



# Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Pietrasanta

*Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.46 del 28/12/2012*

## **TITOLO I NORME GENERALI**

### **ART. 1 – OGGETTO E FINALITA' DEL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di gestione dei beni immobili di proprietà comunale o comunque di proprietà di terzi, ma nella disponibilità dell'Ente a vario titolo (affitto, comodato, concessione, ecc.), individuando requisiti, modalità, criteri di selezione e procedure di assegnazione degli immobili.

### **ART. 2 – TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI COMUNALI E LORO FORME DI CLASSIFICAZIONE**

1. Il Comune è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in: BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, BENI DEL DEMANIO COMUNALE.
2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro attuali destinazioni, iscritti in appositi elenchi costituenti l'inventario dei beni comunali predisposto ai sensi del D.Lgs 267/2000.
3. Ciascun immobile appartenente ad una delle citate categorie può, con specifico e motivato provvedimento della Giunta Comunale, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della natura del bene, della destinazione d'uso e dell'utilizzo.

### **ART. 3 – BENI ASSOGGETTATI AL REGOLAMENTO**

1. Il presente regolamento si applica per i beni immobili gestiti direttamente dal Comune; per quanto riguarda i beni conferiti in gestione rimane salva per il soggetto gestore la possibilità di gestirli in autonomia nel rispetto, comunque, della normativa vigente e dei suoi fini statuari.
2. Per quanto concerne i rapporti di concessione con i soggetti terzi, la gestione patrimoniale dei terreni e dei fabbricati comunali compete all'Ufficio Patrimonio, fatta salva diversa volontà espressa dalla Giunta, comunque da esprimersi dopo aver acquisito il parere dello stesso Ufficio.
3. Rimangono esclusi dal presente regolamento:
  - gli impianti sportivi comunali e quelli annessi alle strutture scolastiche così come richiamati dall'art.1 del Regolamento per l'Utilizzo degli Impianti Sportivi approvato con D.C.C. n.61 del 20/10/2010;
  - le aree e gli spazi pubblici, comprese le aree destinate ai mercati anche attrezzati, così come richiamati dall'art.1 del Regolamento per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche approvato con D.C.C. n.102 del 23/12/2002;
  - gli alloggi temporanei di cui all'art.7 del Regolamento per l'Emergenza Abitativa approvato con D.C.C. n.6 del 03/03/2010 nonché tutti gli immobili, o loro porzioni, destinati ad emergenza abitativa con specifici provvedimenti;
  - i centri civici di cui all'art.1 del Regolamento per la gestione dei Centri Civici approvato con D.C.C. n.19 del 26/06/2001;
  - i beni così detti "arenili" di cui all'art.1 del Regolamento per la Concessione degli Arenili Appartenenti al Patrimonio del Comune

approvato con D.C.C. n.19 del 26/06/2001 e sue successive modificazioni. Sono fatte salve le materie oggetto di abrogazione ai sensi del successivo art.28 comma 6, per le quali trova applicazione il presente regolamento;

- l'immobile destinato ai Pubblici Macelli ai sensi della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 23/11/2009;
- gli edifici di cui alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.98/2000 per i quali sia stato dichiarato il prevalente interesse pubblico al loro mantenimento e destinati ad uso residenziale.

#### **ART. 4 – GESTIONI CONDOMINIALI**

1. Il Comune è condomino quando è proprietario di una o più unità immobiliari coesistenti con altre proprietà di terzi, nello stesso edificio.
2. I rapporti condominiali sono disciplinati dalle norme del Codice Civile nonché dalle relative disposizioni di attuazione.
3. La partecipazione all'assemblea condominiale per le spese straordinarie è assicurata, compatibilmente con le esigenze di servizio, da funzionari amministrativi e/o tecnici all'uopo delegati dalla Direzione dell'Ufficio Patrimonio.
4. Tutti i pagamenti, sia in sede preventiva che consuntiva, in favore dell'Amministratore o comunque del fiduciario appositamente delegato per iscritto dai condomini, sono effettuati sulla base del verbale di assemblea condominiale.
5. In caso di mancata nomina dell'amministratore del condominio, quando essa sia necessaria, ai sensi dell'art. 1129 del Codice Civile ed in assenza del regolamento di condominio di cui all'art. 1138 del Codice Civile, in sostituzione del verbale dell'assemblea condominiale, è valido un verbale d'accordo tra i comproprietari.
6. Il Dirigente dell'Ufficio Patrimonio, qualora il Comune abbia la maggioranza della quota millesimale ed in carenza della nomina di un amministratore, convoca l'assemblea condominiale.
7. L'Ufficio Lavori Pubblici, qualora venga richiesta, fornirà l'assistenza tecnica, all'Ufficio Patrimonio, in caso di lavori straordinari su unità immobiliari coesistenti con unità di proprietà di terzi. Qualora il Comune detenga la maggioranza della quota millesimale, il Dirigente dell'Ufficio Patrimonio propone al condominio il direttore dei lavori sentito l'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **ART. 5 – ALLOGGI DI SERVIZIO**

1. E' alloggio di servizio l'unità immobiliare o sua porzione destinata ad abitazione di dipendente comunale preposto al servizio di custodia e vigilanza che è regolamentato come segue.
2. Il fruitore dell'alloggio di servizio è tenuto al rimborso delle spese per consumi.
3. La manutenzione degli alloggi di servizio compete all'Ufficio che è responsabile della manutenzione del complesso a cui è legata la relativa funzione o, in subordine, all'Ufficio che cura la manutenzione dell'immobile principale di cui l'alloggio è parte.
4. Il dipendente comunale, fruitore dell'alloggio di servizio, deve consegnare entro 30 giorni dalla data di cessazione del servizio (trasferimento, dimissione, quiescenza) l'alloggio stesso, libero da persone e cose.

5. Nel caso in cui la cessazione dal servizio avvenga per morte del dipendente, gli eredi dovranno rilasciare l'alloggio libero da persone e cose entro 120 giorni dalla data del decesso.
6. La Giunta Comunale con propria deliberazione può autorizzare una proroga del termine di 12 mesi per validi motivi.
7. Nel caso di proroga del termine di rilascio di cui al precedente comma 6 è dovuta dal fruitore un'indennità pari al canone calcolato secondo la vigente normativa. Per l'utilizzo dell'alloggio oltre i termini consentiti l'indennità come sopra calcolata, è incrementata del venti per cento in ragione d'anno.
8. L'Ufficio Personale comunicherà per iscritto all'Ufficio Patrimonio il trasferimento o la cessazione dal servizio dei dipendenti fruitori dell'alloggio di servizio.
9. L'Ufficio Patrimonio adotterà i provvedimenti di cui all'art. 823, 2° comma, del Codice Civile conformemente alla legge ed in esecuzione dello Statuto, provvedendo alla loro esecuzione avvalendosi dell'ausilio di tutti gli Uffici interessati.
10. Le unità immobiliari non più destinate allo svolgimento delle funzioni di cui al comma 1 del presente articolo diventano locali utilizzati secondo la destinazione principale dell'immobile cui sono annessi o diventano immobili ad uso di emergenza abitativa.

#### **ART. 6 – FONDI AD USO AGRICOLO**

1. I terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi, possono essere concessi in locazione con le norme stabilite dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203, e successive modifiche. L'assegnazione è effettuata con le modalità previste dal presente Regolamento.
2. L'Ufficio Patrimonio può, per evitare il deperimento di aree, anche non rurali, in attesa del loro definitivo utilizzo, autorizzare privati o associazioni alla pulizia e allo sfalcio oltre che alla coltivazione di prodotti agricoli, o ad essi assimilabili, che non richiedano un ciclo di produzione superiore all'anno agrario. Tale autorizzazione è rilasciata con le prescrizioni segnalate dall'Ufficio Ambiente.
3. I privati o le associazioni di cui al comma precedente vengono individuati ai sensi del Capo II e del Capo III del Titolo II. Se la pulizia, od operazione ad essa assimilabile, è relativa a interventi modesti e di breve durata e sia di particolare interesse per l'Ente, il Dirigente può procedere all'autorizzazione di cui al comma 2 in via diretta.

## **TITOLO II CONCESSIONI DI BENI IMMOBILI**

### **CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 7 – CONCESSIONARI DI BENI IMMOBILI E COMPETENZA AD AFFIDARE**

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva di definire, prioritariamente, sulla base dei propri progetti, l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili del patrimonio indisponibile e del demanio comunale, o comunque, nella disponibilità del Comune, possono essere concessi a soggetti terzi quali enti, istituzioni, associazioni, privati ecc.
2. In caso di concessioni attive che prevedano:
  - una durata pari o inferiore a 9 anni la competenza ad assegnare l'immobile spetta al Dirigente dell'Ufficio Patrimonio;
  - negli altri casi spetta al Consiglio Comunale.
3. Per quanto riguarda, invece, le concessioni passive in cui il Comune stipula un contratto per poter disporre di un bene di proprietà di terzi, la competenza a decidere in proposito è del Dirigente della Direzione competente in relazione alla finalità di utilizzo o destinazione del bene stesso, per i rapporti con scadenza pari o inferiori a 9 anni, mentre negli altri casi la competenza è del Consiglio Comunale previo parere della stessa Direzione.

#### **ART. 8 – FINALITA' ED UTILIZZO – PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE**

1. Gli immobili comunali oggetto del presente regolamento possono essere prioritariamente concessi a favore di enti pubblici, istituzioni e associazioni che svolgono una funzione sociale, culturale, ricreativa, solidaristica, ecc. nell'ambito del territorio comunale con modalità procedurali, istruttoria e assegnazione ai sensi del Capo II del presente Titolo II.
2. Le assegnazioni di cui al comma precedente possono riguardare interi immobili, o loro porzioni, che dovranno essere utilizzati esclusivamente per l'organizzazione e lo svolgimento delle attività istituzionalmente previste, salvo diversa prescrizione o autorizzazione da parte dell'Ente.
3. Gli immobili comunali oggetto del presente regolamento non concessi ai sensi dei precedenti commi, possono essere concessi a favore di privati ai sensi del Capo III del presente Titolo II.
4. Per tutte le procedure disciplinate dal Capo I e Capo III del Titolo II, salvo quelle concernenti i soggetti di cui al comma 1, si applica il versamento di diritti di istruttoria nella misura stabilita dalla Giunta Comunale.

#### **ART. 9 – CANONE CONCESSORIO**

1. La concessione è soggetta all'applicazione di un canone di mercato determinato dall'Ufficio Patrimonio con perizia di stima, salvo per le aree appartenenti al patrimonio indisponibile per le quali il canone verrà stabilito dalla Giunta Comunale.
2. Esso sarà aggiornato automaticamente e annualmente sulla base della variazione accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati riferito al mese di aprile o di ottobre a

seconda che la concessione sia rilasciata nel secondo o primo semestre dell'anno.

3. Nel caso di soggetti iscritti al Registro Comunale delle Associazioni, in considerazione dell'attività svolta, la Giunta Comunale può disporre un abbattimento del canone anche nella misura del 100%. Tale abbattimento verrà considerato come "attribuzione di vantaggio economico" ai sensi del comma 2 dell'art.4 del Regolamento per la Concessione dei Contributi e di esso dovrà essere data pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente.
4. Nel caso di Ministeri, Enti territoriali, Istituzioni, Società Partecipate dell'Ente, Consorzi di Bonifica, e comunque soggetti pubblici, in considerazione dell'attività svolta, la Giunta Comunale può disporre un abbattimento del canone anche nella misura del 100%. Di tale abbattimento dovrà essere data pubblicazione sul sito istituzionale dell'Ente.
5. E' ammesso altresì che parte del canone possa essere corrisposto in prestazione di servizi da parte del concessionario, su disposizione della Giunta Comunale nella misura massima del 30% del canone annuo.
6. In base agli eventuali interventi di ristrutturazione e/o recupero edilizio previsti sull'immobile, la Giunta Comunale può disporre l'abbattimento totale o parziale del canone determinato dall'Ufficio Patrimonio, fissando anche una congrua durata sino alla concorrenza delle spese sostenute, salva in ogni caso la competenza del Consiglio Comunale in caso di durata superiore ai nove anni.

#### **ART. 10 – INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI OGGETTO DI CONCESSIONE**

1. Qualora il concessionario proponga di effettuare a propria cura e spese interventi edilizi sull'immobile deve presentare, unitamente all'istanza di concessione, il relativo progetto di massima. Il competente Ufficio Lavori Pubblici verificherà la correttezza della procedura proposta, del progetto presentato e la necessità di realizzare relative opere vigilando successivamente sulla corretta esecuzione degli interventi.
2. Il Concessionario è tenuto, altresì, ad adempiere alle seguenti principali disposizioni:
  - acquisizione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa urbanistico – edilizia;
  - adempiere alle eventuali prescrizioni dettate dall'Ufficio Lavori Pubblici, comprese quelle in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e prevenzione incendi;
  - obbligo di tenere indenne il Comune da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dell'esecuzione dei lavori edilizi;
  - al termine del periodo di concessione, qualora la stessa non venga rinnovata, l'immobile così come ristrutturato e/o ampliato tornerà nella disponibilità del Comune senza diritto a corresponsione di indennizzo al concessionario per la realizzazione degli interventi edilizi eseguiti;
  - ogni qualsiasi ulteriore adempimento venga inserito nella convenzione da stipulare.

## **ART. 11 – OBBLIGHI DELLA CONCESSIONE**

1. La convenzione che regola i rapporti fra Comune e assegnatario dell'immobile di proprietà comunale viene normalmente stipulata tramite scrittura privata e contiene le seguenti norme generali:
  - il bene oggetto della convenzione viene concesso nelle condizioni d'uso e manutenzione nelle quali si trova;
  - il concessionario assume la figura di consegnatario del bene ai sensi delle leggi vigenti con tutti gli obblighi che ne discendono;
  - l'esecuzione di qualsiasi intervento o lavoro dovrà essere preceduta dall'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e/o pareri degli uffici preposti;
  - il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità riguardante incidenti nei confronti delle persone, cose e quant'altro, che potrebbero verificarsi in conseguenza dell'uso del bene;
  - alla scadenza del rapporto il Comune resterà proprietario di tutte le migliorie apportate, senza dover corrispondere alcun indennizzo al Concessionario, salvo quanto previsto al precedente art.9 comma 6;
  - ferma restando la potestà dei competenti organi comunali di approvare in materia appositi provvedimenti istruiti dall'Ufficio LL.PP., la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene oggetto di concessione è a carico del concessionario. Sono, altresì, a carico del concessionario tutte le spese relative al mantenimento del decoro e della pulizia degli spazi interni, esterni e perimetrali (finestre, vie d'accesso, scale, etc.) dell'immobile assegnato, nonché le spese relative all'illuminazione, riscaldamento, acqua, impianti, consumi ed altre utenze per le quali il concessionario dovrà provvedere mediante intestazione diretta dei singoli contratti con l'ente erogatore dei servizi, senza alcun onere da parte del Comune, salvo che il Comune stesso non prediliga, per sua scelta, mantenere le intestazioni delle forniture, anticipare le somme relative ai consumi e farsele conguagliare dal concessionario;
  - il concessionario deve stipulare una congrua polizza assicurativa a favore del Comune con primaria Compagnia, a garanzia dei danni e della perdita dell'immobile in seguito ad eventi fortuiti o a fatto di terzi o a quant'altro. Tale polizza dovrà contenere la clausola che la responsabilità grava comunque sul concessionario in via primaria e solo in via residuale sul proprietario.

## **ART. 12 – MODALITA' E TERMINI DI PAGAMENTO SANZIONI**

1. Il pagamento del canone di concessione dovuto può essere effettuato in unica rata o in più rate di eguale importo come definito dal provvedimento dirigenziale di assegnazione e approvazione dello schema di concessione. Con lo stesso provvedimento verranno disposte le modalità di pagamento.
2. Sulle somme non pagate alla scadenza decorrerà, a favore del Comune ed a carico del concessionario ancorché decaduto, una sanzione pari al 10% dell'importo della rata, ridotta al 5% ove il versamento venga effettuato nei 30 giorni successivi al giorno di scadenza.
3. Il Dirigente, su motivata richiesta del concessionario, per una sola volta nel corso della concessione, potrà consentire un termine di grazia per il

pagamento, da 60 a 120 giorni, ivi compreso il termine di inadempienza già eventualmente maturato, ferma restando la sanzione di cui al precedente comma.

4. In questa ipotesi il procedimento della costituzione in mora e della conseguente decadenza automatica, decorrerà dalla scadenza del nuovo termine concesso.
5. E' in ogni caso fatta salva la riscossione coattiva delle somme dovute ed ogni altra azione a tutela dell'interesse comunale.

#### **ART. 13 - RINNOVAZIONE DELLA CONCESSIONE**

1. La concessione cessa alla scadenza e non si fa luogo a rinnovo automatico, neppure se il concessionario rimanga di fatto nell'uso del bene successivamente alla scadenza.
2. Per le concessioni relative a porzione minore, e redditualmente non autonoma, di immobile la cui maggior porzione sia di proprietà dello Stato, in caso di rinnovo da parte dello Stato stesso, la concessione potrà essere rinnovata direttamente per pari durata. La medesima disposizione si applica in caso di concessioni relative ad aree urbanisticamente ricadenti all'interno di comparti la cui maggior porzione sia di proprietà dello Stato.
3. Per le concessioni relative a porzione minore, e redditualmente non autonoma, di immobile la cui maggior porzione sia di proprietà privata, la concessione potrà essere rinnovata direttamente a favore del privato proprietario della maggior porzione.

#### **ART. 14 - REVOCA DELLE CONCESSIONI**

1. Il Dirigente competente potrà disporre in ogni momento la revoca totale o parziale delle concessioni in corso, anche con riduzione dell'ampiezza dell'area concessa, nei seguenti casi:
  - quando il permanere della concessione non fosse più compatibile con esigenze di pubblica utilità o comunque con il preminente interesse pubblico;
  - per l'esecuzione di opere pubbliche o per ragioni estetiche ed igieniche.
2. La revoca sarà pronunciata osservando il procedimento di cui alla L. 241/90 e ss.mm.ii. dando termine per il rilascio non inferiore a mesi 6.
3. Al momento in cui la revoca diverrà efficace, il concessionario dovrà immediatamente restituire e rilasciare nella piena disponibilità del Comune, le aree e/o i fabbricati liberi e sgombri da persone e cose, senza alcun onere, indennizzo o spesa per il Comune.
4. Nei casi di revoca di cui al presente articolo, il Comune potrà riconoscere al concessionario un congruo indennizzo, determinato dalla Giunta Comunale su istruttoria dell'ufficio Patrimonio, tenendo conto del periodo restante dalla data della revoca alla data di scadenza naturale della concessione e delle opere strutturali eventualmente realizzate dal concessionario, formalmente approvate.

#### **ART.15 - DECADENZA DELLE CONCESSIONI**

1. Fatte salve le altre specifiche ipotesi previste dal presente regolamento, il concessionario verrà dichiarato decaduto dalla concessione nei seguenti casi:

- a) morosità nel pagamento dei canoni, protratta per oltre 30 giorni dalla costituzione in mora;
  - b) infrazioni alle disposizioni del presente regolamento, contestate a mezzo raccomandata a.r. o pec o mezzo messi, da inviare al concessionario trasgressore nel domicilio eletto quale risultante dall'atto di concessione;
  - c) trasgressione ad ordini legalmente impartiti dalle pubbliche autorità o dall'Amministrazione Comunale, con contestazione comunicata all'interessato nei modi e nelle forme di cui al precedente lettera "b";
  - d) non uso della concessione, continuato per oltre tre mesi nel corso dell'anno solare, salvo casi eccezionali e particolari da valutare singolarmente e da autorizzare preventivamente da parte del Dirigente competente e in ogni caso fatte salve le cause di forza maggiore;
  - e) diverso uso della concessione, in contrasto con la pubblica finalità cui essa tende;
  - f) perdita dei requisiti soggettivi previsti dalla normativa vigente.
2. Fatta salva l'ipotesi prevista alla lettera "a" del comma 1, nella quale si applicano le relative sanzioni, la decadenza della concessione per le violazioni di cui alle lettere "b", "c", "d", "e" ed "f" del comma 1, non può essere dichiarata se non osservato il procedimento previsto dalla Legge 241/90 e ss.mm.ii.
  3. La decadenza della concessione sarà dichiarata, con determinazione assunta dal Dirigente competente, e comunicata a mezzo raccomandata a.r. a.r. o pec o mezzo messi, al concessionario nel domicilio eletto quale risultante dagli atti di concessione.
  4. L'immobile oggetto della concessione decaduta potrà essere nuovamente concesso, da parte del Comune, col procedimento previsto dal presente regolamento.
  5. In caso di fallimento del concessionario, la concessione si riterrà decaduta di pieno diritto, anche se il pagamento del canone sia stato puntualmente corrisposto. Il Comune non riconosce, pertanto, alcun accordo eventualmente intercorso tra il curatore fallimentare e terzi acquirenti delle attrezzature, arredi ed altro di proprietà del concessionario fallito, insistenti negli immobili comunali. Gli immobili occupati dovranno ritornare immediatamente nella disponibilità del Comune.

## **ART. 16 - CESSIONE**

1. Il concessionario non può cedere ad altri, in qualsiasi forma la cessione avvenga, né in tutto né in parte, l'uso dei beni avuti in concessione.
2. La sostituzione di altri, anche solo di fatto, nel godimento del bene o nell'esercizio dell'attività per cui il bene stesso è stato concesso è causa di decadenza della concessione.
3. Qualora la concessione sia relativa a porzione minore, e redditualmente non autonoma, di immobile la cui maggior porzione sia di proprietà dello Stato, potrà essere autorizzata dal Dirigente la cessione dell'uso direttamente a favore del soggetto al quale lo Stato abbia eventualmente autorizzato al concessionario l'affidamento ai sensi dell'art.45 bis del Codice della Navigazione, per la maggior porzione. La medesima disposizione si

applica in caso di concessioni relative ad aree urbanisticamente ricadenti all'interno di comparti la cui maggior porzione sia di proprietà dello Stato.

4. Qualora la concessione sia relativa a porzione minore, e redditualmente non autonoma, di immobile la cui maggior porzione sia di proprietà privata, la cessione dell'uso potrà essere autorizzata dal Dirigente direttamente a favore del locatario individuato dal privato proprietario per la maggior porzione.

#### **ART. 17 - SUCCESSIONE**

1. Il subentro nella concessione è consentito nel caso di successione ereditaria. La morte del concessionario non opera, rispetto al Comune, né il trasferimento della concessione degli immobili, né il frazionamento della concessione stessa a favore degli eredi. Gli eredi dovranno seguire la procedura per ottenere l'autorizzazione al trasferimento.
2. In questo caso, l'Amministrazione Comunale è tenuta a non prendere in considerazione altre richieste di concessione, relative a tali immobili, finché non abbia espletato la procedura di esame della richiesta degli eredi. Entro sei mesi dall'apertura della successione, essi dovranno comunicare, con lettera raccomandata diretta al Comune, un unico rappresentante, nominato dagli eredi. Il coerede designato dovrà successivamente allegare alla domanda di concessione l'autorizzazione al medesimo rilasciata dai coeredi. Ogni rapporto giuridico ed economico, attinente alla concessione, sarà trattato dal Comune con il rappresentante designato, il quale assumerà, nei confronti del Comune stesso, la rappresentanza ad ogni effetto giuridico, degli altri eredi, e con piena efficacia nei loro confronti. In mancanza della designazione suddetta, la concessione si avrà senz'altro per rinunciata, con la conseguente applicazione delle relative disposizioni.

#### **ART. 18 - SUBENTRO**

1. Nell'ipotesi in cui il titolare della concessione intenda trasferire a terzi l'attività in relazione alla quale la concessione è stata rilasciata, lo stesso ne deve fare preventiva istanza al Comune, motivandone le ragioni ed indicando la denominazione o ragione sociale, i dati anagrafici e fiscali del soggetto interessato all'eventuale subentro, che è tenuto a sottostare agli stessi obblighi e prescrizioni previsti dalla concessione medesima, compresa la scadenza ed a farsi carico dei canoni eventualmente non pagati dal concessionario cessante.
2. Il diritto di prelazione di cui al successivo art.24 comma 5 non spetta al soggetto subentrante, qualora l'originario concessionario cedente ne abbia già beneficiato.
3. E' facoltà comunque del Dirigente dell'Ufficio Patrimonio accogliere o rifiutare l'istanza, nel termine di gg. 60, dandone adeguata motivazione.
4. L'ipotesi di atti di disposizione, non preceduti dall'autorizzazione del Comune, costituirà causa di decadenza della concessione e l'avente causa non potrà essere riconosciuto né accettato dal Comune sotto nessun profilo.
5. Nel caso in cui il concessionario sia una società, il trasferimento di quote od azioni, non potrà essere effettuato, senza la preventiva autorizzazione da

parte del Dirigente dell'Ufficio Patrimonio, al quale resta comunque la facoltà di accogliere o rifiutare l'istanza, nel termine di 60 gg.

6. L'eventuale violazione di dette norme, è sanzionata con la decadenza della concessione.
7. Qualora la concessione sia relativa a porzione minore, e redditualmente non autonoma, di immobile la cui maggior porzione sia di proprietà dello Stato, potrà essere autorizzato il sub-ingresso in concessione direttamente a favore del soggetto al quale lo Stato abbia eventualmente autorizzato il sub ingresso al concessionario per la maggior porzione ai sensi dell'art.46 del Codice della Navigazione. La medesima disposizione si applica in caso di concessioni relative ad aree urbanisticamente ricadenti all'interno di comparti la cui maggior porzione sia di proprietà dello Stato.
8. Qualora la concessione sia relativa a porzione minore, e redditualmente non autonoma, di immobile la cui maggior porzione sia di proprietà privata, il sub-ingresso in concessione potrà essere autorizzato dal Dirigente direttamente a favore del soggetto subentrante individuato dal privato proprietario per la maggior porzione.

## **CAPO II**

### **CONCESSIONI AD ENTI PUBBLICI, ISTITUZIONI, ASSOCIAZIONI**

#### **ART. 19 – MODALITA' PROCEDURALI**

1. La domanda di assegnazione di immobili comunali da parte dei soggetti di cui al precedente art. 8 deve pervenire all'Ufficio Patrimonio del Comune corredata dalla seguente documentazione:
  - generalità del richiedente. In caso di persona giuridica, oltre alla sua denominazione, dovranno essere indicate le generalità delle persone fisiche che legalmente la rappresentano;
  - copia dello statuto o atto costitutivo dell'associazione ove non sia già depositato presso il Comune di Pietrasanta;
  - dichiarazione di iscrizione o meno nel Registro Comunale delle Associazioni;
  - relazione che illustri gli elementi di valutazione indicati nel successivo comma 3;
  - esatta individuazione dell'immobile oggetto della domanda di assegnazione;
  - planimetria catastale con indicazione dell'immobile o della porzione di interesse.
2. Le false dichiarazioni comportano la decadenza della concessione.
3. Per l'assegnazione degli immobili comunali di cui al presente capo l'Amministrazione potrà valutare, fra l'altro, i seguenti elementi:
  - a) relazione sulle attività svolte dall'associazione e progetto delle attività programmate per il futuro dall'associazione stessa;
  - b) concorso del Comune, tramite l'intervento delle singole Unità Operative, alla realizzazione dei programmi proposti;
  - c) disponibilità ad effettuare, a cura e spese dell'assegnatario, interventi di ristrutturazione e/o recupero dell'immobile, fermo restando l'obbligo a carico di tutti i concessionari di garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene assegnato;
  - d) eventuale attività (sociale, socio - sanitaria, educativo - scolastica, sportiva, ricreativa, ecc.) che si affianchi a quella dell'Amministrazione Comunale in un determinato contesto operativo. Tale condizione dovrà essere certificata dal servizio comunale competente per materia;
  - e) numero degli iscritti con relativa quota associativa;
  - f) disponibilità ad aprire la sede al pubblico, accompagnando i visitatori nei casi in cui le caratteristiche dell'immobile lo richiedano, anche nei giorni di sabato, domenica e festivi.

#### **ART. 20 – ISTRUTTORIA DELLE RICHIESTE**

1. Le richieste di assegnazioni degli immobili sono istruite dall'Ufficio Patrimonio il quale provvede, innanzitutto, a valutare la disponibilità dell'immobile oggetto di istanza e a comunicarne, eventualmente, l'indisponibilità al richiedente.
2. In caso di bene concedibile, sottopone la richiesta all'eventuale esame degli Uffici interessati che devono, entro e non oltre il termine fissato dall'Ufficio Patrimonio, far pervenire il proprio parere di competenza. L'assenza di

riscontro entro il termine suddetto viene considerato come parere favorevole. Le richieste di parere agli Uffici interessati potranno essere sostituite dall'indizione della Conferenza dei Servizi.

3. Espletata l'istruttoria tecnico-amministrativa d'ufficio, l'Ufficio Patrimonio pubblica apposto avviso sul sito internet del Comune informando che qualsiasi soggetto fosse interessato a tale concessione dovrà comunicarlo entro il termine indicato, termine che non potrà comunque essere inferiore a 15 giorni dalla pubblicazione dell'avviso.
4. La Giunta Comunale si esprime relativamente all'individuazione del soggetto assegnatario della concessione qualora l'immobile sia richiesto da più enti e/o associazioni. Per effettuare tale scelta valuterà gli elementi indicati nel precedente art. 19.
5. Successivamente l'Ufficio sottopone la richiesta all'esame del Dirigente o del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.7 comma 2, che si esprimono in merito all'assegnazione nel suo complesso.

#### **ART. 21 – ASSEGNAZIONE DELLA CONCESSIONE**

1. Una volta concluso l'iter istruttorio ed ottenuto l'eventuale pronunciamento favorevole di competenza del Consiglio, ovvero nelle more della definizione del procedimento qualora sia più opportuno e conveniente dal punto di vista operativo, l'Ufficio Patrimonio comunica lo schema della concessione amministrativa al futuro concessionario, il quale dovrà esprimere, entro e non oltre il termine fissato dall'Ufficio, la propria accettazione.
2. In caso di mancata risposta entro tale termine, la richiesta di assegnazione originaria sarà considerata decaduta.
3. Ottenuta l'accettazione dell'interessato, l'Ufficio Patrimonio, tramite apposita determinazione dirigenziale, procede all'effettiva assegnazione della concessione ed all'approvazione dello schema di convenzione che regolerà i rapporti fra Comune e concessionario.
4. L'Ufficio Patrimonio stipulerà, utilizzando lo schema approvato con la determinazione di assegnazione, la scrittura privata di cui trasmetterà copia all'Ufficio Gare e Contratti. Le eventuali spese conseguenti all'atto (bolli, registrazione, ecc.) sono a carico del concessionario.
5. L'Ufficio Patrimonio effettuerà, mediante la redazione di apposito verbale, la consegna dell'immobile.

#### **Art. 22 – UTILIZZO TEMPORANEO SPAZI SCOLASTICI**

1. Le aule non utilizzate in edifici scolastici in attività possono essere concesse in via temporanea e per un periodo non superiore ad un anno ad Associazioni, Fondazioni, Istituzioni, o anche privati cittadini per attività di istruzione permanente e di formazione professionale, attività culturali e didattiche delle arti, oppure attività di carattere sociale, medico, socio-sanitario o storiche.
2. La concessione temporanea dei locali di cui al comma precedente è rilasciata dall'Ufficio Patrimonio, su parere vincolante dell'Ufficio Scuola.
3. Il canone verrà determinato di norma in base all'art. 9.
4. L'attività del concessionario non deve essere in contrasto o di ostacolo alle finalità ed all'esercizio del complesso scolastico.

### **CAPO III - CONCESSIONE A PRIVATI**

#### **ART. 23 – MODALITA' PROCEDURALI**

1. Gli immobili oggetto del presente regolamento possono essere concessi a favore di privati. Il privato presenterà domanda all'Ufficio Patrimonio indicando:
  - generalità del richiedente. In caso di persona giuridica, oltre alla sua denominazione, dovranno essere indicate le generalità delle persone fisiche che legalmente la rappresentano;
  - esatta individuazione dell'immobile oggetto della domanda di assegnazione;
  - planimetria catastale con indicazione dell'immobile o della porzione di interesse.
2. Tali richieste possono pervenire spontaneamente da parte di privati o a seguito di avviso sul sito internet del Comune con il quale l'Ufficio Patrimonio informa la cittadinanza della disponibilità di un immobile ad essere concesso.

#### **ART. 24 – ISTRUTTORIA DELLE RICHIESTE**

1. Le richieste di assegnazione degli immobili sono istruite dall'Ufficio Patrimonio il quale provvede, innanzitutto, a valutare la disponibilità dell'immobile oggetto di istanza e a comunicarne, eventualmente, l'indisponibilità al richiedente.
2. In caso contrario sottopone la richiesta all'eventuale esame degli Uffici interessati che devono, entro e non oltre il termine fissato dall'Ufficio Patrimonio, far pervenire il proprio parere di competenza. L'assenza di riscontro entro il termine suddetto viene considerato come parere favorevole. Le richieste di parere agli uffici interessati potranno essere sostituite dall'indizione della Conferenza dei Servizi.
3. Verificata la concedibilità dell'immobile l'Ufficio Patrimonio procede:
  - ad ultimare la procedura concessoria direttamente a favore del richiedente, qualora il bene richiesto non possa essere utilizzato, per sua ubicazione e consistenza, che dallo stesso richiedente e comunque il valore rapportato all'entità del canone, complessivo per l'intera durata della concessione, non superi i 10mila euro;
  - ad effettuare una gara ufficiosa aggiudicando il bene a favore del soggetto che offrirà il rialzo maggiore sulla base d'asta qualora il valore rapportato all'entità del canone, complessivo per l'intera durata della concessione, non superi i 200mila euro;
  - ad effettuare una gara ad evidenza pubblica qualora il valore rapportato all'entità del canone, complessivo per l'intera durata della concessione, sia uguale o superiore a 200mila euro.
4. E' altresì possibile effettuare una gara ufficiosa aggiudicando il bene a favore del soggetto che offrirà il rialzo maggiore sulla base d'asta qualora sia stata effettuata un'asta pubblica e sia andata deserta.
5. Ai soggetti già titolari di concessione di immobili comunali, purché non siano presenti i casi di cui all'art.15 o non siano stati avviati procedimenti di decadenza o comunque non vi sia morosità anche di una sola rata,

spetterà il diritto di prelazione, per una sola volta e qualora partecipanti alla procedura di concessione del bene immobile, alle condizioni stabilite nella miglior offerta economica presentata dai concorrenti. Il suddetto diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro il termine fissato dall'Ufficio, da notificarsi mezzo messi o raccomandata a.r. o pec.

6. Qualora la concessione sia relativa a porzione minore, e redditualmente non autonoma, di immobile la cui maggior porzione sia di proprietà dello Stato, la concessione potrà essere affidata direttamente a favore del concessionario individuato dallo Stato stesso per la maggior porzione, per pari durata. La medesima disposizione si applica in caso di concessioni relative ad aree urbanisticamente ricadenti all'interno di comparti la cui maggior porzione sia di proprietà dello Stato.
7. Qualora la concessione sia relativa a porzione minore, e redditualmente non autonoma, di immobile la cui maggior porzione sia di proprietà privata, la concessione potrà essere affidata direttamente a favore del privato proprietario della maggior porzione.

#### **ART. 25 – TRATTATIVA PRIVATA PREVIA GARA UFFICIOSA**

1. Ai fini della trattativa privata previa gara ufficiosa, l'Ufficio pubblica apposito avviso sull'Albo Pretorio nonché sul sito internet del Comune informando che qualsiasi soggetto sia interessato a tale concessione dovrà comunicarlo entro il termine indicato, termine che non potrà comunque essere inferiore a 15 giorni dalla pubblicazione dell'avviso. All'avviso dovrà essere allegato fac simile di modello di manifestazione di intesse. Il soggetto interessato dovrà allegare alla manifestazione di interesse deposito cauzionale pari al 5% dell'importo complessivo del canone per l'intera durata della concessione.
2. Con determinazione dirigenziale, entro 15 giorni dallo scadere del termine, l'Ufficio, dà atto dell'avvenuta pubblicazione e individua i soggetti ammessi alla gara ed approva la lettera di invito, contenente tutti gli elementi utili e necessari. Entro 10 giorni dall'approvazione dell'elenco dei soggetti ammessi, saranno inviate le lettere di invito a presentare l'offerta. La lettera stabilisce il termine entro il quale l'offerta deve effettivamente pervenire al Comune.
3. La trattativa privata si svolge presso i locali del Comune alla presenza della Commissione di Gara. Della costituzione di detta Commissione si darà atto nella determinazione di approvazione del verbale di gara con la quale viene aggiudicato il bene a chi ha presentato la miglior offerta.

#### **ART. 26 – ASTA PUBBLICA**

1. Ai fini dell'asta pubblica, con determinazione dirigenziale viene individuato il bene da concedere, approvato l'avviso di gara ed impegnata la spesa per le pubblicazioni. L'Ufficio pubblica detto avviso sull'Albo Pretorio, sul sito internet, su almeno un quotidiano a diffusione regionale nonché sul Bollettino Ufficiale della Regione. L'avviso stabilisce il termine entro il quale l'offerta deve effettivamente pervenire al Comune, termine che non potrà

comunque essere inferiore a 15 giorni dalla pubblicazione dell'avviso, e contiene le modalità di presentazione dell'offerta. Il soggetto interessato dovrà allegare alla presentazione dell'offerta deposito cauzionale pari al 5% dell'importo complessivo del canone per l'intera durata della concessione.

2. L'asta pubblica si svolge presso i locali del Comune alla presenza della Commissione di Gara. Della costituzione di detta Commissione si darà atto nella determinazione di approvazione del verbale di gara con la quale viene aggiudicato il bene a chi ha presentato la miglior offerta.

#### **ART. 27 – ASSEGNAZIONE CONCESSIONE**

1. Una volta concluso l'iter istruttorio e selettivo ed ottenuto il pronunciamento favorevole dell'organo competente o del Dirigente ai sensi del successivo comma 2, ovvero nelle more della definizione del procedimento qualora sia più opportuno e conveniente dal punto di vista operativo, l'Ufficio Patrimonio comunica lo schema di concessione al futuro concessionario, il quale dovrà esprimere, entro e non oltre il termine perentorio assegnato dall'Ufficio, la propria accettazione.
2. In caso di mancata risposta entro il termine di cui al comma 1, la richiesta di assegnazione originaria sarà considerata decaduta.
3. Ottenuta l'accettazione dell'interessato, l'Ufficio Patrimonio, tramite apposita determinazione dirigenziale, procede all'effettiva assegnazione della concessione e all'approvazione dello schema di convenzione che regolerà i rapporti fra Comune e concessionario.
4. L'Ufficio Patrimonio stipulerà, utilizzando lo schema approvato con la determinazione di assegnazione, la scrittura privata di cui trasmetterà copia all'Ufficio Gare e Contratti. Le eventuali spese conseguenti all'atto (bolli, registrazione, ecc.) sono a carico del concessionario.
5. L'Ufficio Patrimonio effettuerà, mediante la redazione di apposito verbale, la consegna dell'immobile.

### **TITOLO III DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ART. 28 – NORME TRANSITORIE E FINALI**

1. Si applicano alle locazioni di immobili appartenenti al patrimonio disponibile dell'Ente le norme contenute nell'art.7 e nel Capo III del presente Regolamento in quanto compatibili con la natura del contratto.
2. Ai fini dell'attuazione del presente regolamento le concessioni scadute o in scadenza in data anteriore al 01/01/2013, sono prorogate al 31/12/2013, purché non siano presenti situazioni di morosità o motivi di decadenza o non siano stati avviati procedimenti di rilascio dell'immobile.
3. In caso di locazioni disdettate, se in essere l'occupazione dell'immobile da parte del conduttore, essa sarà tollerata fino al 31/12/2013, salvo i casi in cui sia già avviato il procedimento di rilascio.
4. Ai fini dell'attuazione del presente regolamento i comodati scaduti o in scadenza in data anteriore al 01/01/2013, sono prorogati al 31/12/2013, purché non siano stati avviati procedimenti di rilascio dell'immobile.
5. Tutti gli atti e provvedimenti inerenti all'utilizzo dei beni immobili comunali, ancora efficaci alla data di entrata in vigore del presente regolamento, nei limiti in cui contengano disposizioni o prescrizioni contrastanti con lo stesso, cesseranno di produrre effetti alla data della loro originaria scadenza.
6. Salvo quanto previsto all'art.3 comma 3, sono in ogni caso espressamente abrogate le norme di cui agli articoli 5, 6, 7, 11, 16, 16bis, 19, 20, 21, 22, 33 e 36 del Regolamento per la concessione degli arenili appartenenti al patrimonio comune approvato con Deliberazione del Commissario straordinario n.16 del 28/02/2000 e sue successive modifiche. Gli art. 21 e 22 sono abrogati con effetto dal 01/03/2012.