gestione degli spazi indicati al precedente punto d) che si integri col tessuto urbano circostante;
 - f) favorire la conclusione di convenzioni con l'Amministrazione comunale per disciplinare l'uso delle aree, impianti e strutture;
 - g) favorire ogni iniziativa tesa alla responsabilizzazione dei soci e dei fruitori alla cura e alla buona gestione dei beni realizzati, ivi comprese tutte le azioni finalizzate alla più efficace ed economica utilizzazione delle strutture in un contesto di cooperazione e di integrazione con altre organizzazioni titolari di diritti di superficie e operanti negli stessi ambiti disciplinari.

- 3 Il mancato adempimento, i ritardi e la reiterata violazione di ogni obbligo riferito alla gestione della struttura potrà determinare l'impossibilità di autorizzare la proroga o il rinnovo della Convenzione, fermo restando l'applicazione di altre sanzioni e/o la richiesta di risarcimento di ogni danno da parte dell'Amministrazione Comunale.
- 4 Il mancato ripristino della corretta gestione della struttura nei termini assegnati dal Responsabile del Servizio di competenza in relazione all'attività svolta dal Concessionario, con diffida notificata con raccomandata con avviso di ricevimento, importa la decadenza della concessione.

Art. 25 — Trasferimento a terzi del godimento di parte delle aree, impianti o strutture realizzate su aree assegnate in diritto di superficie.

- 1 Nelle Convenzioni per l'assegnazione di aree destinate a servizi di interesse collettivo, assumono particolare rilievo le qualità e le finalità perseguite dal Concessionario, per cui la stessa convenzione assume carattere personale. In ragione di detta natura il negozio giuridico e con esso i diritti reali e gli obblighi sorti in forza della sottoscrizione della Convenzione non sono, neppure in parte, trasferibili a terzi, se non previa autorizzazione del Comune.
- 2 Il Concessionario ha facoltà di stipulare contratti di affitto di locali e/o impianti a favore di associazioni no profit, senza richiedere alcun atto di assenso da parte dell'Amministrazione, a condizione che l'uso sia conforme allo strumento urbanistico o sue modifiche e ai principi di gestione di cui all'art. 24 e che non vengano costituiti o ceduti diritti reali sulle aree o sugli immobili realizzati; la qualifica dell'attività no profit dovrà essere verificata dal Concessionario.
- 3 Il Comune può autorizzare l'affitto o comunque l'attribuzione di diritti di godimento relativi a porzioni dell'area o degli impianti oggetto del diritto di superficie a soggetti terzi diversi dalle associazioni no profit alle seguenti condizioni:
 - 1.a la destinazione richiesta non deve contrastare con le previsioni dello strumento urbanistico quanto alle destinazioni ammesse nelle aree classificate a servizi di interesse collettivo o resa possibile mediante approvazione di apposita delibera di deroga (art. 14, d.P.R. 380/2001);
 - 1.b la porzione di che trattasi deve essere destinata ad attività che valorizzino la destinazione sociale dell'area e comunque non contrastino con essa né con le attività già insediate;
 - 1.c l'introito della locazione o del diverso diritto trasferito deve essere interamente destinato al sostentamento economico delle attività no profit oppure per promuovere nuovi investimenti o manutenzioni straordinarie sugli impianti o sulle aree oggetto di concessione;
 - 1.d gli spazi di che trattasi non devono sottrarre porzioni dell'area o dell'immobile significative per il raggiungimento degli scopi per i quali è stato concesso;
 - 1.e In ogni caso le porzioni di fabbricati di che trattasi, complessivamente considerate, non devono superare il quinto della superficie edificata.
- 4 Il contratto di affitto di cui ai precedenti commi 2 e 3 o ogni altro negozio di trasferimento di diritti di godimento a terzi non è opponibile al Comune ed è inefficace se sottoscritto prima del rilascio dell'apposita autorizzazione dell'Amministrazione, qualora prescritta.
- 5 La richiesta di autorizzazione al trasferimento a terzi deve essere inoltrata all'Amministrazione con la motivazione circa le finalità e gli obiettivi da raggiungere, l'indicazione delle superfici promesse e delle destinazioni d'uso, nonché ogni altro elemento utile a individuare l'attività che verrà esercitata in concreto nei locali dal subentrante. Dovrà altresì essere indicato il corrispettivo e la sua specifica destinazione.
- 6 Nei contratti dovrà essere riportata la clausola del divieto di sub-cessione, pena la decadenza del contratto, specificatamente sottoscritta ai sensi dell'art. 1341 C.C..
- 7 Nella convenzione dovrà essere specificato che il Concessionario rimane solidalmente obbligato col terzo relativamente al corretto adempimento degli obblighi previsti nella Convenzione.
- 8 Copia della bozza di contratto dovrà essere allegata alla richiesta di autorizzazione. Il Comune, in sede di rilascio dell'autorizzazione, può imporre particolari condizioni al trasferimento al terzo.
- 9 Al fine di rendere opponibili e vincolanti per il terzo gli obblighi previsti dalla Convenzione e dal presente Regolamento, i medesimi atti dovranno essere allegati ai contratti, unitamente all'autorizzazione.

Art. 26 — Disposizioni per favorire la continuazione e lo sviluppo delle iniziative (concessione e locazione immobili)

- 1 In ragione di quanto descritto al precedente art. 25 è vietato il subentro al Concessionario/Locatario di altro soggetto, senza autorizzazione del Comune.
- 2 In deroga al principio previsto al precedente comma, è ammesso il subentro al Concessionario/Locatario di un nuovo soggetto unicamente nei seguenti casi:
 - a.a quando la sostituzione sia necessaria o opportuna per modificare la destinazione dell'immobile o degli impianti realizzati, pur nel rispetto delle destinazioni ammesse per le aree e i servizi di interesse collettivo dallo strumento urbanistico;
 - a.b quando attraverso la sostituzione sia possibile conseguire un sensibile miglioramento della gestione degli impianti e delle strutture realizzate, assicurando il rispetto dei principi di economicità e di efficienza.
- 3 Alla domanda di subentro dovrà essere allegata la documentazione di cui all'art. 14 e dovrà essere sottoscritta dal Concessionario/Locatario e dal subentrante e quest'ultimo deve dimostrare di avere i requisiti soggettivi di cui all'art. 11.
- 4 Il subentro può avvenire solo previo rilascio da parte dell'Amministrazione di apposita autorizzazione, la quale potrà prevedere condizioni da apportare al contratto. Il contratto stipulato dovrà essere inoltrato al Comune entro trenta giorni dalla sottoscrizione.
- 5 Col subentro il Concessionario/Locatario sostituisce a sé il subentrante in ogni posizione attiva e passiva, e i rapporti nascenti dalla Convenzione di assegnazione dell'immobile proseguono, senza soluzione di continuità, col nuovo soggetto. In particolare, resta immutato il termine di durata della concessione.
- 6 Se il subentrante è soggetto già titolare di diritto in concessione di immobili destinati a servizi di interesse collettivo, o il nuovo soggetto richiedente è l'unione di più soggetti già titolari di diritti di concessione ai sensi del presente Regolamento, costituitosi per fusione, incorporamento, costituzione di altra società o consorzio, o in ogni altra forma prevista dalla normativa vigente, il termine di scadenza viene uniformato, assumendo quello più favorevole al nuovo Concessionario/Locatario.
- 7 Le spese relative alle procedure e ogni altro onere connesso al subentro sono poste a carico del Subentrante.
- 8 Nel rispetto dei commi precedenti del presente articolo, al fine di garantire la continuazione nel tempo e di favorire lo sviluppo dei servizi avviati negli immobili oggetto di concessione, può essere consentito il trasferimento della concessione ad altro soggetto, previa autorizzazione del Comune e limitatamente ai seguenti casi:
 - a subentro, nell'iniziativa, al titolare o ai soci della ditta che ha conseguito il diritto alla concessione, di parenti e/o affini fino al terzo grado civile, anche mediante costituzione di nuovo soggetto giuridico purché della stessa questi rappresentino, complessivamente, almeno il 30% (trenta per cento) delle partecipazioni;
 - b trasformazione giuridica del soggetto Concessionario/Locatario, con la conferma o il potenziamento dell'iniziativa e con la conservazione in capo al titolare o a uno o più soci del concessionario originario di una quota di almeno il 30% (trenta per cento) del nuovo soggetto giuridico;
 - c conferimento dell'azienda come quota di partecipazione del soggetto Concessionario/Locatario in un nuovo o diverso soggetto giuridico, con lo scopo di favorire l'ulteriore sviluppo dell'iniziativa che ha motivato l'originaria concessione/locazione dell'immobile;
 - d conferimento dell'azienda individuale, se al conferente vengono assegnate quote o azioni che rappresentano la maggioranza del capitale sociale;
 - e scissione di società, consentendo la divisione in favore di soci iscritti nel libro dei soci al momento della Concessione/Locazione;
 - f fusione fra due o più soggetti, con assegnazione della maggioranza del capitale sociale del soggetto risultante dalla fusione ai soci della ditta concessionaria/locataria del bene;
 - g trasformazione dell'attività svolta rispetto a quella iniziale che ha motivato la concessione/locazione, realizzata in conformità all'istanza presentata in sede di gara, nei limiti consentiti dal presente Regolamento ed opportunamente motivata da valutazioni di tipo economico ed occupazionale in base alle quali si dimostri che l'attività originaria non è più remunerativa.

Art. 27 — Sanzioni: Decadenza

- 1 La Convenzione dovrà prevedere le conseguenze derivanti dall'inadempimento agli obblighi ivi previsti da parte del Concessionario/locatario.
- 2 La Convenzione, in particolare, dovrà prevedere la decadenza dalla concessione qualora venga accertato dall'Amministrazione, previo contraddittorio tra le parti, il sussistere di almeno una delle seguenti fattispecie:

- 10.a qualora il Concessionario/locatario utilizzi l'area o le costruzioni per usi, per qualità e quantità sostanzialmente diversi o contrastanti con quelli per i quali ha ottenuto la concessione/locazione e specificati nella Convenzione;
 - 10.b quando non vengano avviati i lavori di costruzione di una parte significativa delle opere e/o degli impianti entro 3 anni dalla sottoscrizione della Convenzione o nei diversi limiti di tempo indicati nella Convenzione e previsti nel bando di gara;
 - 10.c qualora il Concessionario/locatario modifichi la propria natura giuridica e quella nuova non sia riconducibile ad una delle categorie di soggetti previsti all'art. 11 del presente Regolamento;
 - 10.d qualora il Concessionario/locatario non ottemperi ad una diffida ad adempiere ad obblighi specifici previsti dalla Convenzione nel termine assegnato;
 - 10.e qualora il Concessionario/locatario sia incorso ripetutamente in violazione di specifici obblighi previsti dalla Convenzione.
- 3 L'Amministrazione contesterà i fatti al Concessionario/Locatario, assegnandogli un termine per presentare memorie ed essere sentito.
 - 4 L'Amministrazione, assunti gli atti di cui al precedente comma, qualora ritenga sussistere almeno una delle condizioni di cui al precedente comma 2, notificherà a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno apposita diffida, assegnando un termine congruo per ripristinare la situazione legittima, con l'avvertenza che il mancato adempimento alla diffida comporterà automaticamente la dichiarazione di decadenza della concessione.
 - 5 Alla dichiarazione di decadenza consegue la risoluzione immediata ed automatica della Convenzione e il trasferimento nel patrimonio del Comune delle opere realizzate e la piena proprietà al Comune delle aree assegnate in diritto di superficie o genericamente immobili in concessione.
 - 6 Nei casi di decadenza della concessione del diritto di superficie, il Comune può pagare il valore degli impianti costruiti solo dal prezzo dei materiali e della mano d'opera impiegata per realizzarli, oppure, se minore, l'aumento del valore arrecato al fondo. Il calcolo sarà fatto su base frazionale (connesso al periodo di validità della Convenzione) e con le decurtazioni relative ai contributi eventualmente corrisposti dal Comune o da altri Enti pubblici, ivi compreso ogni onere derivante dalla fideiussione. L'importo così calcolato sarà abbattuto del 30%, a titolo di penale e salvo determinazione del risarcimento del danno.

Art. 28 — Scadenza dal diritto concesso.

- 1 Alla scadenza della durata dell'assegnazione di immobili destinati a servizi di interesse collettivo, le stesse unitamente ai fabbricati e agli impianti realizzati divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza che al Concessionario nulla a qualsiasi titolo debba essere corrisposto. Restano invece di proprietà del Concessionario/Locatario tutti gli impianti mobili, arredi e attrezzature non connesse strutturalmente o funzionalmente agli impianti e alle strutture.
- 2 Il trasferimento di cui al comma precedente si verifica anche nelle ipotesi di decadenza dell'assegnazione e di scadenza del nuovo termine nei casi di rinnovo o proroga.
- 3 La scadenza della Concessione/Locazione può essere anticipata rispetto alla scadenza nei seguenti casi:
 - a per concorde volontà delle parti;
 - b per sopravvenuti motivi di pubblico interesse;
 - c per incompatibilità o contrasto con norme imperative.
- 4 Nei casi disciplinati al precedente comma 3 il Comune dovrà riconoscere al Concessionario/Locatario un indennizzo ragguagliato al valore delle opere realizzate o all'incremento del valore, rapportato al coefficiente frazionario (connesso alla durata degli anni della concessione/locazione) degli anni residui alla scadenza contrattuale, decurtato del contributo eventualmente corrisposto dal Comune di Sant'Antioco, senza alcuna riduzione.

PARTE II – SPECIFICI UTILIZZI

TITOLO I – IMMOBILI DESTINATI ALL'UTILIZZO A FINI ECONOMICI

Art. 29 — Destinazione beni per finalità economiche

- 1 Nei casi previsti dalla Legge o dai Regolamenti, gli atti di programmazione e di gestione di cui alla PARTE I del presente Regolamento possono stabilire la concessione (con le forme ivi previste) dei beni comunali per la loro utilizzazione per finalità economiche, sia imprenditoriali che non.
- 2 Tale destinazione è in via ordinaria prevista per i beni del patrimonio comunale disponibile e può essere prevista, nei casi e nelle forme di Legge, per i beni demaniali e patrimoniali indisponibili.

Art. 30 — Criteri e procedimento di assegnazione (concessione/locazione)

- 1 Si applica il criterio di aggiudicazione del prezzo più alto (riferito al canone o corrispettivo da versare al Comune) o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in base a motivata decisione in sede di determinazione a contrattare.
- 2 È consentito procedere a procedura negoziata diretta in una delle seguenti tassative ipotesi:
 - 1.a qualora sia andata deserta o non aggiudicata la procedura ad evidenza pubblica effettuata;
 - 1.b qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche dell'immobile da concedere, risulti con certezza da elementi oggettivi adeguatamente evidenziati che vi sia un unico soggetto interessato;
 - 1.c qualora un soggetto già concessionario di un bene immobile comunale chieda l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione o adiacente o strettamente connesso funzionalmente e, previa, pubblicazione di idoneo avviso informativo, nessuno manifesti interesse alla concessione;
 - 1.d qualora il canone stabilito non superi l'importo di diecimila euro, per l'intera durata contrattuale purché essa non sia superiore a dieci anni.

Art. 31 — Facoltà di riduzione del canone o corrispettivo

- 1 Con riferimento agli immobili di cui al presente TITOLO è possibile la riduzione del canone o corrispettivo dovuto, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o di attività volte a favorire il progresso economico della comunità ovvero bisognose di tutela, così come definite da atti dell'Amministrazione Comunale.
- 2 La riduzione massima accordata non può superare il 50% del corrispettivo dovuto, che pertanto deve essere, comunque, corrisposto nella misura minima del 50%.
- 3 La riduzione di cui al comma precedente è stabilita preventivamente all'avvio delle necessarie procedure, anche negoziate, o in sede di programmazione di cui alla PARTE I, TITOLO III, del presente Regolamento o, successivamente, con apposita deliberazione dell'organo competente congruamente motivata in relazione alle esigenze ed alle finalità perseguite.
- 4 La riduzione di cui al presente articolo non può essere stabilita ed accordata nei casi di concessione/locazione effettuata con affidamento diretto, fatta salva l'ipotesi di gara deserta o non aggiudicata.

TITOLO II - IMMOBILI PER ATTIVITÀ NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO, DELL'ASSOCIAZIONISMO E DELLA COOPERAZIONE SOCIALE

Art. 32 — Destinazione beni per finalità sociali o di pubblica utilità

- 1 L'Amministrazione Comunale riconosce il valore sociale e le attività offerte dai soggetti del "terzo settore", ritenendoli indispensabili per il corretto sviluppo sociale, nel rispetto del principio di sussidiarietà previsto dal Titolo V della Costituzione.
- 2 Nei casi previsti, gli atti di programmazione e di gestione di cui alla Parte I del presente Regolamento possono stabilire la concessione/locazione (con le forme ivi previste) dei beni comunali per la loro utilizzazione per finalità sociali o di pubblica utilità.
- 3 Tale destinazione può riguardare sia i beni demaniali che quelli patrimoniali, nel rispetto, però, dei vincoli di destinazione previsti dalla Legge.

Art. 33 — Soggetti affidatari

- 1 I soggetti cui possono essere affidati gli immobili per finalità sociali o di pubblica utilità, sono:
 - 13.a Enti Pubblici;
 - 13.b Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato, con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;
 - 13.c Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;
 - 13.d Cooperative sociali e Associazioni di volontariato;
 - 13.e Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti, la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale.

Art. 34 — Criteri e procedimento di assegnazione

- 1 Si applica il criterio di aggiudicazione del prezzo più alto (riferito al canone o corrispettivo da versare al Comune) o dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in base a motivata decisione in sede di determinazione a contrattare.
- 2 È consentito procedere a procedura negoziata diretta nelle stesse ipotesi di cui all'art. 30 comma 2 del presente Regolamento.
- 3 Nel caso di offerta economicamente più vantaggiosa, i criteri per la scelta dell'affidatario si baseranno sui seguenti elementi minimi elencati in ordine di importanza, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati:
 - e.a riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel territorio comunale, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse generale dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
 - e.b finalità prevalente perseguita dal soggetto attraverso l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale in linea con i programmi e gli obiettivi dell'amministrazione comunale;
 - e.c struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente privilegiando le realtà associative di volontariato espressione del territorio e con minore capacità economica.
- 4 Le domande di partecipazione alla selezione o le richieste di utilizzo devono contenere almeno:
 - 2.a statuto sociale;
 - 2.b ultimo bilancio approvato;
 - 2.c elementi utili all'individuazione dell'attività svolta (ambiti di intervento, esperienza ed attività svolte anche in collaborazione con altri gruppi di volontariato o con enti pubblici istituzionalmente operanti negli ambiti di intervento);
 - 2.d elementi utili alla verifica dell'attività programmata (programma di attività, almeno biennale, con dettagliata descrizione degli obiettivi, dei contenuti, delle caratteristiche, dei tempi, delle fasi di realizzazione e della previsione dei cittadini coinvolti);
 - 2.e l'indicazione delle motivazioni per le quali si reputi necessario l'intervento dell'Amministrazione Comunale per dotare il richiedente di locali o terreni di proprietà comunale;
 - 2.f l'indicazione delle attività che il richiedente intende svolgere negli immobili che saranno eventualmente affidati;

- 2.g le indicazioni sulla necessità o meno del loro utilizzo esclusivo;
- 2.h l'indicazione approssimativa della qualità e della quantità degli spazi necessari per poter realizzare l'attività programmata;
- 2.i l'indicazione dell'entità finanziaria disponibile per l'eventuale canone o corrispettivo di concessione dei beni immobili e l'eventuale riduzione richiesta;
- l nel caso di cooperative sociali autodichiarazione attestante l'iscrizione all'apposito Albo;
- m ogni altro elemento utile a qualificare l'attività (nel caso di richiesta di utilizzo);
- n ogni altro elemento richiesto dal bando/avviso pubblico (nel caso di selezione).

Art. 35 — Riduzione del canone o corrispettivo

- 1 Con riferimento agli immobili di cui al presente TITOLO è possibile la riduzione del canone o corrispettivo previamente determinato con le modalità indicate nella PARTE I, come segue:
 - 1.a riduzione di una percentuale variabile **sino al 100%** per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale, sanitario e socio-sanitario e, più precisamente, per quanto riguarda handicap, emarginazione, tossicodipendenze, patologie gravi, terza età, nonché per le associazioni ex combattentistiche;
 - 1.b riduzione di una percentuale variabile **sino al 30%**, per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale e aggregativo.
- 2 Le riduzioni effettive del canone o corrispettivo sono stabilite in base ai seguenti criteri:
 - 2.a l'ubicazione e consistenza dell'immobile;
 - 2.b lo stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria a carico del concessionario o locatario;
 - 2.c la durata della concessione o locazione;
 - 2.d le particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il concessionario intervenga con finanziamenti propri;
 - 2.e il beneficio diretto e indiretto per l'Ente, da valutare economicamente, grazie al servizio svolto dal concessionario/locatario.
- 3 Le riduzioni di cui al comma precedente sono stabilite preventivamente all'avvio delle necessarie procedure, anche negoziate, o in sede di programmazione di cui alla Parte I, Titolo II del presente Regolamento o, successivamente, con apposita deliberazione dell'organo competente congruamente motivata in relazione alle esigenze ed alle finalità perseguite ed ai criteri succitati.
- 4 La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone o corrispettivo sarà condotta annualmente da parte dei competenti Uffici comunali. A tale scopo i soggetti affidatari sono tenuti a trasmettere entro ogni anno di compimento del contratto la documentazione necessaria volta a dimostrare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone o corrispettivo in funzione dell'attività svolta.
- 5 La mancata presentazione della documentazione di cui al comma precedente, o la verifica a cura degli uffici cui si ricollega l'attività svolta circa l'insussistenza delle condizioni previste, potranno comportare lo scioglimento del rapporto o l'applicazione del canone o corrispettivo per intero.

Art. 36 — Comodato

- 1 Il comodato è consentito esclusivamente nelle seguenti ipotesi:
 - 1.a a favore di soggetti operanti nel cd. "terzo settore" (come sopra esemplificati) che si convenzionino, a seguito delle necessarie procedure, con il Comune per progetti di particolare rilevanza sociale, senza finalità di lucro, finalizzati alla prestazione di servizi d'interesse pubblico e/o di carattere istituzionale, e/o strumentali alla realizzazione di finalità istituzionali, da svolgere con l'eventuale coinvolgimento della struttura comunale preposta, in attuazione del principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale;
 - 1.b a favore di enti pubblici non economici, anche territoriali (regioni, province, comuni e loro associazioni o articolazioni), nell'ambito di accordi di programma o altri accordi ex art. 15 L. 241/1990 e ss.mm.ii. finalizzati alla prestazione di servizi d'interesse pubblico e/o di carattere istituzionale, e/o strumentali alla realizzazione di finalità istituzionali.
- 2 La concessione in comodato di cui al comma precedente è deliberata, con congrua e specifica motivazione, dall'Organo di governo competente, ai sensi della Parte I, Titolo III del presente Regolamento, o all'atto della

programmazione, se necessario, o in sede di indirizzi operativi di dettaglio. È vietato agli organi gestionali di procedere direttamente in tal senso.

PARTE III - DISPOSIZIONI FINALI

Art. 37 — Entrata in vigore

- 1 Il presente Regolamento entrerà in vigore il giorno di esecutività della relativa deliberazione di approvazione.

Art. 38 — Abrogazioni

- 1 Con effetto dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le norme regolamentari del Comune di Sant'Antioco che siano con esso in contrasto e sostituite dalle norme del presente regolamento.

Art. 39 — Norma transitoria

- 1 Gli affidamenti a terzi di beni immobili comunali in corso alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento continuano alle condizioni originarie sino alla loro naturale scadenza.
- 2 Restano in vigore le concessioni e locazioni eventualmente già definite e quelle per le quali sono state concluse le trattative, a meno che il destinatario chieda l'adeguamento del proprio contratto alle previsioni di questo Regolamento e ciò comporti un contestuale vantaggio per l'Ente. La modifica, in ogni caso, non deve essere in contrasto con i parametri di aggiudicazione di un'eventuale precedente gara sulla base della quale è stato fatto l'affidamento.
- 3 Per la soluzione di qualsiasi controversia si dovrà tentare la soluzione stragiudiziale con ricorso a giudizio arbitrale. La Convenzione dovrà prevedere la formazione di un collegio arbitrale composta da tre membri, uno nominato dal Comune, un secondo dal Concessionario/locatario e il terzo di comune accordo. In caso di mancato accordo il terzo sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Cagliari.