



Città di Pescara
Medaglia d'oro al Merito Civile



REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Approvato con delibera di C.C. n. 192 del 28/12/2022

SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Principi generali, finalità ed ambito di applicazione
- Art. 2 Classificazione dei beni
- Art. 3 Forme giuridiche di locazione e/o concessione in uso dei beni
- Art. 4 Finalità di assegnazione dei beni immobili comunali
- Art. 5 Piano delle Valorizzazioni
- Art. 6 Canoni

TITOLO II – PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE ED ELEMENTI PER LA REGOLAZIONE DEI RAPPORTI CON I SOGGETTI UTILIZZATORI

CAPO I – DISPOSIZIONI COMUNI

- Art. 7 Individuazione dei beni
- Art. 8 Avviso pubblico
- Art. 9 Presentazione della domanda
- Art. 10 Istruttoria e aggiudicazione
- Art. 11 Contratti
- Art. 12 Vincoli ed oneri a carico di concessionari e conduttori
- Art. 13 Riconoscimento dei lavori di miglioramento
- Art. 14 Concessione o locazione di valorizzazione e utilizzazione ai fini economici
- Art. 15 Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili

CAPO II – BENI PER ATTIVITA' A SCOPO DI LUCRO

- Art. 16 Assegnazione di locali per attività aventi scopo di lucro
- Art. 17 Modalità e criterio di aggiudicazione
- Art. 18 Garanzie
- Art. 19 Sottoscrizione del contratto
- Art. 20 Durata delle locazioni
- Art. 21 Risoluzione delle locazioni

CAPO III – BENI PER ATTIVITA' SENZA SCOPO DI LUCRO

- Art. 22 Riduzione del canone per attività con finalità sociali e senza scopo di lucro
- Art. 23 Iscrizione all'Albo comunale delle forme associative
- Art. 24 Requisiti
- Art. 25 Criteri per l'assegnazione di beni immobili ad organismi senza fini di lucro
- Art. 26 Verifica dello stato delle assegnazioni a canone ridotto
- Art. 27 Durata delle concessioni
- Art. 28 Procedure particolari per la concessione in uso di beni immobili destinati a soddisfare fini di pubblica utilità o a servizi pubblici e socio-sanitari
- Art. 29 Procedure particolari per la concessione in uso di beni immobili destinati a finalità di culto
- Art. 30 Revoca, decadenza e recesso

Art. 31 Immobili non assegnati a seguito di procedura ad evidenza pubblica

TITOLO III – LOCAZIONI PASSIVE DELL'ENTE

Art. 32 Concessioni e locazioni di immobili non abitativi a favore del Comune da parte di terzi

TITOLO IV – ALTRI BENI

Art. 33 Immobili comunali utilizzati per manifestazioni culturali, attività formative e didattiche

Art. 34 Alloggi di servizio

Art. 35 Fondi rustici

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI

Art. 36 Deroghe

Art. 37 Il Responsabile del procedimento

Art. 38 Foro competente

Art. 39 Norme transitorie e finali

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Principi generali, finalità ed ambito di applicazione

Il presente Regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Pescara o comunque nelle disponibilità dell'Ente civico a qualsiasi titolo e le modalità di assegnazione a terzi dei medesimi, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, efficacia, efficienza, imparzialità, produttività, parità di trattamento, trasparenza, pubblicità, redditività e razionalizzazione delle risorse, al fine di assicurare la valorizzazione e il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

Il presente Regolamento si applica alla gestione dei beni immobili, fabbricati e terreni, non destinati ad un uso pubblico diretto ma ad uso di terzi per il reperimento di risorse economiche per l'Amministrazione comunale, finalizzato quindi ad ottenere la migliore redditività degli immobili.

E' esclusa l'applicazione del presente Regolamento ai beni immobili di proprietà comunale destinati:

- ad uso abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica;
- a funzioni mercatali;
- al demanio stradale.

Il presente Regolamento disciplina, altresì, le procedure ai fini dell'utilizzo di beni immobili di proprietà di terzi.

Art. 2

Classificazione dei beni

Tutti i beni di proprietà comunale o, comunque, nella disponibilità dell'Ente civico, si suddividono in:

- a) BENI DEL DEMANIO COMUNALE, sottoposti alle disposizioni di cui agli artt. 823 e 824 del Codice Civile e destinati, per loro natura o per caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, detti beni sono inalienabili e, qualora non siano destinati ad un uso pubblico diretto, possono essere concessi in uso temporaneo a soggetti terzi soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, in via principale, la concessione amministrativa.
- b) BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, sottoposti alle disposizioni di cui all'art. 826 del Codice Civile e destinati a sedi di uffici pubblici o a pubblico servizio e, in ogni caso, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici. Tali beni possono essere concessi in uso a terzi, con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa, in base all'art. 828 del Codice Civile ed in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso.

- c) BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, sono quei beni diversi da quelli demaniali e da quelli patrimoniali indisponibili, per i quali possono essere stipulati tutti i contratti di diritto privato previsti nel Codice Civile e nelle leggi che regolamentano la materia.

Ciascun bene immobile appartenente ad una delle suddette categorie può, con uno specifico provvedimento adottato dall'organo competente, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra, sulla base dell'effettiva destinazione d'uso dello stesso. Fanno eccezione i beni demaniali secondo la vigente normativa in materia di beni culturali e ambientali.

L'Amministrazione comunale può concedere in uso o in locazione anche beni di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente Regolamento, salvo che non sia espressamente vietato dai negozi giuridici originari.

I provvedimenti di concessione in uso a terzi dei beni demaniali devono prevedere le garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui detti beni sono deputati.

Art. 3

Forme giuridiche di locazione e/o concessione in uso dei beni

Per quanto riguarda la locazione di beni patrimoniali disponibili si rimanda a quanto previsto dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia.

La concessione a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa, il cui contenuto deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto;
- la finalità;
- il corrispettivo;
- la durata;
- i termini e modalità di revoca.

La concessione amministrativa è per sua natura personale e non trasmissibile, salvo quanto previsto in tema di subentro nei singoli atti.

La locazione e/o la concessione in uso ai sensi dei commi precedenti ha luogo mediante provvedimento motivato del dirigente competente, sulla base dei criteri del Regolamento e degli indirizzi previsti dal Piano Esecutivo di Gestione.

Art. 4

Finalità di assegnazione dei beni immobili comunali

Il Consiglio comunale, sulla base dei propri programmi o indirizzi, definisce l'utilizzo degli spazi a disposizione. Tutti i beni possono essere concessi/locati a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione o altra organizzazione che persegua propri fini distinti da quelli del Comune. In particolare vengono individuate le seguenti due partizioni:

- beni concessi per finalità d'interesse pubblico, sociale, aggregativo, culturale, religioso, sportivo, ovvero per lo svolgimento di attività di solidarietà, volontariato, protezione civile o comunque non di lucro;

- beni concessi per fini commerciali, aziendali o comunque di lucro.

Art. 5

Piano delle Valorizzazioni

Il Comune di Pescara, al fine di massimizzare la redditività dei beni del proprio patrimonio, redige ogni anno, insieme al piano delle alienazioni, il piano delle valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione, così come previsto dall'art. 58 della Legge 6 agosto 2008, n. 133.

Il piano delle valorizzazioni deve essere corredato dei relativi elaborati planimetrici e deve riportare, per ciascun immobile, le seguenti informazioni:

- localizzazione;
- identificativi catastali;
- destinazione d'uso;
- valore dell'immobile;
- canone.

A seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale del suddetto piano delle valorizzazioni, il dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio ne dispone la pubblicazione sul sito Internet dell'Ente civico per darne adeguata pubblicità.

Art. 6

Canoni

Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo del bene è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per immobili di caratteristiche analoghe e sulla base di apposita perizia o valutazione di stima redatta da un tecnico del competente ufficio estimativo comunale, che tenga conto dei seguenti criteri valutativi:

- valore immobiliare del bene da locare o concedere in uso;
- parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione/locazione ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività svolta, sia essa commerciale, produttiva, residenziale, agricola, di servizi o altro;
- ulteriori elementi da tenere in considerazione in casi particolari o specifici.

Per gli immobili assegnati in favore di Amministrazioni pubbliche o dello Stato, sono fatte salve le particolari disposizioni normative relative alla valutazione di congruità del canone.

I canoni di locazione dei beni disponibili saranno aggiornati, a decorrere dal secondo anno, nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (indice ISTAT), ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 392/1978 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani).

I canoni di concessione dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili saranno aggiornati, a decorrere dal secondo anno, nella misura del 100% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT.

TITOLO II

PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE ED ELEMENTI PER LA REGOLAZIONE DEI RAPPORTI CON I SOGGETTI UTILIZZATORI

CAPO I

DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 7

Individuazione dei beni

Il Consiglio comunale, con proprio atto di indirizzo entro il 30 novembre di ogni anno, approva gli elenchi dei beni non utilizzati per fini istituzionali e liberi da vincoli contrattuali ed individua la tipologia di settori che intende privilegiare ai fini dell'assegnazione dei beni con gara pubblica, secondo le partizioni previste dal precedente art. 4.

Per ciascun immobile sono riportati:

- l'ubicazione;
- la descrizione sintetica generale;
- lo stato di manutenzione;
- il canone di concessione o locazione.

Art. 8

Avviso pubblico

Entro 45 giorni dall'approvazione degli elenchi di cui all'articolo precedente, il Settore comunale competente alla gestione del Patrimonio immobiliare predispone e pubblica il relativo avviso pubblico per la concessione in uso o la locazione dei beni individuati dal Consiglio comunale.

L'avviso deve essere pubblicizzato attraverso la pubblicazione sul Sito Internet istituzionale e sui quotidiani locali e l'affissione di manifesti sul territorio comunale.

Art. 9

Presentazione della domanda

Le domande tendenti ad ottenere l'assegnazione di immobili, redatte in conformità a quanto previsto dal presente Regolamento e dalla documentazione di gara, devono essere presentate in busta chiusa al Protocollo generale dell'Ente, entro e non oltre 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso pubblico.

Art. 10

Istruttoria e aggiudicazione

L'istruttoria precedente all'aggiudicazione dovrà essere conclusa entro 120 giorni dalla presentazione delle istanze.

La fase istruttoria è curata da una Commissione tecnica di valutazione, composta da un numero dispari di componenti, in numero massimo di cinque, dotati delle necessarie competenze per la specifica procedura di gara, oltre che da un segretario verbalizzante. Tra i componenti della Commissione è individuato un Presidente, indicato nel dirigente del Settore avente competenza per le specifiche attività cui sono destinati i beni immobili oggetto della procedura di gara.

Tale Commissione potrà, in caso di particolari necessità, avvalersi della collaborazione di esperti in materia relativamente ai vari settori di attività.

La fase istruttoria prevede le seguenti attività:

- catalogazione delle istanze;
- esame della documentazione prodotta dai concorrenti;
- predisposizione graduatoria di merito.

L'aggiudicazione è disposta dal Dirigente del Settore che ha indetto la procedura di gara.

Art. 11

Contratti

Il contratto di concessione o di locazione, oltre agli elementi essenziali previsti dalla legge, contiene:

- a) l'esatta individuazione dei beni e le planimetrie relative, ove necessarie;
- b) gli obblighi gravanti sul concessionario/conduuttore a pena di decadenza, risoluzione e revoca come definiti agli articoli 21 e 30 del presente Regolamento;
- c) le modalità di utilizzo del bene;
- d) il canone, i termini di pagamento e gli ulteriori oneri a carico del concessionario/conduuttore;
- e) la data di decorrenza del rapporto ed il termine di scadenza;
- f) tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie in relazione al caso specifico.

Tutte le spese relative al contratto sono a carico del concessionario/conduuttore, salvo quanto diversamente concordato tra le parti.

Il contratto può prevedere accertamenti periodici, da parte del competente ufficio comunale, in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario/conduuttore ed all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

Art. 12

Vincoli ed oneri a carico di concessionari e conduuttori

Le concessioni e le locazioni devono prevedere l'assunzione, da parte del concessionario o del conduuttore degli oneri di manutenzione ordinaria, dell'imposta sui rifiuti e di tutti gli obblighi gravanti sull'immobile ed inerenti la gestione ordinaria dello stesso. Il concessionario/conduuttore dovrà altresì stipulare una idonea polizza assicurativa per la responsabilità civile contro i danni causati in occasione della conduzione dell'immobile.

L'onere delle utenze è sempre a carico del concessionario/conduuttore che procede ad effettuare la voltura delle utenze esistenti (acqua, energia elettrica, gas, internet, telefonia etc.). Nel caso di impianti centralizzati, il Settore competente alla gestione del patrimonio provvederà a stimare il rimborso spese per le utenze centralizzate, calcolato forfettariamente in base alla superficie occupata, salvo conguaglio annuale.

L'assegnatario è tenuto ad utilizzare il bene con le modalità e secondo le finalità previste dal contratto ed a restituirlo al Comune alla scadenza stabilita senza necessità di preventiva comunicazione.

Nessuna modifica può essere apportata al bene concesso o locato senza l'autorizzazione del dirigente competente, il quale può, alla scadenza contrattuale, richiedere il ripristino allo stato originario risultante dal verbale di consegna.

Nel caso in cui il concessionario/conduuttore di locale comunale si trovasse nell'obbligo, per motivi temporanei e straordinari, di rilasciare l'immobile per lavori di manutenzione o ristrutturazione eseguiti dall'Ente civico, l'Amministrazione comunale favorirà, ove possibile, il reperimento di sistemazione alternativa e provvisoria, allo scopo di evitare l'interruzione delle attività dell'assegnatario. In mancanza, il periodo di inutilizzabilità dell'immobile sarà recuperato attraverso proroga, di egual periodo, della concessione/locazione.

Art. 13

Riconoscimento dei lavori di miglioramento

L'Amministrazione, al fine di salvaguardare e valorizzare il patrimonio immobiliare comunale, ha facoltà di autorizzare il conduuttore o il concessionario ad effettuare i necessari lavori di manutenzione straordinaria o migliorativi del bene locato o concesso con successivo scomputo della spesa sostenuta entro il limite del 50% del canone, per interventi riconosciuti sino ad euro 100.000,00.

In caso di esecuzione da parte del conduuttore o del concessionario di necessari lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, adeguamento dello stato alla normativa vigente, nonché di interventi in grado di incrementare il valore e l'attrattività degli immobili e contribuire a riqualificare l'area urbana in cui detti immobili insistono, l'Amministrazione scomputa la spesa sostenuta sino al limite massimo del 95% del canone, sulla base delle seguenti fasce di importo delle spese riconosciute con l'attribuzione di un punto percentuale ogni euro 10.000,00 di spese riconosciute:

IMPORTO SPESE PER LAVORI		SCOMPUTO DEI CANONI	
DA	A	DA	A
> 100.000,00 €	≤ 200.000,00 €	51,00%	60,00%
> 200.000,00 €	≤ 300.000,00 €	61,00%	70,00%
> 300.000,00 €	≤ 400.000,00 €	71,00%	80,00%
> 400.000,00 €	≤ 500.000,00 €	81,00%	90,00%
> 500.000,00 €	≤ 540.000,00 €	91,00%	94,00%
> 540.000,00 €		95,00%	

Nei casi disciplinati dal presente articolo, la concessione può avere una durata superiore a quella prevista all'art. 27, comunque non eccedente i 19 (diciannove) anni. La locazione potrà avere una durata massima di 30 anni, ai sensi dell'art. 1573 del codice civile. Nei relativi atti di concessione/locazione deve essere previsto il periodo di tempo entro il quale le opere devono essere ultimate.

L'individuazione della percentuale di scomputo delle spese autorizzate avviene attraverso l'applicazione del coefficiente di deprezzamento individuato nella seguente tabella in ragione della durata della locazione o della concessione:

ANNO	COEFFICIENTE	ANNO	COEFFICIENTE
1	0,99	16	0,84
2	0,98	17	0,83
3	0,97	18	0,82
4	0,96	19	0,81
5	0,95	20	0,80
6	0,94	21	0,79
7	0,93	22	0,78
8	0,92	23	0,77
9	0,91	24	0,76
10	0,90	25	0,75
11	0,89	26	0,74
12	0,88	27	0,73
13	0,87	28	0,72
14	0,86	29	0,71
15	0,85	30	0,70

Non sono comprese nella determinazione dell'importo complessivo della spesa scomputabile le spese riferite a prestazioni professionali e diritti tecnici e l'IVA, che rimarranno a carico del concessionario/conduuttore.

Lo scomputo delle spese riconosciute avviene senza applicazione di interessi.

I lavori sono soggetti ai procedimenti ed alle autorizzazioni previste dalla vigente normativa con oneri interamente a carico dei concessionari/conduuttori. Ogni modificazione edilizia e impiantistica, o che alteri la destinazione d'uso dell'immobile, è soggetta al procedimento previsto dalle norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

La facoltà di scomputo è ammessa alle condizioni indicate nel contratto, esclusivamente con riferimento ad interventi preventivamente autorizzati dall'Amministrazione, valutati necessari per l'utilizzo del bene e finalizzati a valorizzare e salvaguardare il bene stesso.

I lavori devono essere preventivamente autorizzati dagli uffici preposti dell'Amministrazione comunale sulla base di un progetto corredato di computo metrico estimativo redatto sulla base del prezziario approvato dall'ente competente.

Lo scomputo è riconoscibile da parte dell'Amministrazione solo a seguito della verifica di congruità dei costi, nella misura stabilita da perizia contrattuale del Settore competente in materia di lavori pubblici.

In assenza delle predette autorizzazioni, condizioni e verifiche lo scomputo non viene riconosciuto e le eventuali spese sostenute dall'assegnatario sono a suo esclusivo carico.

Il conduttore ovvero il concessionario è tenuto al pagamento del canone fin dal momento della consegna dell'immobile e a prestare apposita fideiussione, bancaria o assicurativa, a garanzia degli impegni correlati ai lavori o alle opere autorizzate dall'Ente, di importo pari alle spese riconosciute e di durata corrispondente a quella della fase di cantierizzazione.

Tutti i lavori, le addizioni e migliorie apportate all'immobile e oggetto di scomputo sono acquisite alla proprietà del Comune. Le nuove opere realizzate sugli immobili assegnati sono acquisite in proprietà dell'Ente dal momento della loro esecuzione ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, senza che l'Amministrazione sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo, risarcimento o rimborso a qualsiasi titolo.

In caso di cessazione del rapporto prima della scadenza per cause non imputabili all'Amministrazione, non sarà riconosciuto alcun indennizzo per le opere effettivamente realizzate non scomputate.

Al termine dei lavori autorizzati, unitamente alla comunicazione di conclusione degli stessi, il conduttore ovvero il concessionario è tenuto a produrre la documentazione attestante i lavori effettivamente eseguiti e le relative spese sostenute. Qualora i lavori eseguiti risultassero di importo complessivo inferiore a quello autorizzato oppure venisse rilevato dal settore competente in materia di lavori pubblici che uno o più lavori previamente autorizzati non siano stati eseguiti, le spese oggetto di scomputo saranno rideterminate prevedendo la relativa modifica contrattuale.

In caso di revoca o recesso anticipati da parte del Comune, l'Amministrazione procederà a rimborsare le spese previamente autorizzate ed effettivamente sostenute, al netto delle spese già scomputate nella vigenza del contratto, il cui importo sarà determinato con apposita perizia di stima redatta da parte del Settore competente in materia di lavori pubblici.

In caso di superamento dell'ammontare dei lavori effettivamente eseguiti dall'assegnatario rispetto all'importo previamente autorizzato, nessun ulteriore rimborso od indennizzo sarà dovuto dal Comune.

Lo scomputo del valore dei lavori necessari alla conservazione e valorizzazione dell'immobile può essere autorizzato e riconosciuto esclusivamente al conduttore/concessionario che sia in regola con il pagamento dei canoni.

Il presente articolo si applica anche alle locazioni ovvero concessioni agli enti senza scopo di lucro e con finalità sociali.

Art. 14

Concessione o locazione di valorizzazione e utilizzazione ai fini economici

Ai sensi dell'art. 3 bis del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351 – convertito con la Legge 23 novembre 2001 n. 410 – nonché dell'art. 58, comma 6, del Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, i beni immobili inseriti nel Piano delle Valorizzazioni possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione degli stessi tramite interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o di attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel “Codice dei beni culturali e del paesaggio” di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.

Le concessioni e le locazioni di cui al primo comma sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e, comunque, non superiore a complessivi cinquanta (50) anni.

I bandi predisposti dal Comune disciplinano i criteri di assegnazione e le condizioni dei suddetti affidamenti, prevedendo espressamente:

- a) l'esatta individuazione del bene, le finalità e le destinazioni di utilizzo dello stesso;
- b) la durata dell'affidamento;
- c) il canone ed i termini di pagamento;
- d) l'eventuale applicazione dello scomputo dai canoni dell'importo sostenuto per i lavori di ristrutturazione/riqualificazione;
- e) le modalità di svolgimento della procedura di gara;
- f) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
- g) l'indicazione della documentazione e delle dichiarazioni obbligatorie ai fini della partecipazione alla gara;
- h) gli oneri posti a carico dell'affidatario, sia in fase di realizzazione del progetto tecnico che in corso di affidamento;
- i) l'ammontare e la tipologia della cauzione o fidejussione bancaria o assicurativa;
- j) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti;
- k) ogni altro elemento ritenuto necessario.

Il canone annuo di concessione o locazione, da corrispondere al Comune per tutta la durata del rapporto, è determinato secondo valori di mercato, così come previsto dall'art. 6 del presente Regolamento, tenendo conto degli investimenti ritenuti necessari per riqualificare e riconvertire l'immobile. In relazione alla ridotta remuneratività iniziale dell'operazione, è possibile prevedere la corresponsione di un canone inferiore, per un periodo cd. di “*start up*”, da commisurare alla prevista durata dell'iter progettuale, autorizzatorio e di realizzazione delle opere, nonché ai tempi necessari per l'avviamento delle attività.

Al termine del periodo di affidamento, l'immobile valorizzato rientra nella piena disponibilità del Comune con ogni opera, miglioria, addizione ad esso apportata che, per accessione, è acquisita al patrimonio dell'ente sin dalla sua realizzazione.

Art. 15

Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili

L'Amministrazione comunale può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica, potendo ricorrere a una procedura negoziata con un unico soggetto (trattativa diretta) assegnando direttamente allo stesso il bene immobile qualora un soggetto già concessionario o conduttore di un bene immobile di proprietà dell'Ente chieda la concessione in uso/in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione/locazione ovvero confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile confinante da concedere non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa.

In caso di contratti soggetti alla L. n. 392/1978 o alla L. n. 203/82 la procedura di scelta del contraente dovrà prevedere il riconoscimento del diritto di prelazione in base a quanto previsto dalle normative citate.

CAPO II

BENI PER ATTIVITA' A SCOPO DI LUCRO

Art. 16

Assegnazione di locali per attività aventi scopo di lucro

I locali ad uso commerciale o comunque per attività a scopo di lucro sono assegnati, mediante gara pubblica, previa pubblicazione di un bando che indichi i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione.

La Giunta comunale, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, alla natura e all'ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione a determinate categorie di soggetti che esercitino una particolare attività e si trovino nelle idonee condizioni giuridiche.

La dichiarazione di aggiudicazione non è vincolante per l'Amministrazione comunale, mentre l'offerta vincola il partecipante dal momento della sua presentazione.

Art. 17

Modalità e criterio di aggiudicazione

La gara pubblica si effettua per mezzo di offerte segrete al rialzo rispetto al canone base indicato nell'avviso pubblico e l'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta che presenta il canone di importo più elevato, con esclusione delle offerte al ribasso.

Nei casi previsti dal secondo comma del precedente articolo, l'avviso pubblico può prevedere in alternativa il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, attribuendo dunque un punteggio anche all'offerta tecnico – qualitativa del progetto presentato in sede di gara.

L'Amministrazione comunale può procedere all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta valida.

Art. 18

Garanzie

Per essere ammessi alla gara pubblica, ciascun concorrente deve presentare una cauzione a garanzia dell'offerta pari al 25% (venticinque per cento) del canone annuo posto a base di gara.

La cauzione può essere costituita mediante bonifico bancario oppure assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Pescara.

La cauzione (infruttifera) è destinata a coprire la mancata sottoscrizione del contratto di locazione per cause imputabili all'aggiudicatario.

Le cauzioni a garanzia dell'offerta presentate dai concorrenti sono svincolate contestualmente alla stipulazione del contratto.

Ai fini della stipula del contratto il conduttore dovrà presentare una fidejussione bancaria o assicurativa, rilasciata da un Istituto di Credito o Assicurativo autorizzato all'esercizio del ramo cauzioni, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni contrattuali per un importo minimo pari a tre (3) mensilità del canone e con efficacia estesa all'intero periodo contrattuale.

La predetta garanzia dovrà prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;

Tale garanzia potrà essere costituita alternativamente:

- con una durata pari al periodo contrattuale;
- con una durata inferiore al periodo contrattuale prevedendo l'obbligo di proroghe automatiche. In tale caso il conduttore ha l'obbligo di presentare il rinnovo della garanzia o una nuova garanzia conforme a quella in corso e di gradimento del locatore entro il termine di 6 (sei) mesi dalla scadenza della stessa.

L'incameramento della garanzia avverrà con atto unilaterale del locatore nei casi previsti dal contratto, senza necessità di dichiarazione giudiziale. La garanzia dovrà essere tempestivamente reintegrata qualora, nel corso del rapporto, essa sia stata incamerata, parzialmente o totalmente, dal locatore.

Art. 19

Sottoscrizione del contratto

La stipulazione del contratto di locazione deve avvenire entro il termine indicato nell'avviso pubblico, fatte salve circostanze e fatti non imputabili direttamente alla volontà delle parti che ne impediscano la stipula.

L'Amministrazione comunale dichiara decaduto l'aggiudicatario, qualora lo stesso non si renda disponibile alla stipula del contratto entro il termine suddetto, incamera la cauzione depositata a garanzia dell'offerta, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese ed i danni che ne dovessero derivare.

In tali casi l'Amministrazione procede all'aggiudicazione mediante scorrimento della graduatoria approvata.

Art. 20

Durata delle locazioni

Le locazioni aventi ad oggetto beni patrimoniali disponibili ad uso diverso da quello di abitazione non possono essere stipulate per un tempo eccedente i trenta (30) anni, ai sensi dell'art. 1573 del codice civile.

La durata delle locazioni aventi ad oggetto beni patrimoniali adibiti ad attività industriali, commerciali, artigianali o di interesse turistico è stabilita dall'art. 27 della L. 392/1978 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani): sei (6) anni di base più sei (6) anni di rinnovo o in nove (9) anni di base più nove (9) anni di rinnovo nei casi previsti dal comma 3 dello stesso art. 27, con le eccezioni previste dall'art. 29 della L. 392/1978.

Art. 21

Risoluzione delle locazioni

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

In tali casi il conduttore avrà l'obbligo di restituzione immediata dell'immobile libero da cose e da persone nonché della corresponsione di una penale pari all'intero ammontare del canone annuo determinato in regime di libero mercato, dovuto per il periodo dell'occupazione maggiorato delle percentuali annue di aggiornamento ISTAT con detrazione di quanto già corrisposto.

Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere la clausola risolutiva espressa, di cui all'art. 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto.

CAPO III

BENI PER ATTIVITA' SENZA SCOPO DI LUCRO

Art. 22

Riduzione del canone per attività con finalità sociali e senza scopo di lucro

Il Settore comunale avente competenza sul Patrimonio immobiliare procede, mediante avviso pubblico, alla concessione in uso a favore di Associazioni o Enti senza finalità di lucro dei beni

individuati dal Consiglio comunale ai sensi del precedente articolo 7, applicando una riduzione del canone secondo le percentuali di seguito indicate:

- 90% per i soggetti operanti nei settori della protezione civile e della pubblica assistenza e per i soggetti convenzionati con il Comune per progetti di particolare rilevanza sociale, finalizzati con atto di Giunta alla prestazione di servizi d'interesse pubblico e/o istituzionale, da svolgere con il coinvolgimento della struttura comunale;
- 65% per le forme associative iscritte nel relativo Albo comunale alla consulta n. 1 "Sociale e Sanità";
- 50% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, aggregativo, turistico, sportivo, ambientale, culturale, scientifico.

Sono comunque a carico del concessionario tutte le spese relative alle utenze, quelle fiscali, quelle contrattuali, quelle dovute per l'imposta sui rifiuti e quelle relative all'ordinaria manutenzione dell'immobile per le quali non è possibile applicare alcuna riduzione.

Art. 23

Iscrizione all'Albo comunale delle forme associative

Ai fini della presentazione dell'istanza di concessione dei beni immobili di proprietà comunale, le associazioni dovranno avere sede legale e/o operativa nel territorio comunale ed essere iscritte all'Albo comunale delle forme associative di cui all'art. 34 dello Statuto comunale.

Per la disciplina dell'iscrizione all'Albo comunale delle forme associative si rimanda al "Regolamento per i rapporti con gli enti del terzo settore", approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 27 maggio 2021.

Art. 24

Requisiti

La definitiva assegnazione degli immobili comunali a seguito di procedura ad evidenza pubblica è subordinata al possesso dei seguenti requisiti, che dovranno essere oggetto di dichiarazione sostitutiva al momento della presentazione dell'istanza:

- permanenza del requisito dell'iscrizione all'Albo comunale delle forme associative, come previsto dal precedente articolo del presente Regolamento;
- disporre di un bilancio annuale inerente sia le entrate che le uscite. Nel caso in cui le associazioni rappresentino articolazioni territoriali di un'associazione attiva su scala nazionale, potrà essere utilizzato il bilancio di quest'ultima;
- non essere in condizione di morosità nei confronti del Comune di Pescara. Tale requisito si ritiene soddisfatto in caso di sussistenza di un piano di rientro in corso di regolare esecuzione;
- non essere incorsi in un provvedimento di decadenza da una precedente assegnazione di un immobile comunale nei 3 (tre) anni precedenti.

Art. 25

Criteri per l'assegnazione di beni immobili ad organismi senza fini di lucro

I beni possono essere concessi in uso ai soggetti istanti, in base ad istruttoria svolta in relazione ai criteri stabiliti dall'avviso pubblico.

Le istanze devono essere corredate di atto costitutivo e di statuto, indicazione del numero dei soci, rendiconto economico delle entrate e spese effettuate negli ultimi tre esercizi finanziari, adeguata relazione sulle attività svolte.

E' ammessa la partecipazione alle procedure di gara per l'assegnazione dei beni immobili comunali di due o più associazioni in forma congiunta, attraverso la presentazione di una sola domanda sottoscritta dalle associazioni componenti la rete o il gruppo: in tali casi le medesime associazioni non possono presentare ulteriori istanze per conto proprio.

A parità di punteggio, l'assegnazione dei beni immobili è disposta a favore delle associazioni già detentrici dei medesimi immobili in virtù di contratto scaduto.

Art. 26

Verifica dello stato delle assegnazioni a canone ridotto

L'Amministrazione comunale monitora lo stato delle assegnazioni a canone ridotto. A tale scopo, così come previsto dall'avviso pubblico, le associazioni concessionarie sono tenute a trasmettere annualmente al Settore comunale competente:

- il rendiconto approvato ed il bilancio preventivo;
- la relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.

Il Settore comunale competente può richiedere in qualunque momento ulteriori dati ed informazioni sull'utilizzazione dei beni oggetto di concessione in uso.

Art. 27

Durata delle concessioni

La durata massima delle concessioni aventi ad oggetto beni demaniali o beni patrimoniali indisponibili è, di norma, di quattro (4) anni.

La durata delle concessioni può essere superiore ai termini sopra indicati, comunque non eccedente i 19 (diciannove) anni, qualora:

- sia prevista da disposizioni di leggi statali, di leggi regionali, del presente Regolamento o di regolamenti specifici in relazione a particolari utilizzi o a specifiche condizioni di utilizzo del bene;
- sia finalizzata a garantire una più efficace valorizzazione del bene, anche in rapporto alle peculiarità di utilizzo o del contesto territoriale, ambientale o paesaggistico nel quale lo stesso è situato.

Per le concessioni non è prevista possibilità di rinnovo, pertanto, alla scadenza l'immobile dovrà essere rilasciato libero da persone e cose senza necessità di preventiva comunicazione. Tuttavia, il

concessionario potrà, almeno 6 mesi prima della scadenza, avanzare istanza di nuova concessione e, in tal caso, l'Amministrazione comunale valuta se permangono le condizioni di interesse pubblico per la stipula di una nuova concessione, stabilendo le relative condizioni.

Art. 28

Procedure particolari per la concessione in uso di beni immobili destinati a soddisfare fini di pubblica utilità o a servizi pubblici e socio-sanitari

L'Amministrazione comunale può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica per la concessione in uso di beni immobili, potendo ricorrere a una procedura negoziata con un unico soggetto, assegnando direttamente allo stesso il bene immobile, nei seguenti casi:

- a) qualora la concessione avvenga a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri Enti Pubblici in genere o di organismi di diritto pubblico istituiti per soddisfare specificatamente esigenze di interesse generale, di associazioni, unioni, consorzi, comunque denominati, costituiti da detti soggetti (Università, Azienda Sanitaria Locale, ASP, ecc.) o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi pubblici locali anche con finalità sociali e socio-sanitarie;
- b) qualora la concessione avvenga a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse.

La concessione in uso di beni immobili ad amministrazioni pubbliche o a soggetti ad esse assimilabili senza l'esperimento di procedure selettive può essere effettuata anche in base a disposizioni di legge, protocolli di intesa, accordi, convenzioni o atti amministrativi generali, quali accordi di programma ed altri tipi di accordi tra pubbliche amministrazioni stipulati in base all'art. 15 della Legge n. 241/1990.

Art. 29

Procedure particolari per la concessione in uso di beni immobili destinati a finalità di culto

I beni possono essere concessi per finalità religiose o di culto ad Enti di Culto o istituzioni religiose legalmente riconosciute con provvedimento della Giunta comunale, in deroga quindi al ricorso all'avviso pubblico.

Art. 30

Revoca, decadenza e recesso

L'Amministrazione si riserva la possibilità di poter sempre procedere alla revoca della concessione in uso per esigenze di interesse pubblico, in particolare al manifestarsi di eventi particolari che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro. Ove possibile, l'Amministrazione comunale valuterà il reperimento di una sistemazione alternativa.

L'Amministrazione dovrà rendere nota al concessionario la revoca della concessione mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o comunicazione a mezzo PEC, assegnando un termine per il rilascio dell'immobile non superiore a mesi 3 (tre).

In caso di inadempimento da parte del concessionario dei propri obblighi, l'Amministrazione potrà dichiarare la decadenza dalla concessione. E' prevista inoltre la decadenza dalla concessione:

- qualora il concessionario utilizzi l'immobile per fini diversi da quelli per i quali è stata assentita la concessione ovvero non lo utilizzi per un periodo consecutivo di almeno 3 (tre) mesi;
- nei casi di sub locazione o di cessione anche parziale dei locali a terzi, salvo che sia espressamente consentita nell'atto di assegnazione, o di utilizzo improprio rispetto a quanto previsto nel contratto;
- qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto, a seguito di verifica effettuata dal Settore avente competenza alla gestione del patrimonio comunale, al ripristino degli stessi entro i termini stabiliti;
- nel caso di mancato pagamento di tre mensilità consecutive sia del canone che degli oneri accessori;
- nel caso di reiterato ritardo del pagamento del canone e/o degli oneri accessori (ricorre la reiterazione, qualora il concessionario venga costituito in mora per tre volte, sia per quanto concerne il pagamento del canone sia per quanto concerne il pagamento delle spese accessorie a carico del medesimo).

In caso di decadenza dalla concessione, il concessionario avrà l'obbligo di restituzione immediata dell'immobile libero da cose e da persone nonché della corresponsione di una penale pari all'intero ammontare del canone annuo determinato in regime di libero mercato, senza l'applicazione di alcuna riduzione, maggiorato delle percentuali annue di aggiornamento ISTAT, con detrazione di quanto già corrisposto.

E' facoltà del concessionario recedere dal contratto di concessione previa comunicazione scritta all'Amministrazione concedente da trasmettere a mezzo PEC entro 6 (sei) mesi dal momento in cui il recesso dovrà avere esecuzione mediante rilascio dell'immobile.

Art. 31

Immobili non assegnati a seguito di procedura ad evidenza pubblica

Nel caso in cui, a seguito dell'espletamento della procedura ad evidenza pubblica, uno o più immobili dovessero non essere aggiudicati oppure tornare nelle disponibilità dell'Ente civico per recesso dal contratto, disdetta, revoca, decadenza, o altra causa, l'Amministrazione comunale, previo esaurimento della graduatoria di cui alla procedura e in ossequio ai principi di produttività e redditività, potrà concederli in uso a terzi richiedenti, nelle more dell'espletamento di nuova procedura, mediante apposita deliberazione di Giunta comunale che ne stabilirà le condizioni essenziali.

In caso di mancata assegnazione di un bene immobile a seguito della procedura ad evidenza pubblica, l'Amministrazione comunale dovrà assicurare la prelazione in favore del precedente concessionario rimasto nella disponibilità del medesimo immobile.

TITOLO III
LOCAZIONI PASSIVE DELL'ENTE

Art. 32

Concessioni e locazioni di immobili non abitativi a favore del Comune da parte di terzi

L'acquisizione in concessione/locazione di beni immobili di proprietà di terzi avviene, di norma e nei limiti delle normative vigenti, tramite procedura negoziata, diretta o con confronto concorrenziale, in relazione alle caratteristiche, dimensioni e collocazione dell'immobile di cui l'Amministrazione comunale necessita disporre per le proprie finalità istituzionali. In ogni caso la procedura negoziata deve essere preceduta da indagine di mercato, attuata anche mediante avviso pubblico, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, efficienza, produttività e razionalizzazione delle risorse.

Qualora a seguito dell'indagine di mercato si riscontri l'esistenza di una pluralità di immobili in grado di soddisfare le finalità istituzionali, si procede all'individuazione dell'immobile da acquisire in locazione/concessione mediante procedura aperta ad evidenza pubblica.

Il canone di concessione/locazione deve essere preventivamente valutato nella sua congruità dal dirigente del Settore avente competenza sulle valutazioni estimative.

TITOLO IV

ALTRI BENI

Art. 33

Immobili comunali utilizzati per manifestazioni culturali, attività formative e didattiche

Fatto salvo quanto disciplinato dall'art. 139 del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 112, i locali non utilizzati in edifici scolastici possono essere concessi, per un periodo non superiore ad un anno, ad Associazioni, Fondazioni, Istituzioni per attività di istruzione permanente e di formazione professionale, culturale e didattica, che non siano in contrasto con le finalità e le attività del plesso scolastico.

La previsione di cui al precedente comma si applica anche ad edifici insistenti all'interno degli impianti sportivi, fatte salve particolari disposizioni di legge speciale.

La concessione dei locali di cui ai commi precedenti è rilasciata dai dirigenti dei Settori competenti sull'impiantistica sportiva e sull'edilizia scolastica, quest'ultimo d'intesa con il dirigente dell'Istituto.

Il canone di concessione e i rimborsi per gli oneri accessori saranno determinati dal Settore competente alla gestione del Patrimonio Immobiliare.

L'Amministrazione comunale, su individuazione del dirigente del Settore competente per la specifica attività, si riserva la facoltà di concedere l'uso di spazi comunali per manifestazioni temporanee di carattere culturale, facendo riferimento alla normativa vigente. Sono considerate temporanee le concessioni non superiori a 30 giorni.

Art. 34

Alloggi di servizio

E' alloggio di servizio l'unità immobiliare o la porzione della stessa destinata ad abitazione del dipendente comunale preposto al servizio di custodia e di vigilanza di un edificio di proprietà comunale.

Il rapporto giuridico intercorrente tra il pubblico dipendente cui sia stato attribuito un alloggio di servizio e l'Amministrazione comunale è disciplinato da un provvedimento di assegnazione.

L'immobile è concesso esclusivamente per uso abitativo del dipendente e del proprio nucleo familiare e non può essere destinato, neppure parzialmente, ad altro uso. E' vietata la subconcessione, sia totale che parziale, dell'immobile.

Le utenze (acqua, energia elettrica e gas) sono a carico del dipendente assegnatario dell'alloggio. Nel caso di impianti centralizzati, il dipendente corrisponderà un rimborso spese per le utenze centralizzate, calcolato forfettariamente in base alla superficie occupata.

L'alloggio è concesso in uso gratuito al fine di agevolare lo svolgimento del servizio di custodia e di vigilanza e, pertanto, il godimento dell'alloggio e gli obblighi conseguenti alla concessione del

medesimo durano fino a che è sussistente il rapporto di lavoro da cui la concessione trae titolo e viene svolto il predetto servizio.

Qualora cessi, per qualsiasi causa, il rapporto di servizio e l'Amministrazione comunale intenda alienare l'immobile o disporne diversamente, inizia a decorrere un termine di 90 (novanta) giorni per la liberazione dell'alloggio. Qualora, invece, l'Amministrazione ritenga di voler continuare ad utilizzare l'immobile a fini abitativi, ove l'alloggio costituisca un'unità immobiliare autonoma, può concederlo in locazione ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 ("Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo") tramite procedura ad evidenza pubblica, previa offerta, in diritto di opzione, all'ex concessionario dell'alloggio di servizio, diritto che dovrà essere esercitato nel termine di 30 (trenta) giorni dalla data di offerta. Ove, invece, l'alloggio non sia strutturalmente indipendente in modo tale da costituire un'unità immobiliare autonoma, l'Amministrazione può concederlo in locazione transitoria ai sensi dell'art. 5 della Legge n. 431/1998 e secondo le condizioni e le modalità stabilite dal Decreto Interministeriale 30 dicembre 2002, recante *"Criteri generali per la realizzazione degli Accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'articolo 5, commi 1, 2 e 3, della stessa legge"*.

Art. 35

Fondi rustici

I contratti di affitto dei fondi rustici sono stipulati in base a quanto previsto dalla L. 203/1982. I contratti devono prevedere la clausola di scioglimento in caso di alienazione del bene.

Per quanto concerne le concessioni di piccoli e limitati spazi ed aree a verde non utilizzabili per finalità di pubblico interesse, il dirigente competente può disporre per la concessione, a titolo oneroso, al confinante che dovrà assumere anche gli oneri per la pulizia, la custodia e sorveglianza del bene, nei termini e con le modalità fissate in un apposita convenzione che andrà a regolare i rapporti tra l'Amministrazione comunale e il convenzionato.

TITOLO V

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 36

Deroghe

Il Comune di Pescara si riserva di procedere ad assegnazioni di immobile in deroga alla disciplina del presente Regolamento, qualora ricorrano casi particolari o per esigenze e circostanze non prevedibili. In tali evenienze l'assegnazione dell'immobile sarà disposta dalla Giunta comunale demandando, al dirigente a prevalente competenza, la predisposizione degli atti consequenziali.

Art. 37

Il Responsabile del procedimento

Il dirigente competente nomina, per ogni concessione o locazione un Responsabile del Procedimento al quale sono demandati i compiti in esame e vigilanza dell'applicazione delle norme di cui al presente Regolamento.

Art. 38

Foro competente

Competente per ogni controversia inerente alle gare o ai contratti sarà esclusivamente il Foro di Pescara.

Art. 39

Norme transitorie e finali

Il presente Regolamento entrerà in vigore a decorrere dal 15° giorno successivo alla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale.

Gli atti di concessione e i contratti di concessione/locazione perfezionati anteriormente alla suddetta data conservano validità fino alla loro scadenza naturale e sino a tale scadenza restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Le disposizioni del presente Regolamento eventualmente in contrasto con la normativa sopravvenuta di rango superiore saranno disapplicate. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente Regolamento, sarà applicata la normativa sovraordinata.

Le disposizioni contenute nei Capi II e III del Titolo II, si intendono integrate da quelle contenute nel Titolo I e nel Titolo II, Capo I del presente Regolamento, ove non diversamente disciplinato.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento per l'assegnazione in uso di beni immobili si rinvia alla normativa europea o, comunque, alla normativa vigente nell'ordinamento giuridico italiano, alle leggi ed ai regolamenti statali e regionali.