



CITTA' DI SPOLETO

REGOLAMENTO

**PER LA GESTIONE DEL DEMANIO E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
COMUNALE**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 59 DEL 20/12/2018

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Oggetto
- Art. 2 - Finalità
- Art. 3 - Destinatari
- Art. 4 - Tipologia dei beni immobili
- Art. 5 - Inventario
- Art. 6 – Attribuzione delle competenze gestionali

TITOLO II – GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI - LA CONCESSIONE

- Art. 7 - Concessione
- Art. 8 - Gestione dei beni demaniali e dei beni indisponibili – principi generali
- Art. 9 - Atto di Concessione
- Art. 10 - Canone di Concessione Ordinario
- Art. 11 - Canone di Concessione Agevolato – requisiti soggettivi
- Art. 12 - Determinazione del canone agevolato
- Art. 13 - Durata
- Art. 14 - Garanzie
- Art. 15 - Rinnovo
- Art. 16 - Decadenza e Revoca
- Art. 17 - Diritto di Recesso
- Art. 18 - Obblighi del Concessionario
- Art. 19 - Scelta del Concessionario
- Art. 20 - Diritto d'Insistenza
- Art. 21 - Interventi Edilizi
- Art. 22 - Concessione Gratuita
- Art. 23 - Concessione Suolo Pubblico

TITOLO III - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI - LA LOCAZIONE

- Art. 24 - Disposizioni generali
- Art. 25 - Locazioni di alloggi
- Art. 26 - Locazione di Immobili per fini diversi
- Art. 27 - Scelta del Conduttore – Contratto di Locazione
- Art. 28 - Canone
- Art. 29 - Durata
- Art. 30 - Garanzie
- Art. 31 - Rinnovo
- Art. 32 - Risoluzione
- Art. 33 - Diritto di Recesso
- Art. 34 - Obblighi del Conduttore
- Art. 35 - Il Diritto d'Insistenza
- Art. 36 - Interventi Edilizi
- Art. 37 - Comodato
- Art. 38 - Affitto di Fondi Rustici
- Art. 39 - Gestioni Condominiali
- Art. 40 - Locazioni Passive
- Art. 41 - Trasferimento di Opere di Urbanizzazione
- Art. 42 - Norme transitorie e finali

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto

1.1. Il presente regolamento disciplina le modalità di gestione dei beni immobili di proprietà comunale e le modalità per la loro concessione e/o locazione a terzi, nel rispetto delle norme vigenti in materia.

1.2. Per quanto riguarda gli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica di proprietà comunale si fa espresso riferimento alla normativa generale e regionale in materia.

1.3. In materia di valorizzazione, recupero e riuso di beni comuni (sia pubblici che privati) inutilizzati, sotto-utilizzati, abbandonati o di prossima trasformazione, realizzati attraverso modalità collaborative con l'Amministrazione Comunale, da parte di cittadini singoli o organizzati, e comunque da formazioni sociali e comunità di cittadini, nonché da raggruppamenti di associazioni, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di "sussidiarietà" (art. 118 u.c. Cost.), si rimanda alla specifica disciplina. Nell'ambito del presente regolamento vengono comunque previste possibilità volte a favorire tale forme di uso e gestione.

1.4. Il Comune promuove la rivitalizzazione dei centri storici del capoluogo e delle frazioni anche attraverso la valorizzazione temporanea di spazi e immobili di proprietà comunale nelle more di una definitiva destinazione d'uso di tali spazi. Per le finalità e le modalità di espressione di azioni di uso temporaneo si rimanda a specifica disciplina in coerenza con il precedente comma 1.3.

1.5. Resta ferma e distinta dalla materia oggetto del presente Regolamento la Concessione di Valorizzazione disciplinata dall'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 convertito dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii. e la concessione dei Teatri e Sale di proprietà comunale.

Art. 2 - Finalità

2.1. L'Amministrazione con il presente regolamento intende perseguire le seguenti finalità:

- a. inventariazione, gestione ed eventuale dismissione del patrimonio comunale;
- b. semplificazione dei procedimenti di assegnazione dei beni del patrimonio nel rispetto dei principi di trasparenza, di pubblicità, di efficienza, di produttività e di redditività anche civica, intesa come quella espressa attraverso attività ed iniziative di particolare beneficio e funzionali allo sviluppo della collettività, di innovazione socio-culturale ed economica;
- c. programmazione dell'attività di gestione e valorizzazione dei beni immobili.

Art. 3 - Destinatari

3.1. Il presente Regolamento deve essere osservato da tutti i dipendenti comunali ed in particolare dai dipendenti che a qualsiasi titolo hanno in consegna i beni del patrimonio immobiliare comunale.

Art. 4 – Tipologia dei beni immobili

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

a) BENI DEMANIALI, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività; il demanio comunale è costituito dai beni come meglio individuati dagli artt. 822 e 824 del Codice Civile. Per tale particolare destinazione questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti, diversi dal Comune proprietario, soltanto con provvedimenti di diritto pubblico, quale 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.

b) BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI, destinati a fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali, meglio

individuati dall'art. 826 del Codice Civile. Essi sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano. Tali beni laddove possibile, in relazione alla predetta destinazione, possono essere concessi in uso a terzi mediante atti di diritto pubblico, ed in particolare, con atto di concessione amministrativa.

c) BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI, non destinati a fini istituzionali del Comune e pertanto, posseduti “iure privatorum”, cioè in regime di diritto privato. Tali beni possono essere concessi in uso a terzi attraverso contratti di diritto privato (locazione, affitto, comodato) e sono produttivi di redditi destinati a finalità pubbliche; la facoltà di un utilizzo che comporti la rinuncia, anche parziale, a produrre reddito, deve essere espressamente prevista da specifiche disposizioni regolamentari e deve essere adeguatamente motivata da fini riconducibili ai compiti istituzionali del Comune. Essi sono alienabili nelle forme previste per legge e nel rispetto del Regolamento Comunale per le alienazioni.

Art. 5 - Inventario

5.1. Tutti i beni di cui all'articolo precedente devono essere iscritti in appositi elenchi costituenti l'Inventario dei Beni Immobili Comunali.

5.2. L'inventario dei beni immobili è gestito dall'Ufficio Patrimonio ed evidenza:

- a) la denominazione, l'ubicazione, l'uso cui sono destinati;
- b) il titolo di provenienza, le risultanze dei registri immobiliari, gli estremi catastali, la destinazione urbanistica là dove si tratti di terreni;
- c) la volumetria, la superficie coperta e quella non coperta;
- d) le servitù, i pesi e gli oneri di cui sono gravati;
- e) l'ufficio o soggetto privato utilizzatore;
- f) il valore iniziale e le eventuali successive variazioni;
- g) l'ammontare delle quote di ammortamento;
- h) gli eventuali redditi.

5.3. L'Inventario generale è composto da:

- a. inventario dei beni demaniali (terreni e fabbricati);
- b. inventario dei beni patrimoniali indisponibili (terreni e fabbricati);
- c. inventario dei beni patrimoniali disponibili (terreni e fabbricati);

5.4. L'iscrizione del bene negli elenchi non ha valore costitutivo, ma solo ricognitivo.

5.5. Ciascun bene appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con una deliberazione di Giunta Comunale, per il trasferimento da patrimonio disponibile ad indisponibile e viceversa, su proposta dell'Ufficio Patrimonio, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della sua effettiva destinazione d'uso e nel rispetto della prevista destinazione urbanistica.

5.6. I beni demaniali e/o quelli indisponibili cessano dalla loro destinazione e vengono dichiarati patrimoniali disponibili con appositi provvedimenti di sdemanializzazione o di declassificazione con deliberazione del Consiglio comunale.

5.7. L'assegnazione ad una delle categorie sopracitate ha luogo in sede di prima approvazione dell'inventario, mentre per i beni acquisiti successivamente, l'assegnazione deve essere contenuta nell'atto di acquisizione in funzione della destinazione del bene.

5.8. Tutti gli acquisti e le alienazioni di beni immobili, nonché gli altri atti o provvedimenti comportanti variazioni nella consistenza e nel godimento del demanio e del patrimonio, sono comunicati all'Ufficio Patrimonio, per la registrazione nell'inventario.

5.9. Al fine di garantire il tempestivo aggiornamento dell'inventario immobiliare, ogni Direzione che, con la propria attività tecnica o amministrativa, sia intervenuta sulla consistenza, natura o manutenzione di un bene immobile, deve obbligatoriamente e immediatamente trasmettere adeguata nota informativa all'Ufficio Patrimonio, allegando la copia del fascicolo contenente l'originale dell'atto o la copia del provvedimento corredata della relativa documentazione.

5.10. Chiunque modifichi la consistenza degli immobili deve di volta in volta consegnare all'Ufficio Patrimonio i relativi elaborati grafici e tutta la documentazione necessaria per la corretta tenuta dell'Inventario.

Art. 6 - Attribuzione delle competenze gestionali

6.1. I beni immobili di proprietà comunale sono assegnati in uso ai Dirigenti, quale dotazione strumentale per il raggiungimento dei fini istituzionali.

6.2. Ai Dirigenti è attribuita la competenza gestionale ed operativa sugli immobili ad essi affidati, per l'esercizio delle attività istituzionali alle quali sono preposti.

6.3. I consegnatari sono tenuti alla custodia ed al corretto utilizzo degli immobili loro consegnati, vigilando sulla buona conservazione e sul regolare uso dei medesimi: i consegnatari sono personalmente responsabili dei beni ricevuti in consegna.

6.4. L'affidamento dei beni viene effettuato con apposito verbale di consegna, sottoscritto dai Dirigenti, ciascuno per la propria competenza, e dal Dirigente responsabile dell'Ufficio Patrimonio.

6.5. Ad ogni variazione nella persona del Dirigente si procederà alla redazione di un verbale di assunzione in carico, sottoscritto dal successore.

6.6. I Dirigenti sono competenti a rilasciare autorizzazioni, concessioni e predisporre atti deliberativi per l'utilizzo degli immobili di cui al comma precedente per le sole attività funzionalmente connesse.

6.7. E' di competenza esclusiva dell'Ufficio Patrimonio l'acquisizione, l'alienazione e la permuta dei beni immobili a qualsiasi uso destinati, nonché la gestione di:

- a) locazioni attive e passive di unità immobiliari non residenziali;
- b) locazioni per locali da destinare ad uffici comunali;
- c) rapporti condominiali.

6.8. Le alienazioni e le cessioni in diritto di superficie per la realizzazione di Zone PEEP o Zone PIP sono di competenza del Servizio Urbanistica, competente alla gestione degli stessi strumenti programmatori: le risultanze dell'attività del Servizio Urbanistica devono essere tempestivamente e obbligatoriamente comunicate all'Ufficio Patrimonio, anche ai fini dell'aggiornamento degli inventari.

TITOLO II – GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI - LA CONCESSIONE

Art. 7 – Concessione

7.1. L'assegnazione in uso a terzi, pubblici e privati, di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico, e pertanto le condizioni sono di norma disposte unilateralmente dall'Amministrazione.

Art. 8 - Gestione dei beni demaniali e dei beni indisponibili – principi generali

8.1. L'Amministrazione, nell'affidare in concessione a terzi, beni appartenenti al proprio demanio o patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:

- a) attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
- b) garantire la redditività dei beni come previsto nell'art. 2.1 punto b.;
- c) assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

8.2. La concessione è atto potestativo unilaterale e non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria: è revocabile in qualunque momento, per esigenze di interesse pubblico.

8.3. Le concessioni si intendono di norma onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.

8.4. Il rapporto concessorio si instaura:

- a) a seguito della richiesta di soggetti che gestiscono attività in regime di concessione amministrativa (posa di cavi, condutture, reti, ecc. destinati comunque al servizio dell'utenza);
- b) a seguito di iniziativa dell'amministrazione che può anche essere attivata da privati;
- c) in base a richiesta di rinnovo dell'attuale concessionario;
- d) in base a richieste di privati.

Art. 9 – Atto di concessione

9.1. La concessione può riguardare interi immobili o loro porzioni che dovranno essere destinati prevalentemente per lo svolgimento delle attività istituzionali o statutarie del concessionario. Utilizzi diversi dovranno essere autorizzati dall'Amministrazione comunale.

9.2. Nell'atto di concessione devono essere espressamente indicati gli specifici fini per i quali l'immobile viene concesso.

9.3. La concessione deve prevedere:

- a) l'esatta individuazione dei beni da concedere, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e dalle relative planimetrie; di norma l'immobile viene assegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- b) la durata della concessione, la data di decorrenza e il termine di scadenza;
- c) il canone o il corrispettivo e i termini di pagamento;
- d) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- e) gli obblighi del concessionario come definiti nell'art. 18 del presente Regolamento;
- f) tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie in base alla specificità della concessione.

9.4. Le spese relative all'atto di concessione (imposte, bolli, eventuali diritti di rogito) sono a carico del concessionario.

9.5. La concessione di immobili può essere a titolo esclusivo o in uso promiscuo tra Enti e/o Associazioni e in tal caso i relativi rapporti verranno regolamentati attraverso accordi interni.

Art. 10 – Canone di Concessione Ordinario

10.1. Il canone ordinario di concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici tecnici.

10.2. Il canone verrà adeguato annualmente in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Art. 11 – Canone di Concessione Agevolato – requisiti soggettivi

11.1. Ai fini della determinazione del canone di concessione, sono fatti salvi gli scopi sociali cui viene, previa identificazione, attribuita rilevanza pubblica, in quanto conseguenti a funzioni di cui è titolare il Comune che le esercita direttamente o indirettamente.

11.2. Potranno essere ammessi alle riduzioni di canoni le seguenti categorie di Enti e Associazioni:

- a) Enti pubblici;
- 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 e comunque tutti gli Enti del Terzo Settore come elencati all'art. 4 del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 “Codice del Terzo Settore”;
- c) Associazioni non riconosciute, ai sensi dell'art. 36 del Cod. Civ., che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile desumere, in modo inequivocabile, l'assenza totale di finalità lucrative;

d) Altri Enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale.

11.3. I soggetti di cui al precedente comma per essere ammessi alla riduzione del canone dovranno comunque svolgere in via esclusiva o principale una o più attività di “*interesse generale*” così come meglio elencate all'art. 5 del sopra citato “Codice del Terzo Settore”, e comunque:

- a) attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
- b) attività di educazione;
- c) attività di protezione civile;
- d) attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
- e) attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- f) attività culturali e scientifiche;
- g) attività promozionali nel campo turistico, ricreativo, sportivo;
- h) attività religiosa.

11.4. I beni concessi in uso a canone agevolato non potranno essere utilizzati per attività con fini di lucro.

11.5. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le descritte attività, fermo restando il canone di mercato per gli spazi utilizzati dallo stesso soggetto per fini diversi.

11.6. In ogni caso in cui si proceda a determinare un canone ridotto e/o si proceda in deroga al presente articolo, deve essere dato atto e dimostrato il rispetto dei principi generali stabiliti nell'art. 1 del presente Regolamento.

11.7. Le riduzioni non si applicano ad enti o associazioni con fini di interesse proprio e alle associazioni e organizzazioni di dipendenti dell'Ente. Parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali, in applicazione del principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione.

Art. 12 – Determinazione del canone agevolato

12.1. Il canone di concessione equivalente a quello di mercato, di norma, viene calcolato dal competente Ufficio Patrimonio.

12.2. Il canone ridotto, sulla base di quello di mercato viene calcolato ed applicato nel seguente modo:

- **Soggetti rientranti nel comma 2 lettere a) e b) dell'articolo 11 del presente regolamento**

Il canone annuo di concessione è pari al 10% del valore del canone annuo di mercato;

- **Soggetti rientranti nel comma 2 lettera c) dell'articolo 11 del presente regolamento**

Il canone annuo di concessione è pari al 30% del valore del canone annuo di mercato;

- **Soggetti rientranti nel comma 2 lettera d) dell'articolo 11 del presente regolamento**

Il canone annuo di concessione è pari al 70% del valore del canone annuo di mercato.

Art. 13 – Durata

13.1. La durata della concessione, di norma, viene fissata in 6 (sei) anni;

13.2. Qualora l'Amministrazione ne ravvisi, con deliberazione motivata, la necessità e l'opportunità, da valutarsi di volta in volta, in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente, la concessione può avere durata inferiore o superiore ai sei anni, e comunque non eccedente i 9 (nove) anni.

13.3. Nelle ipotesi in cui sia previsto a carico del concessionario l'obbligo ad eseguire opere di ripristino e restauro, o ristrutturazioni particolarmente onerose, con contestuale indicazione del termine entro il quale tali opere devono essere ultimate, può essere stabilito un termine commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, e comunque una durata non eccedente i 50 (cinquanta) anni.

13.4. Nei casi di cui al precedente comma l'atto è di competenza del Consiglio Comunale.

Art. 14 – Garanzie

14.1. L'atto di concessione deve prevedere, a garanzia del puntuale suo rispetto, da parte del concessionario, una cauzione stabilita e ritenuta congrua dai competenti Uffici e deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione. Eventuali esenzioni dovranno essere stabilite con deliberazione motivata.

14.2. La cauzione può essere prestata, indifferentemente, nelle seguenti forme:

a) mediante deposito in contanti;

b) mediante fidejussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del regio decreto legge 12 marzo 1936 e ss.mm.ii, (Legge n. 348/1982);

c) mediante polizza fidejussoria, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni ai sensi del D.P.R. 13 febbraio 1959, n. 449 e del D.Lgs. 17 marzo 1995, n. 175.

14.3. La fidejussione bancaria e/o la polizza assicurativa dovranno contenere l'assunzione dell'obbligo da parte del fidejussore di pagare l'importo della garanzia entro 15 giorni a semplice richiesta dell'Ente, con rinuncia espressa al diritto di opporre a quest'ultimo qualsiasi eccezione.

14.4. Dovrà inoltre contenere l'espressa rinuncia del fidejussore al beneficio preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del Cod. Civ., nonché l'espressa rinuncia del fidejussore dei diritti e delle tutele di cui all'art. 1957 del Cod. Civ.

14.5. Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso comporti una ipotesi di Responsabilità Civile verso terzi connessa all'attività del concessionario, ai sensi dell'art. 2051 del Cod. Civ., questi è tenuto a produrre, prima della stipula della concessione, la relativa Polizza R.C. al Comune.

Art. 15 – Rinnovo

15.1. Non è consentito il rinnovo tacito dei contratti di concessione.

15.2. Il concessionario deve presentare l'istanza di rinnovo almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, senza che ciò comporti alcun vincolo per l'Amministrazione comunale.

15.3. L'assenso all'istanza di rinnovo deve essere espresso e prevedere comunque la stipula di un nuovo atto concessorio.

Art. 16 – Decadenza e Revoca

16.1. Il contratto di concessione deve prevedere una clausola di decadenza, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, fatti salvi eventuali altri danni, nelle seguenti ipotesi:

a) mancato pagamento del canone, per 6 mesi consecutivi;

b) riscontro di inerzia grave, cui il concessionario non ha ottemperato entro 3 mesi dalla diffida da parte del Dirigente competente;

c) mancato rispetto del divieto di subconcessione di cui al successivo art. 18 - lettera e);

d) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nell'atto di concessione;

e) mancato rispetto delle altre condizioni indicate nell'atto concessorio.

16.2. L'Amministrazione comunale può revocare in qualsiasi momento la concessione amministrativa qualora intervengano necessità di interesse pubblico, senza che il concessionario possa avanzare pretese, compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.

16.3. L'ente dovrà rendere nota la volontà di revoca al concessionario mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno assegnato un termine di almeno 3 (tre) mesi per la riconsegna.

16.4. La previsione di revoca deve essere esplicitamente contenuta nell'atto di concessione.

Art. 17 – Diritto di Recesso

17.1. E' data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dalla concessione, con un preavviso scritto e motivato, da inviare mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno 6 (sei) mesi prima del rilascio.

17.2. Il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato in anticipo a titolo di canone.

Art. 18 – Obblighi del Concessionario

18.1. Gli atti di concessione a terzi, per qualsiasi attività, così come sopra definite, devono prevedere a carico del concessionario:

- a) l'obbligo del pagamento del canone;
- b) l'onere delle spese inerenti le manutenzioni ordinarie, le utenze, le spese di gestione, le spese condominiali;
- c) la costituzione della cauzione nelle modalità previste al precedente art. 14 e la stipulazione di una assicurazione RC contro i danni, ove necessario;
- d) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- e) il divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che sia diversamente disposto, nel rispetto di quanto previsto all'art. 9 del presente Regolamento, e fermo restando la possibilità di addivenire ad un accordo tra associazioni che intendano condividere gli spazi, da regolamentare con accordo diretto tra di loro, dandone preventiva informazione alla Direzione di riferimento.
- f) utilizzo del bene in base a quanto convenuto.

18.2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, sanità e quant'altro previsto e richiesto dalla normativa speciale che disciplina il settore di cui l'attività del concessionario fa parte, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro.

18.3. Il Concessionario è obbligato, nell'atto di concessione sottoscritto, ad esonerare espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni, diretti ed indiretti, che potessero derivare da fatti o atti dei dipendenti, degli associati o di terzi resi possibili o facilitati dall'assenza od inavvertenza del concessionario nella custodia del bene concesso. Il concessionario, perciò, si rende completamente responsabile sia verso il Comune che verso terzi per eventuali danni, anche ambientali, provocati dalla propria attività nell'ambito della concessione.

Art. 19 – Scelta del Concessionario

19.1. Le esigenze di trasparenza ed imparzialità impongono che l'individuazione del concessionario avvenga sulla base di procedure concorsuali ad evidenza pubblica.

19.2. Il responsabile del procedimento individua il sistema di gara tra quelli previsti dalla legge ponendo in essere le adeguate forme di pubblicità.

19.3. A seconda delle caratteristiche del rapporto da instaurare, la procedura concorsuale si può basare, ai fini dell'aggiudicazione:

- a) esclusivamente sul prezzo (corrispondente al canone di concessione fissato dall'ufficio nella misura corrispondente a quello di mercato) sul quale gli interessati produrranno offerte in aumento;
- b) sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa articolata sui seguenti elementi:

- miglioramento del prezzo a base di gara;
- esperienza nel settore specifico di una attività che richiede l'uso del bene/servizio oggetto di concessione;
- valutazione di progetti che prevedano una proficua ed ottimale utilizzazione della concessione.

19.4. La scelta del concessionario o la scelta tra più richieste di concessione si sviluppa in considerazione delle seguenti caratteristiche:

- preminenza dell'Ente pubblico e/o di Ente del Terzo Settore;
- grado di utilità sociale dell'attività svolta
- possibilità di fruizione dei servizi offerti da parte dell'Ente o da parte dei cittadini
- livello di affidabilità del concessionario
- livello di radicamento del concessionario sul territorio comunale
- data di presentazione della richiesta di concessione

- necessità oggettive del concessionario
- uso collettivo dell'immobile.

“19.5. In deroga alle disposizioni contenute nel presente articolo, l'Amministrazione Comunale si riserva, con apposita deliberazione, di decidere le modalità per la concessione, la locazione, l'alienazione, la permuta, di spazi e/o di locali per le sedi istituzionali e/o gli uffici dei seguenti Enti e/o Associazioni: Teatro Lirico Sperimentale, Fondazione Festival dei Due Mondi onlus, Accademia Spoletina (ora Accademia degli Ottusi), e Centro Italiano di Studi sull'Alto Medioevo, considerati Enti di particolare rilevanza per la città di Spoleto, per le loro attività e finalità riconosciute a livello internazionale, così come anche sancito nello Statuto Comunale”;

Art. 20 - Diritto d'Insistenza

20.1. Qualora vi sia una richiesta dell'attuale concessionario di rinnovo della concessione, l'Amministrazione, tenuto conto del fatto che non è ammesso il rinnovo tacito della concessione medesima, è tenuta a valutare:

- a) la disponibilità di applicare il c.d. diritto d'insistenza qualora da un lato si possa verificare un danno a carico del privato conseguente alla cessazione dell'attività collegata alla concessione, e dall'altro si riscontri la mancanza di un interesse a mettere in gara più aspiranti non essendo ravvisabile un interesse di altri privati ad ottenere la stessa concessione;
- b) la necessità di espletare una gara;
- c) il persistere delle esigenze di carattere pubblico che giustificano l'utilizzo del bene.

20.2. Nel caso in cui la concessione è rinnovata deve essere comunque stipulato un nuovo atto di concessione ed il canone relativo è oggetto di rivalutazione.

Art. 21 – Interventi Edilizi

21.1. L'amministrazione può autorizzare il concessionario ad effettuare lavori di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione del bene da concedere.

21.2. Il Concessionario dovrà presentare un progetto di massima dei lavori comprensivo di computo metrico che verrà sottoposto ai competenti uffici della Direzione Tecnica i quali verificheranno la correttezza e la necessità delle opere proposte e dovranno vigilare successivamente sulla corretta esecuzione dei lavori.

21.3. Il concessionario dovrà inoltre:

- a) acquisire tutti i titoli abilitativi necessari previsti dalla normativa urbanistica-edilizia;
- b) adempiere alle eventuali prescrizioni dettate dalla Direzione Tecnica, comprese quelle in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro;
- c) tenere indenne il Comune di Spoleto da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dell'esecuzione dei lavori edilizi;
- d) rispettare ogni e qualsiasi ulteriore adempimento venga inserito nell'atto di concessione.

21.4. In caso di rilevanti interventi edilizi migliorativi e necessari per la fruizione del bene l'Amministrazione Comunale deciderà quali spese riconoscere in conto canone previa attestazione da parte dei competenti Uffici della Direzione Tecnica.

21.5. Il concessionario sarà comunque tenuto al pagamento del canone a decorrere dall'effettivo utilizzo del bene, previa fissazione della durata dei lavori, e lo scomputo delle spese riconosciute avverrà per frazioni annuali, determinate in numero corrispondente alle annualità di durata del contratto e senza applicazione di interessi, con la possibilità di imputare una somma non superiore al 50% del canone medesimo, a condizione che, i lavori preventivamente autorizzati dal Comune, risultino effettivamente realizzati.

21.6. La stessa regola potrà essere applicata anche per lavori urgenti di manutenzione straordinaria in corso di concessione e per le concessioni vigenti al momento dell'approvazione del presente Regolamento.

21.7. Ogni modifica edilizia ed impiantistica, o che alteri la destinazione d'uso dell'immobile, deve comunque essere autorizzata dall'Amministrazione comunale nel rispetto delle norme vigenti in materia urbanistica.

21.8. Tutte le migliorie e le nuove opere realizzate sugli immobili assegnati, vengono acquisite in proprietà dal Comune, dal momento della loro esecuzione ai sensi dell'art. 934 del Cod. Civ., senza diritto da parte del concessionario alla corresponsione di alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo.

21.9. Nel caso di revoca anticipata della concessione per cause non imputabili al concessionario, si provvederà al riconoscimento dei costi sostenuti per gli interventi migliorativi autorizzati e non ancora ammortizzati.

Art. 22 – Concessione Gratuita

22.1. In deroga alle norme del presente Regolamento, il Comune si riserva la facoltà di concedere gratuitamente, il proprio patrimonio indisponibile, in deroga alle norme del presente Regolamento, agli Enti Pubblici del Terzo Settore nei casi indicati all'art. 71, comma 2 del Codice del Terzo Settore, per lo svolgimento delle loro attività.

22.2. La valutazione delle attività svolte, il rilievo sociale delle medesime, unitamente alla valutazione dell'opportunità di concedere in concessione gratuita una porzione di immobile dovranno essere valutate ed approvate con singoli provvedimenti di Giunta Comunale che ne approva anche il relativo contratto, demandando al Dirigente a prevalente competenza, la predisposizione dei relativi atti istruttori.

22.3. La Concessione gratuita non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

22.4. Il concessionario è tenuto comunque al pagamento diretto delle spese di acqua, energia elettrica, riscaldamento, condominio, e di ogni altra spesa ritenuta di sua pertinenza .

Art. 23 – Concessione Suolo Pubblico

23.1. Per le concessioni di suolo pubblico aventi ad oggetto le aree di sedime di chioschi ubicati sui beni appartenenti al demanio comunale (strade, piazze, vie, cimiteri, parchi, giardini pubblici) verranno applicate, ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 507/1993 e ss. ii. e mm., le tariffe della Tassa Occupazione Suolo Pubblico vigenti al momento del rilascio della concessione.

TITOLO III - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI - LA LOCAZIONE

Art. 24 - Disposizioni Generali

24.1. La cessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dalla vigente legislazione:

- contratto di locazione (Legge 27 luglio 1978 n. 392, Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e ss.mm.ii., artt. 1615 e segg. del Cod. Civ.)

- contratto di comodato (artt. 1803 e segg. del Cod. Civ.).

- contratto di affitto fondi rustici (Legge 3 maggio 1982, n. 203, e ss.mm.ii.).

24.2. Appartengono al patrimonio disponibile:

a) gli alloggi destinati ad uso abitativo diversi dagli alloggi di E.R.P.;

b) gli immobili destinati o utilizzabili per fini diversi da quello abitativo (per attività commerciali, artigianali, industriali, professionali, ricreative, per magazzino, deposito ecc.);

c) i terreni;

d) i fondi rustici.

24.3. I beni appartenenti al patrimonio disponibile, in quanto non destinati ad uso pubblico, vengono concessi a soggetti terzi, privati o pubblici, con lo scopo di reperire risorse economiche.

24.4. La locazione degli alloggi di E.R.P. è attualmente regolata da una Legge Regionale che ne disciplina l'assegnazione, la gestione e la determinazione dei canoni di locazione.

Art. 25 - Locazione di Alloggi

25.1. La locazione degli alloggi - che non rientrano nella fattispecie di cui all'articolo precedente, comma 4 - è attualmente regolata dalla Legge 9 dicembre 1998 n. 431 e ss.mm.ii..

25.2. Ogni qualvolta vi sia la disponibilità di alloggi, l'Ufficio Patrimonio provvederà ad emanare un apposito bando contenente i requisiti che dovranno possedere gli aspiranti ed i criteri di attribuzione del punteggio.

25.3. Potranno concorrere all'assegnazione in locazione dei suddetti alloggi, i soggetti in possesso dei seguenti requisiti:

a) cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, oppure di altro Stato purché siano "nelle condizioni stabilite dall'art. 38 comma 6 della Legge del 6/3/1998 n. 40 e successive modificazioni e integrazioni e precisamente avere o un permesso di soggiorno per soggiornanti di lungo periodo o permesso di soggiorno di durata almeno biennale e svolgere regolare attività lavorativa;

b) residenza anagrafica o attività lavorativa nel territorio dell'ente da almeno 18 mesi;

c) non essere titolari di diritto di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare, nell'ambito del territorio. Si considera non adeguato l'alloggio la cui superficie sia inferiore a mq. 30 per una persona, mq. 45 per due persone, mq. 55 per tre persone, mq. 65 per quattro persone, mq. 75 per cinque persone, mq. 85 per sei persone ed oltre.

25.4. La graduatoria sarà formulata sulla base dei seguenti criteri:

a) reddito del nucleo familiare;

b) eventuale provvedimento esecutivo di sfratto che non sia stato intimato per inadempienza contrattuale;

c) composizione del nucleo familiare;

d) esistenza di situazione di pendolarità;

e) situazione di antigienicità dell'alloggio da certificarsi dall'organo competente dell'A.S.L.

25.5. Ulteriori criteri di attribuzione di punteggio potranno essere individuati dall'Amministrazione tenuto conto delle particolari realtà locali.

Art. 26 - Locazione di Immobili per fini diversi

26.1. La locazione degli immobili destinati o utilizzabili per fini diversi da quello abitativo è soggetta alle norme della legge 27 luglio 1978 n. 392 e ss. mm.ii., nonché a quelle generali contenute nel Codice Civile.

Art. 27 – Scelta del Conduttore - Contratto di Locazione

27.1. Ogni qualvolta vi sia la disponibilità di locali e/o aree e terreni che possono essere utilizzati per attività commerciali, artigianali, industriali, professionali, ricreative, per magazzino, depositi ecc., l'Amministrazione provvederà ad emanare, tramite l'ufficio Patrimonio, apposito bando contenente le caratteristiche dell'immobile, la durata della locazione, le eventuali clausole contrattuali, l'importo a base d'asta del canone di locazione mensile, i requisiti che devono possedere gli aspiranti, le modalità di presentazione dell'offerta ed i criteri di aggiudicazione.

27.2. Il bando è pubblicato per una durata minima di 30 giorni ed allo stesso deve essere data ampia diffusione.

27.3. Ai fini dell'aggiudicazione la procedura concorsuale si può basare:

a) esclusivamente sul prezzo (canone di locazione o affitto) rispetto al quale gli interessati potranno presentare offerte in aumento;

b) sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, includendo, oltre al prezzo, se richiesto, l'esperienza nel settore specifico di attività che richiedono l'uso del bene in oggetto, nonché la valutazione di progetti che prevedano una ottimale utilizzazione della locazione o affitto;

27.4. Non saranno ammesse offerte al ribasso; l'aggiudicazione sarà oggetto di apposito verbale ed avverrà anche in presenza di una sola offerta valida.

27.5. La conseguente stipula del contratto di locazione è autorizzata con delibera della Giunta Comunale.

27.6. Le attività svolta nell'unità locata devono essere compatibili con la sua destinazione d'uso catastale.

27.7. E' facoltà della Giunta Comunale concedere unità immobiliari non residenziali in locazione od in affitto o in comodato o in uso, in deroga alle precedenti disposizioni, sempre che esistano rilevanti ragioni di pubblico interesse.

27.8. Alla scadenza il contratto viene disdettato nei termini di legge, fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 28 e 29 della L. 392/78 e potrà essere rinegoziato con il conduttore purché questi risulti essere in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori ed accetti le nuove condizioni determinate dall'Amministrazione Comunale.

27.9. L'Amministrazione si riserva di procedere a trattativa diretta nei seguenti casi:

a) nel caso sia andata deserta l'asta pubblica;

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

c) alla scadenza delle locazioni commerciali, privilegiando la stipula con il precedente conduttore, al fine di evitare un danno a carico del privato conseguente alla cessazione dell'attività collegata al contratto, oltre le conseguenze derivanti dall'art. 34 della Legge n. 392/78 e ss. mm. ii. in ordine al pagamento dell'indennità di avviamento.

Art. 28 – Canone

28.1. Il canone di locazione è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di analoghe caratteristiche come accertati dai competenti uffici tecnici.

28.2. Il canone verrà adeguato annualmente in misura pari al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

28.3. Per quanto riguarda eventuali riduzioni sul canone di locazione si rinvia a quanto stabilito negli articoli 11, 12 del presente Regolamento.

Art. 29 - Durata

29.1. La durata del contratto di locazione è stabilita nei termini previsti per legge.

29.2. Possono essere stabiliti termini diversi fino ad un massimo di anni 50 (cinquanta), nelle ipotesi in cui sia previsto a carico del conduttore l'obbligo ad eseguire opere di ripristino, restauro, o ristrutturazioni.

29.3. La durata sarà commisurata al costo degli investimenti posti a carico del conduttore e in tali casi si rinvia a quanto stabilito nell'art. 21 del presente Regolamento.

29.4. Nei casi di cui al precedente comma l'atto è di competenza del Consiglio Comunale.

Art. 30 – Garanzie

30.1. In materia di garanzie si rinvia a quanto stabilito nell'art. 14 del presente regolamento.

Art. 31 – Rinnovo

31.1. I contratti di locazione non si rinnovano mai tacitamente, salvo che non sia previsto per legge.

31.2. Il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto ed il canone relativo è oggetto di rivalutazione.

Art. 32 – Risoluzione

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

Art. 33 – Diritto di Recesso

33.1. E' data facoltà al conduttore di poter recedere in qualsiasi momento dalla locazione, ai sensi dell'art. 27, comma 7 della L. n. 392/78, con un preavviso scritto e motivato, da inviare mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, almeno sei mesi prima del rilascio.

33.2. Il conduttore non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato in anticipo a titolo di canone.

Art. 34 – Obblighi del Conduttore

34.1. Per quanto riguarda gli obblighi del conduttore si rinvia a quanto stabilito nell'articolo 18 del presente Regolamento.

Art. 35 - Il Diritto d'Insistenza

35.1. In merito al diritto d'insistenza si rinvia a quanto stabilito nell'art. 20 del presente Regolamento.

Art. 36 – Interventi Edilizi

36.1. L'amministrazione può autorizzare il conduttore ad effettuare lavori di manutenzione straordinaria del bene ed in merito si rinvia a quanto stabilito nell'art. 21 del presente Regolamento.

Art. 37 – Comodato

37.1. Il Comune si riserva di concedere in Comodato d'uso gratuito il proprio patrimonio disponibile, in deroga alle norme del presente Regolamento, agli Enti Pubblici, agli Enti del Terzo Settore, alle Associazioni di promozione sociale, alle organizzazioni di volontariato previste dalla Legge 11 agosto 1991, n. 266, che non abbiano scopo di lucro e promuovano e tutelino interessi generali della comunità.

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

37.3. In ogni caso sono posti a carico del comodatario tutti gli oneri di ordinaria manutenzione e quelli relativi alle utenze, oltre eventuali spese di condominio.

37.4. Possono essere posti a carico del comodatario anche gli oneri inerenti la straordinaria manutenzione.

37.5. La valutazione delle attività svolte, il rilievo sociale delle medesime, unitamente alla valutazione dell'opportunità di concedere in comodato d'uso gratuito un immobile o una porzione di immobile dovranno essere valutate ed approvate con singoli provvedimenti di Giunta Comunale che ne approva anche il relativo contratto, demandando al Dirigente a prevalente competenza, la predisposizione dei relativi atti istruttori.

37.6. La durata del Comodato gratuito, di norma viene fissata in 4 (quattro) anni.

37.7. Qualora se ne ravvisi la necessità e l'opportunità, da valutarsi di volta in volta e con deliberazione motivata, il Comodato potrà avere una durata superiore a 4 anni, comunque non superiore ad anni 9 (nove) e non potrà essere rinnovabile tacitamente.

Art. 38 - Affitto di Fondi Rustici

38.1 I terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi, possono essere concessi in affitto in base alle norme contenute nella Legge 3 maggio 1982, n. 203, e successive modifiche.

38.2. Per le procedure di individuazione dell'affittuario si rinvia a quanto stabilito nell'art. 19 del presente Regolamento.

38.3. Nella fattispecie di cui all'art. 19, comma 3, lett. b) del presente Regolamento, verrà appositamente costituita una commissione in grado di valutare i progetti presentati con il fine di un miglioramento agricolo che evidenzii i risultati ottenibili, prevedendo un criterio di precedenza per coloro che intendono avviare una attività agricola o silvo-pastorale.

38.4. In caso di più concorrenti, ed a parità di condizioni, si procede all'attribuzione del fondo mediante sorteggio.

38.5. Qualora l'Amministrazione riscontri l'interesse di più soggetti ad ottenere l'affitto di fondi rustici, può procedere a seconda delle dimensioni del fondo ad un suo frazionamento finalizzato alla migliore e più completa utilizzazione dello stesso.

38.6. L'Ufficio Patrimonio può, per evitare il deperimento di aree in attesa del loro definitivo utilizzo, autorizzare i privati alla pulizia e allo sfalcio.

38.7. Per quanto concerne le concessioni di piccoli e limitati spazi ed aree a verde non utilizzabili per finalità di pubblico interesse, l'Amministrazione comunale può disporre per la concessione, a titolo gratuito, al confinante o al condominio a condizione che si facciano carico della pulizia, della custodia e sorveglianza del bene, nei termini e con le modalità fissate in apposita convenzione.

Art. 39 - Gestioni Condominiali

39.1. Il Comune di Spoleto è condomino quando è proprietario o affittuario di una o più unità immobiliari, appartamenti, coesistenti con altre proprietà di terzi, nello stesso edificio.

39.2. I rapporti condominiali sono disciplinati dagli artt. 1117 al 1139 del Codice Civile e dalle norme vigenti in materia.

39.3. La partecipazione alle Assemblee condominiali è assicurata, compatibilmente con le esigenze di servizio, da funzionari amministrativi e/o tecnici all'uopo delegati dal Dirigente della Direzione Tecnica.

39.4. Tutti i pagamenti, sia in sede preventiva che consuntiva, in favore dell'Amministratore del condominio o comunque del fiduciario appositamente delegato per iscritto dai condomini, sono effettuati sulla base dei verbali di assemblea condominiale.

39.5. In caso di mancata nomina dell'amministratore del condominio, quando essa sia necessaria, ai sensi dell'art. 1129 C.C. ed in assenza del regolamento del condominio di cui all'art. 1138 C.C., in sostituzione del verbale del assemblea condominiale, è valido un verbale d'accordo tra i comproprietari.

Art. 40 – Locazioni Passive

40.1. Si possono acquisire in locazione, immobili necessari alle finalità del Comune tramite trattative private precedute, ove possibile, da gara ufficiosa.

40.2. Si potrà prescindere dalla gara ufficiosa, considerata la specificità dell'oggetto del contratto, in base alle esigenze delle Direzioni ed in corrispondenza delle finalità da perseguire.

40.3. Il canone del bene da locare deve essere valutato nella sua congruità dagli Uffici Tecnici.

Art. 41 - Trasferimento di Opere di Urbanizzazione

41.1. Nei procedimenti relativi a piani particolareggiati di iniziativa privata, il Servizio Urbanistica trasmette all'Ufficio Patrimonio il fascicolo relativo a detto piano o, in alternativa, nota informativa dell'avvenuta stipula della convenzione. Nel fascicolo o allegati alla nota informativa dovrà trovarsi copia:

a) del rogito di convenzionamento e della relativa nota di trascrizione;

b) tavole di progetto relative allo stato di fatto (rilievo planialtimetrico) delle aree oggetto d'intervento o comunque delle aree oggetto di cessione, tavole di zonizzazione;

41.2. Qualora la cessione di aree per opere di urbanizzazione non avvenga contestualmente alla stipula della convenzione, essendo previsto il trasferimento della proprietà con atto successivo - il relativo procedimento amministrativo rimane di competenza del Servizio Urbanistica – Edilizia Privata che provvederà a trasmettere all'Ufficio Patrimonio, ad avvenuta stipula del rogito, la documentazione di cui al comma precedente.

41.3. Quanto stabilito al primo comma del presente articolo dovrà applicarsi, in via analogica, anche al caso di varianti al piano particolareggiato già approvato, alla sua realizzazione per comparti, ai piani particolareggiati di iniziativa pubblica e privata, ad ogni intervento urbanistico assimilabile per disciplina alla cessione di aree.

41.4. Al fine di consentire la corretta volturazione a favore dell'Ente delle aree cedute con convenzionamento urbanistico o con permesso di costruire convenzionato, le ditte convenzionate devono provvedere al frazionamento delle aree secondo i criteri di cui al successivo comma 5; in particolare, negli interventi che prevedono cessioni di aree censite come urbane o lastrici solari, e limitatamente alle aree di cessione, è fatto obbligo alla ditta di presentare le necessarie denunce al Catasto Fabbricati e produrne copia all'Amministrazione comunale.

41.5. La consegna di tali elaborati dovrà avvenire prima dell'atto di trasferimento delle aree ed opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale.

41.6. In sede di frazionamento per l'individuazione delle aree che dovranno essere cedute al Comune, al titolare dell'intervento è richiesta una perimetrazione catastale delle aree riferita alla categoria patrimoniale cui le aree cedute verranno ad appartenere ad avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale perimetrazione dovrà essere preventivamente concordata con i tecnici della Direzione Tecnica.

41.7. In sede di convenzionamento urbanistico il privato lottizzante dovrà cedere, o impegnarsi a cedere, direttamente all'Ente gestore le aree destinate alla realizzazione dell'impiantistica tecnologica a servizio dell'insediamento (Cabine elettriche, telefoniche ecc.) così come i manufatti all'uopo edificati. Le aree di cui sopra, pertanto, non dovranno essere cedute al Comune.

41.8. Nel caso che, tra le aree interessate dalle opere di urbanizzazione, vi siano terreni appartenenti al Demanio Provinciale, Regionale e dello Stato, e qualora i suddetti Enti proprietari richiedano, per la concessione delle stesse, il pagamento di un canone, tale onere dovrà rimanere in carico alle ditte lottizzanti o ai loro aventi causa.

Art. 42 - Norme transitorie e finali

42.1. Il presente regolamento non trova applicazione per le concessioni, le locazioni e i comodati attualmente in atto, sino alla loro naturale scadenza, fatte salve le fattispecie espressamente previste nel presente Regolamento.

42.2. Le fattispecie previste nel presente regolamento che comportano diritti e/o obblighi per il Comune devono essere tempestivamente comunicate, per quanto di competenza, alla Direzione Tecnica, ed alla Direzione Economico-Finanziaria e Risorse Umane-Ufficio Patrimonio ai fini dell'aggiornamento dei relativi inventari.

42.3. Il presente regolamento entrerà in vigore dalla data di esecutività della deliberazione di approvazione.

42.4. Le norme del presente regolamento, si intendono modificate per effetto di nuove norme vincolanti statali e regionali; in tali casi, nelle more di modifica del presente regolamento, si applicano le suddette norme sopraordinate.