



**COMUNE DI MONTE ARGENTARIO
PROVINCIA DI GROSSETO**

**REGOLAMENTO COMUNALE PER LA DISCIPLINA DELLE
PROCEDURE DI ALIENAZIONE E FORME CONCESSIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE**

Approvato con deliberazione consiliare n. 97 del 22.12.2010

INDICE

Titolo I- ALIENAZIONE A TERZI DI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

CAPO I- Programma e procedure di alienazione

Art. 1 - Oggetto e Finalità

Art. 2 - Programma di alienazione

Art. 3 - Individuazione del prezzo base di alienazione

Art. 4 - Procedure di alienazione

Art. 5 : Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione.

Titolo II°- FORME DI CONCESSIONE DIVERSE DALL'ALIENAZIONE

CAPO I - Concessioni e locazioni dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune, destinati ad attività commerciali e produttive

Art.6 Procedure per l'assegnazione

Art.7 Determinazione prezzo a base d'asta

Art.8 _Adeguamento del canone

Art.9 Migliorie e detrazioni

Art.10 Deposito cauzionale

Art.11 -Diritto di prelazione

Art.12 Poteri di Giunta

Art.13 Durata delle concessioni e delle locazioni

Art.14 Lavori di manutenzione

CAPO II - Concessioni e locazioni dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune, destinati ad uso non commerciale

Art.15 Individuazione degli immobili

Art.16 Requisiti per la locazione di immobili ad uso non commerciale

Art.17 Disposizioni per le Onlus

Art.18 Convenzioni ed elementi di validità

Art.19 Controllo delle convenzioni

Art.20 Criteri di assegnazione

Art.21 Clausole

CAPO III - Casi particolari di concessioni e locazioni dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune.

Art.22 - Casi particolari

Art.23 - Utilizzo delle aree di verde pubblico acquisiti dal Comune a titolo di standard urbanistico

Art. 24 - Norme finali

Titolo I- ALIENAZIONE A TERZI DI BENI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

Capo I- Programma e procedure di alienazione

Art. 1 - Oggetto e Finalità

1. Ai sensi dell'art. 12 comma 2 della Legge 15.05.1997 n. 127, il presente Regolamento disciplina l'alienazione, nonché la concessione a terzi del patrimonio immobiliare del Comune di Monte Argentario anche in deroga alle norme di cui alla Legge 24.12.1908 n. 783 e successive modificazioni ed integrazioni e al Regolamento approvato con R.D. 17.06.1909 n. 454 e successive modificazioni ed integrazioni nonché alle norme sulla contabilità generale degli Enti Locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile e nel rispetto dei principi di trasparenza e di pubblicità.

Art. 2 - Programma di alienazione

1. L'alienazione dei beni facenti parte del patrimonio immobiliare del Comune è deliberata dal Consiglio Comunale, anche nell'ambito di atti di valorizzazione del patrimonio comunale ai sensi delle normative vigenti, in sede di approvazione del bilancio previsionale e della relazione previsionale e programmatica predisposta dalla Giunta Comunale. In tal caso il procedimento di alienazione è direttamente avviato e condotto dal Dirigente del Settore o struttura organizzativa di massima dimensione comunque denominata competente previa deliberazione della Giunta Comunale che prenda atto del valore dell'immobile che dovrà costituire il prezzo a base d'asta.

2. Qualora nel corso dell'anno l'Amministrazione intenda procedere ad alienare uno o più beni facenti parte del proprio patrimonio immobiliare e tale ipotesi non sia stata prevista negli atti fondamentali di programmazione, l'autorizzazione alla vendita dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale **con le modalità di cui al comma precedente.**

Art. 3 - Individuazione del prezzo base di alienazione

1. Il valore dell'immobile oggetto di alienazione è determinato con perizia estimativa. La Giunta Comunale con propria deliberazione individuerà nel Dirigente o funzionario tecnico competente, ovvero altro soggetto qualificato (studio professionale, perito o libero professionista) il soggetto al quale richiedere la stima dell'immobile da alienare.

2. Il prezzo a base di gara è determinato dal valore conferito ai sensi del precedente comma 1, dalle spese tecniche sostenute o da sostenere (stima, frazionamento, aggiornamento catastale, etc.) nonché dalle spese di pubblicità dell'alienazione. Al prezzo a base d'asta viene aggiunto l'imposta sul valore aggiunto se dovuta.

Art. 4 - Procedure di alienazione

1. All'alienazione dei beni immobili si procede mediante asta pubblica (procedura aperta) e trattativa privata (procedura negoziata). La trattativa privata viene esperita mediante gara informale quando l'asta pubblica esperita sia andata deserta fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3. Si procede all'alienazione con il sistema della trattativa privata senza il preventivo esperimento di gara informale nei casi meglio specificati al successivo comma 6.

2. L'asta pubblica è indetta con determinazione del Dirigente del Settore o struttura di massima dimensione comunque denominata competente, ed il bando di gara viene pubblicato per almeno ventisei giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e sul sito informatico comunale.

Le spese di pubblicità saranno poi messe a carico dell'aggiudicatario, insieme a quelle contrattuali (diritti di rogito, registrazione, trascrizione e voltura nonché per visure presso la Conservatoria dei RR.II.). I concorrenti dovranno corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da prestarsi nella forma della polizza fidejussoria o assicurativa, ovvero mediante assegno circolare non trasferibile, deposito in contanti o altra modalità stabilita nell'avviso di gara, pari al 10% del prezzo a base d'asta, cauzione che è svincolata per i concorrenti non aggiudicatari contestualmente alla comunicazione di non aggiudicazione, mentre per l'aggiudicatario è svincolata al momento della stipula del contratto o comunque del pagamento dell'intero prezzo. Ai concorrenti potrà inoltre essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti da specificare nella determinazione di indizione di gara, in funzione della particolarità del bene da alienare.

3. Qualora l'asta pubblica sia andata deserta, la Giunta Comunale può disporre di procedere all'esperimento di una nuova gara di asta pubblica approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al 10% dell'importo originario ovvero può disporre di procedere a trattativa privata senza decurtazione sul prezzo ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile. Nel caso in cui la Giunta decida di alienare il bene con il sistema dell'asta pubblica, il Responsabile del procedimento lascerà

invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.

4. Qualora anche la seconda asta pubblica vada deserta, la Giunta Comunale può disporre di procedere ad un terzo esperimento di asta pubblica approvando contestualmente una riduzione del prezzo a base d'asta non superiore al 20% dell'importo originario di primo incanto ovvero può disporre di procedere a trattativa privata senza decurtazione sul prezzo ovvero può rinunciare alla volontà di alienare l'immobile. Anche in tal caso il Responsabile del procedimento lascerà invariate tutte le condizioni di gara disposte per il primo e secondo esperimento ad esclusione del prezzo a base d'asta.

5. La trattativa privata, previo esperimento di gara informale, viene direttamente indetta con determinazione del Dirigente competente nei casi in cui è andata deserta l'asta pubblica come disciplinati dai commi precedenti. La pubblicità avviene mediante pubblicazione di avviso per dieci giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune e su sito informatico del comune. I concorrenti dovranno corredare l'offerta di una cauzione provvisoria, da prestarsi nella forma della polizza fidejussoria o assicurativa ovvero mediante assegno circolare non trasferibile, deposito in contanti o altra modalità stabilita nell'avviso di gara, pari al 10% del prezzo a base di gara, cauzione che è svincolata per i concorrenti non affidatari contestualmente alla comunicazione di non affidamento, mentre per l'affidatario è svincolata al momento del pagamento del prezzo. Ai concorrenti potrà inoltre essere richiesta la presentazione di ulteriori documenti da specificare nella determinazione di indizione di gara, in funzione della particolarità del bene da alienare.

6. La trattativa privata senza esperimento di gara informale (procedura negoziata con affidamento diretto) può essere indetta esclusivamente nei seguenti casi:

a) nei confronti del richiedente l'acquisto solo se sia l'unico proprietario (o comproprietario con l'espresso assenso degli altri aventi diritto) delle aree che intercludono totalmente la proprietà comunale; negli altri casi si ricorrerà a gara informale tra i vari proprietari delle aree che concorrono ad intercludere l'immobile in oggetto;

b) in cui l'interesse all'acquisto del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante nel caso in cui l'alienazione o la permuta risulti all'interno di una convenzione relativa ad uno strumento urbanistico attuativo al fine di consentire l'attuazione delle previsioni urbanistiche o evitare complesse procedure ablatorie necessari e per la realizzazione di tali previsioni e, nel rispetto, comunque dei principi espressi dalla normativa nazionale e regionale vigenti e previo accertamento del perseguimento dell'interesse pubblico ; in tale ultimo caso se ci saranno più lottizzanti si

procederà mediante gara informale a cui invitare tutti i medesimi lottizzanti che potrà essere preceduta da avviso per una manifestazione d'interesse;

c) quando il soggetto richiedente titolare di un contratto di locazione o di concessione di un bene di proprietà comunale ovvero in qualità di proprietario superficario o di qualsivoglia diritto reale di godimento, compreso colui che è già stato espropriato di tali beni immobili anche nell'ambito di piani di edilizia economica e popolari e di insediamenti produttivi, sia interessato all'acquisto del bene, alla trasformazione del diritto di superficie in proprietà, o alla riacquisizione del bene precedentemente compravenduto dal Comune.

d) quando l'alienazione avviene a seguito di un accordo transattivo per prevenire o definire una vertenza giudiziaria ed il bene da alienare sia in rapporto con la vertenza stessa, ovvero nell'ambito di un accordo procedimentale ai sensi dell'art.11 della L. 241/1990, che abbia anche ad oggetto procedimenti di declassificazione delle strade vicinali ad uso pubblico o di "sdemanializzazione";

e) quando per la natura, la morfologia, l'ubicazione o le dimensioni del bene vi sia un solo soggetto cui l'acquisto può interessare;

f) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale (con un eventuale conguaglio in denaro), senza dover ricorrere alla procedura espropriativa;

g) qualora trattasi di beni a bassa redditività e/o con gestioni particolarmente onerose;

h) a favore di soggetti privati, comprese le associazioni che ne assicurino la destinazione ad iniziative di pubblico interesse o di notevole rilevanza sociale. In tali ipotesi, nella delibera di autorizzazione all'alienazione, il prezzo indicato nella perizia di stima potrà essere diminuito nel corso delle trattative fino ad un massimo del 10%.

Condizione necessaria per poter procedere alla trattativa privata senza esperimento di gara informale nei soli casi previsti dalle precedenti lettere a)b)e)g) è che il valore del bene in oggetto non sia superiore ad Euro 75.000,00.

7. Ai fini della trasparenza e del buon andamento della pubblica amministrazione l'ufficio competente assoggetterà gli atti da cui discendono i procedimenti di cui al precedente comma 6 con indicazione dell'oggetto, valore e modalità della permuta/alienazione alla pubblicazione per 15 giorni all'Albo pretorio e sul sito informatico del Comune e dove il bene insiste, al fine di consentire eventuali osservazioni in merito.

8. La gara, sia essa asta pubblica che trattativa privata mediante gara informale, viene espletata da apposita Commissione nominata dal Dirigente competente con apposita determinazione e può essere

composta anche da esperti esterni, compresi dipendenti di altre pubbliche amministrazioni, nel rispetto , comunque delle normative vigenti.

9. L'aggiudicazione in caso di asta pubblica o l'affidamento in caso di trattativa privata avvengono a favore di chi ha presentato un'offerta superiore o almeno pari al prezzo a base di gara. Si procederà ad aggiudicazione o ad affidamento anche in caso di una sola offerta valida. Il bando, sulla base delle caratteristiche del bene immobile da alienare può prevedere il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa tenendo conto anche di elementi qualitativi oltre il prezzo.

10. Con uno stesso bando in caso di asta pubblica o con uno stesso avviso/ lettera di invito in caso di trattativa privata è possibile indire l'alienazione di più beni. In tal caso il bando/avviso/lettera di invito dovranno dividere i beni in lotti ed i concorrenti potranno essere esonerati, in ottica di semplificazione della procedura, dal presentare duplicazione di documenti qualora presentino offerte per più di un lotto.

11. Sono ammesse offerte per procura anche per persona da nominare. La procura deve essere formata per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Qualora le offerte siano presentate in nome di più persone, queste si intendono solidalmente obbligate. L'offerente per persona da nominare deve dichiarare per iscritto entro quindici giorni dall'aggiudicazione ovvero dall'affidamento la persona per la quale ha agito; egli è comunque sempre solidalmente obbligato con l'aggiudicatario/affidatario.

Art. 5 : Alienazione beni soggetti a diritto di prelazione.

1. Ove il bene oggetto di vendita sia gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere precisata nell' avviso d'asta, senza comunque necessità di indicare il soggetto avente titolo alla prelazione, e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni di legge in materia.
2. Ove, con riferimento alla specifica tipologia di immobile oggetto di vendita, non sussistano particolari disposizioni in materia di esercizio del diritto di prelazione, si applicherà la seguente procedura:
 - l'offerta risultante dall'esito della procedura di vendita dovrà essere formalizzata tramite notifica all'interessato e contenere l'indicazione del prezzo richiesto, delle condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito specifico ad esercitare o meno il diritto di prelazione nel termine perentorio di sessanta giorni dalla data di notifica, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso;
 - l'accettazione dell'offerta alle condizioni prospettate deve avvenire con atto notificato al Comune e contenente la prova della

costituzione della cauzione pari al 10% del prezzo nei modi di cui all'art.4.

3. Ove il diritto di prelazione spetti a più soggetti, qualora anche uno solo dei medesimi manifesti la volontà di esercitare la prelazione, nessun diritto potrà vantare l'aggiudicatario dell'incanto nei confronti dell'Amministrazione.
4. Qualora uno solo degli aventi diritto eserciti la prelazione, l'intero immobile oggetto della vendita sarà al medesimo attribuito in proprietà piena ed esclusiva. Qualora due o più aventi diritto esercitino la prelazione, l'immobile sarà attribuito in comproprietà agli stessi, in quote uguali, il cui numero sarà pari a quello degli aventi diritto che abbiano esercitato la prelazione.

Titolo II°- Forme di concessione diverse dall'alienazione

CAPO I - Concessioni e locazioni dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune, destinati ad attività commerciali e produttive

Art.6 Procedure per l'assegnazione

1.Le concessioni e le locazioni rispettivamente dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune, destinati ad attività commerciali e produttive conseguono all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto.

2. Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nel bando di gara, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede all'assegnazione dei beni mediante estrazione a sorte.

3. Si procede a trattativa privata, previo esperimento di gara informale, quando:

a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto;

b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e della locazione non superi euro 5000,00 annui;

4. Si procede a trattativa privata, senza esperimento di gara informale, (procedura negoziata con affidamento diretto) quando

a) un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa o locata.

b) qualora, a causa di motivi di natura tecnica od artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi, la locazione e concessione di spazi, possa venir affidata unicamente ad un particolare soggetto;

c) per la locazione o concessione di immobili o comodato ad enti pubblici sempre nel rispetto del valore di mercato o con recupero delle spese sostenute dall'Ente.

Art.7 Determinazione prezzo a base d'asta

1. Il canone mensile da considerare quale importo a base d'asta è determinato da un tecnico comunale tenuto conto dei seguenti coefficienti

rispetto all'ubicazione

a) zone prospicienti al mare il prezzo medio viene aumentato del 15%

b) zone centrali ma non direttamente prospicienti al mare e comunque di buon flusso turistico pedonale e veicolare: il prezzo medio viene aumentato del 10%;

c) zone periferiche dei centri abitati: nessun coefficiente correttivo;

d) zone extraurbane e comunque distanti dai centri abitati almeno 500 ml: il prezzo medio viene diminuito del 30%

rispetto all'ampiezza

a) fino a 50 mq di superficie: nessun coefficiente correttivo.

b) da 50 mq fino a 200 mq il prezzo unitario della superficie eccedente i 50 mq viene diminuito del 15%

c) oltre 200 mq: il prezzo unitario della superficie eccedente i 200 mq viene diminuito del 30%

L'aumento minimo è pari al 5% del prezzo base.

Art.8 Adeguamento del canone

1. I canoni sono adeguati automaticamente e annualmente alle variazioni ISTAT del costo della vita nella misura massima consentita dalla legge.

Art.9 Migliorie e detrazioni

1. Qualora il conduttore assuma espressamente l'obbligo di far eseguire a sue spese e cura i lavori necessari a rendere agibile e sicuro l'immobile e tali lavori siano produttivi di un miglioramento dell'immobile prevedibilmente perdurante dopo la riconsegna del bene, dal canone determinato ai sensi degli articoli precedenti può essere detratto il costo vivo di detti lavori reputato congruo previa

autorizzazione dirigenziale che dispone anche l'onere per il conduttore degli eventuali aggiornamenti catastali.

2. La detrazione è consentita per una quota mensile che non può superare il 75% del canone.

Art.10 Deposito cauzionale

1. I partecipanti alle gare ad evidenza pubblica o a trattativa privata per l'aggiudicazione in locazione di immobili comunali dovranno depositare un deposito cauzionale per la partecipazione all'asta pari a tre volte l'importo a base d'asta. Tale importo, a seguito di aggiudicazione, assumerà la funzione di deposito cauzionale per la locazione. Assumerà la funzione di penale se l'aggiudicatario rinuncerà al diritto acquisito.

Art.11 -Diritto di prelazione

1. Rimane stabilito il diritto di prelazione a favore di precedenti locatari purché questi risultino in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori.

Art.12 Poteri di Giunta

La Giunta in casi di comprovata estrema necessità e urgenza potrà in ogni caso assegnare immobili prescindendo dalla gara .

Art.13 Durata delle concessioni e delle locazioni

1.La durata delle concessioni e delle locazioni di cui al presente regolamento, salvo diversa indicazione, è stabilita in anni sei.

2. Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni, e comunque non eccedente i nove anni, quando il concessionario o il locatario si obbliga ad eseguire col consenso del Comune in tempi prestabiliti consistenti opere di ripristino, restauro, o ristrutturazione ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione o la risoluzione del contratto di locazione. In tal caso può essere disposto, nel rispetto della normativa contabile, uno scomputo parziale e/o totale del canone da corrispondere al Comune, restando contrattualmente pattuito che nessun indennizzo sarà corrisposto dal Comune stesso, nemmeno al momento del rilascio.

3. Il Comune si riserva la possibilità di poter sempre procedere alla revoca della concessione per esigenze di interesse pubblico, in particolare al manifestarsi di eventi imprevisti che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene, o alla risoluzione del contratto per sopravvenuta eccessiva onerosità senza diritto per il concessionario e/o locatario di indennizzo alcuno.

Nell'ambito delle procedure di risoluzione/recesso, di morosità per canoni non corrisposti, di reciproche richieste di risarcimento per danni, potranno essere raggiunti accordi transattivi e/o procedurali nel rispetto anche degli istituti e procedure del presente regolamento.

Art.14 Lavori di manutenzione

1. Sono a carico dei concessionari o locatari gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile e in particolare tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono ed eventuali tasse e tariffe.

2. Qualora l'immobile oggetto della concessione faccia parte del demanio artistico, storico o archeologico, per le opere di ordinaria manutenzione deve essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

3. Alla cessazione delle concessioni o delle locazioni le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune.

CAPO II - Concessioni e locazioni dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune, destinati ad uso non commerciale

Art.15 Individuazione degli immobili

1. La Giunta con apposito provvedimento individuerà gli immobili adibiti ad uso non abitativo e non commerciale da assegnare ad associazioni senza fine di lucro a carattere socio-culturale, assistenziale, sportivo di cui agli articoli seguenti secondo i criteri di affidamento di cui al successivo art.20.

Art.16 Requisiti per la locazione di immobili ad uso non commerciale

1. I canoni determinati ai sensi dell'articolo 7 del presente regolamento se relativi ad immobili o unità immobiliari non aventi specifica vocazione commerciale e destinati esclusivamente allo svolgimento dell'attività istituzionale dell'ente e di dichiarata utilità sociale ma non al servizio di terzi, possono essere ridotti nelle misure e negli ambiti di attività stabiliti dalla Giunta Comunale, qualora il conduttore sia un ente non pubblico, una fondazione o un'associazione senza fini di lucro e sia in possesso dei seguenti connotati, risultanti da atto costitutivo o statuto redatti per atto pubblico, scrittura privata autenticata o scrittura privata regolarmente registrata:

a) lo scopo istituzionale esclusivo di svolgere attività di utilità sociale, senza fini di lucro, rivolte alla collettività di

MONTE ARGENTARIO in uno o più' degli ambiti individuati dall'Amministrazione;

b) l'obbligo di redigere il bilancio e/o rendiconto annuale e le modalità di approvazione da parte dell'assemblea di tutti gli associati;

c) la destinazione totale degli utili e degli avanzi di gestione a scopi istituzionali e il divieto di distribuzione di fondi, riserve e capitali durante la vita dell'ente, fondazione o associazione;

d) la devoluzione delle somme e dei beni che residuano in caso di scioglimento, cessazione o estinzione al Comune di Monte Argentario ovvero ad altre organizzazioni non lucrative di utilità sociale o a fini di utilità pubblica;

e) il divieto di corrispondere qualsiasi emolumento, anche in natura, agli amministratori ed ai soci per le prestazioni svolte a favore dell'ente, fondazioni o associazione esclusi i rimborsi spese regolarmente documentati;

f) l'eleggibilità libera degli organi direttivi da parte di tutti gli associati; il principio del voto singolo di cui all'art.2532, 2 c. del C.C.; la sovranità dell'assemblea dei soci, associati o partecipanti, nonché la predeterminazione di criteri oggettivi per l'ammissione e l'esclusione di quest'ultimi. Questa disposizione non si applica agli enti di religione o di culto ed agli organismi ad essi dipendenti.

Art.17 Disposizioni per le Onlus

1.Le agevolazioni di cui al 1° comma dell'art.16 si applicano, con provvedimento deliberativo o dirigenziale anche alle organizzazioni non lucrative di utilità sociale riconosciute ai sensi della normativa vigente.

Art.18 Convenzioni ed elementi di validità

1. I canoni determinati ai sensi dell'art.7 se relativi ad immobili o unità immobiliari non aventi specifica vocazione commerciale, possono essere ulteriormente ridotti rispetto a quanto stabilito in apposita deliberazione della Giunta Comunale e potranno avere anche carattere ricognitorio nel rispetto delle norme di legge qualora il conduttore sia un ente non pubblico, una fondazione o un'associazione senza fini di lucro e, in possesso dei connotati di cui agli artt.16 e 17, e si obblighi a fornire un servizio qualificato utile alla collettività locale; tale obbligo e riduzione del canone di locazione devono essere univocamente definiti mediante una convenzione, stipulata a seguito o contestualmente alla presentazione della domanda, redatta dal settore competente per il servizio che il concessionario o conduttore si obbliga a fornire alla collettività e che preveda gli elementi sottoelencati:

a) il livello quali-quantitativo dei servizi che l'utilizzatore s'impegna d offrire alla collettività, le modalità di coordinamento di tali servizi con il Comune di Monte Argentario;

b) le tariffe che saranno praticate all'utenza, nel caso che i servizi offerti non siano gratuiti; le tariffe dovranno risultare inferiori, in maniera significativa, rispetto ai valori di mercato.

Art.19 Controllo delle convenzioni

1. Il settore competente che ha provveduto alla redazione ed alla stipula della convenzione di cui al punto precedente accerta, ogni due anni in contraddittorio con il concessionario o conduttore, se questo ha adempiuto alle obbligazioni assunte e, qualora accerti inadempimento di non scarsa importanza comunica al Settore Patrimonio di procedere, ai sensi della convenzione, alla revoca del beneficio della riduzione del canone.

Art.20 Criteri di assegnazione

1. All'individuazione dell'assegnatario si procederà sulla base dei seguenti criteri elencati in ordine di priorità:

a) stipula di un convenzione con l'amministrazione di cui all'art.18;

b) programmi dell'Amministrazione;

c) inerenza dell'attività sociale ad un ambito per il quale si ritenga opportuno integrarne l'azione;

d) la rispondenza dell'immobile all'attività da svolgere;

e) il numero dei soci.

Art.21 Clausole

1. Negli schemi contrattuali predisposti per la stipula di contratti di locazione o affitto deve essere prevista la clausola che in caso di omessa o ritardata riconsegna dell'immobile locato o affittato, alla scadenza pattuita, l'utilizzatore è tenuto a corrispondere una penale da pagare per ogni giorno di ritardo oltre al normale canone di locazione ed è escluso da nuove locazioni o affitti.

2. Negli schemi contrattuali predisposti per la stipula di contratti di locazione o affitto a vocazione non commerciale devono essere inserite a quella prevista al primo comma le seguenti clausole:

a) il Comune di Monte Argentario si riserva la facoltà ai sensi di Legge, in relazione alle proprie esigenze di bilancio e con provvedimento deliberativo a carattere generale, di revocare qualsiasi riduzione del canone;

b) che gli enti, fondazioni ed associazioni, beneficiari di riduzioni di canoni devono impegnarsi, a pena di decadenza dal benefici, a comunicare al Comune di MONTE ARGENTARIO ogni modificazione rilevante in relazione ai connotati ed alla documentazione prevista all'art. 16 e 17 ed alla convenzione prevista all'art. 18 ;

c) che qualora il Comune di MONTE ARGENTARIO verifici che non permangono le condizioni presenti al momento dell'accoglimento della stipula del contratto è previsto da parte dell'Amministrazione il recesso unilaterale dal contratto senza diritto per il locatario al rimborso delle spese o all'indennizzo di danni di sorta.

CAPO III - Casi particolari di concessioni e locazioni dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune.

Art.22 - Casi particolari

1. La locazione, la concessione in comodato o in semplice uso, di immobili diversi da quelli utilizzabili a fini abitativi del patrimonio disponibile del Comune e da quelli trattati nei capi I e II del titolo II del presente regolamento, ha luogo tramite procedura negoziata mediante gara ufficiosa che dovrà essere preceduta da avviso per una manifestazione d'interesse da pubblicare all'Albo Pretorio e sul sito informatico del Comune. Il canone del bene da locare o da concedere in uso deve essere valutato nella sua congruità dall'ufficio tecnico comunale, potendosi fare riferimento anche alla normativa, qualora applicabile, sui canoni ricognitori. Nel caso di comodato al posto del canone è prevista l'apposizione a carico del comodatario di un *modus*, di un onere che può consistere sia in rimborsi spese che in interventi manutentivi e/o di miglioria.

L'affidamento diretto, previo atto di indirizzo della Giunta Comunale, è ammissibile nei seguenti casi:

- a) nei casi in cui il bene da concedere (locazione, uso, comodato) sia costituito da aree e/o relitti che non rivestano alcun interesse per il Comune, e queste siano intercluse e/o raggiungibili attraverso la proprietà di un solo confinante. Qualora siano interessati più soggetti confinanti, si ricorre a gara informale tra i medesimi;
- b) nei casi in cui l'interesse alla concessione del bene sia circoscritto ad un unico proprietario confinante;
- c) nei casi in cui l'interesse alla concessione del bene sia legato a comprovate esigenze di eliminazione delle barriere architettoniche.

2. La locazione, la concessione in comodato o in semplice in uso ad associazioni senza fini di lucro a carattere socio-storico-culturale, assistenziale, sportivo può essere gratuita ed essere ulteriormente disciplinata da eventuali criteri generali del Consiglio, dalle convenzioni-tipo ovvero da specifici regolamenti.

3. E' consentita la concessione direttamente a terzi, anche in via solo sperimentale, in locazione, in comodato e in uso anche gratuiti, di beni immobili di proprietà comunale per progetti ed iniziative che la Giunta Comunale consideri di rilevanza socio-storico-culturale,

assistenziale, sportiva e di promozione turistico-territoriale (anche in riferimento alla nautica e alla vocazione e tradizione marinara) e che possono prevedere anche interventi manutentivi e di miglioramento del bene immobile oggetto di concessione. Con atto della Giunta Comunale si procederà oltre che all'adozione del progetto, alla definizione di reciproci impegni, rapporti e al riconoscimento di eventuali agevolazioni e facilitazioni da concedere limitatamente alla fase di "start-up" e/o di sperimentazione del progetto stesso. Il Consiglio Comunale procederà all'approvazione definitiva del progetto.

4. La convenzione si stipula, di norma previo affidamento diretto, previa presentazione di un progetto. Nel caso in cui vengano presentati piu' proposte la scelta del soggetto con cui stipulare deve avvenire previa valutazione del progetto mediante gara ufficiosa.

Art. 23 - Utilizzo delle aree di verde pubblico acquisiti dal Comune a titolo di standard urbanistico

1. Al fine di evitarne il degrado, le aree cedute, ritenute inidonee per dimensione e/o localizzazione alla realizzazione di opere pubbliche o attrezzature e servizi di interesse collettivo, da privati quali standard urbanistici nell'ambito del rilascio di permessi di costruzioni, di piani di lottizzazione o planovolumetrici possono essere affidate a privati, Enti, Associazioni, Gruppi Organizzati di Cittadini che, gratuitamente, si assumono l'onere di piantumarle con essenze tipiche locali, di curarne la manutenzione ordinaria e custodirle. Eventuali progetti di sistemazione delle stesse o di manutenzione straordinaria (compresi interventi di arredo e decoro urbano) devono essere concordati preventivamente con il Comune che, attraverso i suoi organi tecnici provvederà ad approvarli e a sovrintendere alla loro realizzazione.

2. Nell'ipotesi in cui più soggetti richiedano l'affidamento di aree così come previsto dal comma 1, viene in primo luogo data precedenza a coloro che abbiano trasferito in proprietà al Comune tali aree a seguito di idoneo titolo edilizio.

3. Nel caso in cui la richiesta dovesse essere prodotta da gruppi di cittadini o condomini costituiti, le obbligazioni che il contratto determina a carico dei concessionari, sono costituite in solido tra gli stessi, secondo la disciplina degli artt.1292 e ss. del codice civile.

4. La concessione dell'area si perfeziona con la sottoscrizione di apposita convenzione da formalizzare con atto pubblico o scrittura privata.

5. La convenzione dovrà prevedere i seguenti elementi:

- a) la durata non potrà essere superiore ad anni 5 (cinque);
- b) il corrispettivo e le modalità di versamento dello stesso;
- c) la possibilità di richiedere il rinnovo, per un periodo pari a quello originario;
- d) trattandosi di una concessione precaria l'atto di concessione non costituisce alcun vincolo per il Comune, il quale potrà revocare totalmente o parzialmente la concessione in qualsiasi momento per motivi di pubblico interesse o nel caso in cui il concessionario si rendesse inadempiente anche ad una sola delle condizioni poste nel presente regolamento;
- e) la riconsegna dell'area entro 30 giorni dalla richiesta del Comune con la espressa previsione che per ogni giorno di ritardo sarà applicata una penale di € 50,00;
- f) la responsabilità in solido dei concessionari di eventuali danni subiti dal bene concesso e provocati dai concessionari stessi e/o da terzi, con esclusione di qualsiasi responsabilità a carico del Comune di Monte Argentario per eventuali danni subiti in conseguenza della concessione da persone, cose e quant'altro.

6. Il Concessionario è tenuto altresì a pagare il canone di concessione fissato, con apposito atto della Giunta Comunale secondo le già definite norme regolamentari. Il versamento deve essere effettuato in rate semestrali anticipate. Il mancato pagamento di due rate del canone, comporterà la revoca anticipata della concessione.

7. Eventuali miglioramenti ed addizioni dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune di Monte Argentario e realizzati nel rispetto delle normative vigenti a cura e spese del concessionario richiedente, senza che ciò dia diritto allo scomputo delle spese sostenute dal canone di concessione, né ad indennizzi o pretese di sorta. I miglioramenti e le addizioni autorizzati dal Comune potranno eventualmente essere rimossi dai concessionari al termine della concessione, qualora ciò possa avvenire senza arrecare alcun nocumento o compromissione al terreno concesso.

Art. 24 - Norme finali

1. Il presente Regolamento entra in vigore con l'esecutività della deliberazione che lo approva.

2. Le procedure amministrative, in corso di esecuzione, di alienazione di beni del patrimonio immobiliare del Comune saranno disciplinate dalle disposizioni del presente Regolamento una volta che quest'ultimo entrerà in vigore, per le fasi del procedimento non ancora espletate.

3. Per gli impianti sportivi compresa la piscina comunale e l'immobile destinato al mercato del pesce rimangono confermati i rispettivi regolamenti fatto salvo quanto previsto dall'art.22 comma 3 che si applica anche a tali discipline.

4. Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:

a) le leggi nazionali e regionali b) lo Statuto Comunale c) il Regolamento dei contratti d) il Regolamento di contabilità e gli altri regolamenti comunali che trattano anche parzialmente la materia.

5. Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
