

**REGOLAMENTO
PER L'ALIENAZIONE E LA VALORIZZAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL COMUNE DI MONTEPULCIANO**

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 29/11/2023

SOMMARIO:

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto del Regolamento - Classificazione dei beni immobili e gestione patrimoniale

TITOLO II – ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

Art. 2 – Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari

Art. 3 – Stima dei beni. Prezzo e canone

TITOLO III – PROCEDURE DI ALIENAZIONE

Art. 4 – Modalità di alienazione

Art. 5 – Trattativa privata - Permuta

Art. 6 – Asta pubblica

Art. 7 – Predisposizione e pubblicazione dell'avviso d'asta

Art. 8 – Espletamento della gara e aggiudicazione

Art. 9 – Esperimenti di miglioramento

Art.10 – Gara deserta

Art.11 - Prelazione legale

Art.12 – Priorità all'acquisto

Art.13 – Vendita con riserva della proprietà

TITOLO IV – PROCEDURE DI MESSA A REDDITO E VALORIZZAZIONE

Art. 14 – Strumenti di valorizzazione

Art. 15 – Concessioni e locazioni di valorizzazione

Art. 16 – Concessioni e locazioni ordinarie

Art. 17 - L'affitto di cosa produttiva. Altre forme di utilizzazione

Art. 18 – Decadenza e revoca della concessione

Art. 19 – Risoluzione e recesso della locazione

Art. 20 – Disposizioni sulla modalità di scelta del contraente

Art. 21 – - Attribuzione delle competenze gestionali

Art. 22 - Redazione inventario, ricognizione degli immobili

TITOLO V – DISPOSIZIONI COLLEGATE ALLA GESTIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE

Art. 23 – Manutenzione dei beni immobili

Art. 24 – Interventi edilizi su immobili oggetto di concessione, locazione, comodato, da parte dell'assegnatario;

Art. 25 – Gestioni condominiali

TITOLO VI – ASSEGNAZIONI AGEVOLATE

Art. 26 – Finalità ed utilizzi

Art. 27 Concessioni, locazioni e affitti a canone agevolato, a titolo non oneroso e il comodato

Art. 28 -Finalità ed utilizzi

Art. 29 Criteri e procedimento d'assegnazione dei beni immobili di cui al presente titoloVI

Art. 30 – Presentazione delle domande

TITOLO VII – DISPOSIZIONI COMUNI E FINALI

Art. 31 – Disposizioni comuni

Art. 32 - Norme finali

Art. 33 – Beni immobili oggetto di specifica disciplina

Art. 34 – Rapporti giuridici pendenti

Art. 35 – Regolarizzazione delle detenzioni di fatto

Art. 36 - Disposizioni Finali e Foro Competente

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1

OGGETTO DEL REGOLAMENTO - CLASSIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI E GESTIONE PATRIMONIALE

1. Il presente regolamento disciplina le alienazioni immobiliari in attuazione dell'art. 12, comma 2, della legge 15 maggio 1997, n. 127 e s.m.i., assicurando criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità
2. Il presente regolamento disciplina altresì le forme di messa a reddito e di valorizzazione del patrimonio immobiliare.
3. Sono escluse dall'applicazione del presente Regolamento le fattispecie di cui all'art. 33 - Beni immobili oggetto di specifica disciplina.
4. Il Comune si riserva altresì di derogare al presente regolamento in casi particolari che per la loro specificità, urgenza e stato di necessità non consentano l'inquadramento normativo o temporale tipico del presente atto e sempre, comunque per finalità di pubblico interesse e statutariamente previste.
5. I beni immobili appartenenti al Comune di Montepulciano sono classificati secondo le norme dell'art.822 e seguenti del codice civile e delle leggi speciali, in beni demaniali, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.
 - Beni del demanio comunale, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante 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.
 - Beni del patrimonio indisponibile, destinati alle prerogative fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile e s.m.i.. Tali beni possono essere concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile e s.m.i., in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.
 - Beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune e per tanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni possono essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
6. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione) di competenza del Consiglio Comunale, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra. Tale atto deve essere compiuto nel rispetto di cui all'art. 829 Codice Civile e s.m.i. e dei vari regolamenti.
7. La gestione del patrimonio immobiliare è ispirata, nel rispetto delle norme di legge, ai principi generali di:
 - soddisfacimento primario dei bisogni della collettività e mantenimento dei servizi sul territorio anche valutate l'estensione, la bassa densità abitativa e secondo quelle che sono le prerogative statutarie dell'Ente che individuano le finalità istituzionali del comune;

- economicità, di efficienza di eventuale produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse;
- mantenimento e conservazione del patrimonio immobiliare evitandone il deperimento conseguente al non uso ed abbandono.

TITOLO II – ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

ART. 2

PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI

1. Con Deliberazione di Giunta Comunale sono individuati, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25/6/2008, n.112, convertito dalla L. 6/8/2008, n.133, e s.m.i. gli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Sulla base di tale elenco viene redatto il "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari", adottato dall'organo di governo ed approvato dal Consiglio Comunale.
2. Il "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari" costituisce allegato del Bilancio di previsione e del Documento Unico di Programmazione.
3. I beni non inseriti nel "Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari" possono essere alienati solo con specifica deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art.42, comma 2, lett. l), D. Lgs. 18/8/2000, n.267 e .sm.i.

ART. 3

STIMA DEI BENI. PREZZO E CANONE

1. La stima dei beni è sotto la responsabilità, di norma, del Servizio Patrimonio del Comune che può affidarsi ai dipendenti dell'Ente in possesso delle competenze tecniche (lauree in architettura, ingegneria, agraria, o del diploma di geometra, perito edile o perito agrario) anche se appartenenti ad altro servizio . Nel rispetto delle prescritte procedure per l'affidamento degli incarichi esterni, le perizie di stima possono essere affidate anche a tecnici o studi esterni qualificati. L'Amministrazione potrà inoltre avvalersi, tramite convenzione, anche dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.
2. Prezzo e canone sono determinati con apposita perizia estimativa sulla base delle metodologie estimative più coerenti al momento, avuto riguardo alla natura, alle caratteristiche ed alla destinazione d'uso del bene da alienare o da valorizzare.
3. Gli esperti ed i consulenti esterni incaricati delle stime dei beni da alienare non possono esercitare alcuna attività professionale o di consulenza in conflitto di interessi con i compiti propri dell'incarico ricevuto e sono esclusi dalla partecipazione alle procedure di vendita di beni per le quali abbiano prestato attività di consulenza.

TITOLO III – PROCEDURE DI ALIENAZIONE

ART. 4

MODALITÀ DI ALIENAZIONE

1. I beni verranno alienati mediante:

- asta pubblica;
- trattativa privata/permuta.

2. L'asta pubblica disciplinata dagli articoli 6-9 è la procedura ordinaria per l'alienazione dei beni. La trattativa privata è ammessa nei casi di cui al successivo articolo 5 e nei casi di cui all'art.41, comma 1, n.1, del R. D. 23 maggio 1924, n. 827 e s.m.i., salvo che si ritenga più opportuno procedere con secondo esperimento d'asta alle condizioni di cui all'art.10 del presente Regolamento.

ART. 5

TRATTATIVA PRIVATA - PERMUTA

1. L'alienazione potrà avvenire a trattativa privata nei casi in cui la commerciabilità del bene è, per ubicazione, consistenza e destinazione, potenzialmente limitata ad una cerchia ristretta di interessati ed il suo valore di stima determinato sulla base del miglior prezzo di mercato, non superi i 200.000 euro.

2. E' ammessa la trattativa privata diretta, anche con un solo soggetto, in casi eccezionali qualora la condizione giuridica e/o quella di fatto del bene da alienare rendano impraticabile e/o non conveniente per l'Amministrazione il ricorso a procedure diverse. A titolo esemplificativo nei seguenti casi:

- terreno di proprietà dell'Amministrazione con sovrastante fabbricato in diritto di superficie;
- manufatto di proprietà dell'Amministrazione insistente su proprietà privata;
- porzione di fabbricato di proprietà dell'Amministrazione facente parte di immobile di proprietà privata con difficoltà di utilizzazione autonoma;
- se l'alienazione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, della Provincia o dei Comuni;
- quando la cessione del bene è finalizzata ad una operazione di permuta con altro bene che l'Amministrazione ritiene utile acquisire;
- esistenza di un unico confinante di terreno che non abbia autonoma potenzialità edificatoria o rilevante interesse agricolo.

3. I soggetti interessati all'acquisizione dei beni dovranno inoltrare all'Amministrazione una proposta irrevocabile di acquisto contenente le seguenti indicazioni e dichiarazioni:

- a) il prezzo a corpo offerto per l'immobile; non sono ammesse offerte al ribasso;
- b) le modalità di pagamento;
- c) le garanzie offerte in caso di pagamento differito;
- d) di aver verificato lo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile oggetto dell'offerta anche con riferimento alla situazione amministrativa, catastale, edilizia, urbanistica;
- e) di accettare tale stato di fatto e di diritto esonerando il comune da qualsivoglia responsabilità al riguardo;

f) di assumere a proprio carico esclusivo ogni possibile pregiudizio che anche solo potenzialmente sia riconducibile allo stato o situazione di cui sopra.

4. Qualora ragioni di opportunità e di convenienza lo richiedano, potrà essere accordata all'acquirente, con applicazione degli interessi in misura non inferiore al tasso legale, la rateizzazione del pagamento per un periodo massimo di dodici mesi.

5. Con provvedimento motivato dell'ufficio Servizio Patrimonio e Demanio la trattativa privata può avere ad oggetto la vendita dell'immobile con riserva della proprietà di cui al successivo art.13.

6. Nel rispetto dei vigenti vincoli normativi, quando concorrano circostanze di convenienza o di pubblica utilità è possibile procedere alla permuta, mediante trattativa privata con enti pubblici e soggetti privati, di beni immobili.

7. La permuta può avvenire a parità di valore o con conguaglio in denaro e nel rispetto della normativa vigente.

ART. 6

ASTA PUBBLICA

1. La procedura prevede le seguenti fasi:

- a) predisposizione dell'avviso d'asta e sua pubblicazione;
- b) espletamento della gara con le operazioni ad essa connesse;
- c) aggiudicazione;
- d) espletamento di ulteriori incanti qualora siano previsti esperimenti di miglioramento.

ART. 7

PREDISPOSIZIONE E PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO D'ASTA

1. Nell'avviso d'asta dovranno essere indicati:

- a) l'indicazione dell'atto deliberativo in forza al quale l'immobile è dichiarato non più strumentale e la determinazione dell'ufficio di indicazione dell'asta;
- b) i termini e le modalità per la presentazione delle offerte;
- c) i termini e le modalità di svolgimento della gara;
- d) il bene in vendita, con l'indicazione del prezzo posta a base d'asta, la destinazione d'uso, lo stato di consistenza, gli identificativi catastali, gli eventuali vincoli e/o condizioni che lo gravano;
- e) le modalità di aggiudicazione e, se del caso, la sussistenza di eventuali soggetti detentori del diritto di prelazione;
- f) l'importo e la forma della cauzione;
- g) l'avvertenza espressa se l'aggiudicazione sia definitiva o se sia possibile accettare in seconda fase esperimenti di miglioramento.

2. L'avviso è pubblicato all'Albo Pretorio informatico del Comune dove il bene è ubicato, ne viene data informazione su almeno due quotidiani di cui uno di interesse nazionale ed uno di interesse locale, l'estratto è posto in evidenza nella home page del sito istituzionale del Comune e deve essere affisso nel Comune il manifesto di vendita.

3. Fermo quanto previsto al comma 2, possono essere attuate ulteriori iniziative di informazione richieste dalla natura dei beni in alienazione.

ART. 8

ESPLETAMENTO DELLA GARA E AGGIUDICAZIONE

1. Chiunque abbia interesse all'acquisizione deve presentare al Comune una proposta irrevocabile di acquisto.
2. Il soggetto interessato all'acquisizione dovrà dichiarare nella proposta irrevocabile di acquisto:
 - a) Il prezzo, in cifre ed in lettere, che intende offrire per l'acquisto, tenendo presente che qualora fra l'importo espresso in cifre e quello indicato in lettere vi fosse differenza, si intenderà valida l'indicazione più vantaggiosa per l'Amministrazione Comunale;
 - b) di approvare specificamente le seguenti condizioni:
 - b1) l'indizione e l'esperimento della gara non vincolano ad alcun titolo il Comune di Montepulciano, al quale rimane sempre riservata la facoltà di non procedere alla vendita;
 - b2) gli immobili verranno venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano a favore del migliore offerente, con/senza possibilità di rilanciare;
 - b3) l'aggiudicatario non può avanzare né può far valere, per qualsiasi titolo o ragione, alcuna pretesa risarcitoria per l'esercizio, da parte del Comune di Montepulciano, della riservata facoltà del rifiuto insindacabile ad approvare la vendita;
 - b4) non si farà luogo alla restituzione del deposito cauzionale nei confronti dell'aggiudicatario che, per qualsiasi causa o ragione, non intenda stipulare il contratto di compravendita; analogamente il deposito cauzionale non sarà restituito al migliore offerente nel caso in cui non sia ancora avvenuta l'approvazione della vendita- che volesse rinunciare all'aggiudicazione.
3. Tutte le spese per eventuali frazionamenti sono a carico della parte acquirente.
4. La gara è pubblica.
5. L'alienazione è disposta a favore del soggetto che ha offerto il miglior prezzo. In caso di parità delle offerte, in sede di asta e in caso siano presenti i soggetti che hanno offerto lo stesso prezzo, gli stessi procederanno ad una nuova offerta da compilare su stampati forniti dall'Ente. Gli interessati dovranno presentare le nuove offerte entro trenta minuti dalla consegna degli stampati. Qualora non sia presente uno o più dei soggetti che hanno effettuato la stessa offerta, agli stessi verrà richiesto, a mezzo di raccomandata A.R. o altre forme scelte dall'Ente, di presentare una nuova e superiore offerta entro il termine fissato dal Comune. Nel caso non pervenga alcuna offerta, nella seduta pubblica fissata per l'apertura delle nuove offerte, si procederà al sorteggio tra i soggetti che avevano offerto il miglior prezzo. In caso di nuove parità di offerte si procederà nuovamente con le procedure sopra descritte. In ogni caso, sarà trattenuta la cauzione del migliore offerente, quale acconto del prezzo vendita. La cauzione sarà incamerata dall'Amministrazione Comunale qualora l'aggiudicatario si rifiuti di stipulare l'atto o non esegua, nei termini prescritti, gli adempimenti a suo carico.

ART. 9

ESPERIMENTI DI MIGLIORAMENTO

1. Se espressamente previsto nel bando di gara si potrà procedere alla non aggiudicazione nella seduta della prima commissione di gara con la convocazione di una seconda seduta per la ricezione delle offerte di miglioramento e l'effettuazione della gara con procedura competitiva. La seconda seduta potrà avvenire anche lo stesso giorno della prima seduta e quindi successivamente a questa.
2. Si procederà alla seconda seduta con gara a procedura competitiva qualora la differenza tra la prima migliore offerta e la seconda migliore offerta sia inferiore o uguale al 15% dell'importo a

base d'asta. Potranno comunque partecipare alla seconda seduta di gara tutti gli offerenti la cui offerta differisca dalla migliore di un importo inferiore o uguale al 20%.

4. Nella seconda seduta di gara gli invitati a partecipare dovranno effettuare rilanci sul miglior prezzo offerto nella prima seduta di gara; se nel corso della seconda seduta non dovessero essere prodotte offerte migliorative, l'aggiudicazione provvisoria sarà effettuata nei confronti di colui che, nel corso della prima seduta, ha presentato la migliore offerta.

ART. 10

GARA DESERTA

1. Nella eventualità che la gara vada deserta è possibile effettuare una nuova gara individuando un nuovo prezzo a base d'asta, tenuto conto del presente regolamento e della normativa vigente al momento.

2. Il valore da porre quale base d'asta della seconda gara non potrà diminuire di oltre il 20% del prezzo base della prima gara, ovvero del 20% del valore della perizia.

3. Nella eventualità che la gara vada deserta anche al secondo incanto il prezzo a base d'asta nella terza gara ed a quelle che eventualmente seguiranno, dovrà essere determinato in linea tecnica tenendo conto della residua appetibilità del bene posto in vendita, considerata le aste precedenti.

4. Il nuovo prezzo a base della terza asta, e quelli eventualmente successivi, sono approvati con provvedimento motivato dell'ufficio Servizio Patrimonio e Demanio.

ART.11

PRELAZIONE LEGALE

1. Nel caso in cui sul bene oggetto di alienazione insistano diritti di prelazione legale, il Comune, al termine della procedura di evidenza pubblica e sulla base del prezzo di aggiudicazione, offre, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con altre modalità se espressamente previste dalla legge fonte del diritto di prelazione, il bene al soggetto titolare del diritto, il quale, salvo diversi termini e modalità espressamente stabiliti dalla stessa legge, potrà esercitare il suo diritto di prelazione entro 30 giorni dal ricevimento della raccomandata mediante produzione di dichiarazione di accettazione con sottoscrizione autenticata.

ART.12

PRIORITA' ALL'ACQUISTO

1. Il Comune, contestualmente alla pubblicazione dell'avviso di cui al precedente articolo 7 ha altresì facoltà di stabilire che Enti pubblici e associazioni ONLUS, purché iscritte nell'apposito Albo regionale, possano fare domanda di assegnazione dei beni offrendo il prezzo massimo raggiunto nell'asta.

3. Gli Enti e le associazioni di cui al precedente comma potranno esercitare il diritto di priorità all'acquisto assumendo l'impegno, con espressa previsione contrattuale, di:

3.1 destinare il bene alle finalità istituzionali;

3.2. non alienare il bene acquistato per un periodo di dieci anni dalla stipulazione del contratto.

ART.13

VENDITA CON RISERVA DELLA PROPRIETA'

1. In casi particolari di beni di appetibilità ridotta per condizione, ubicazione e destinazione, con provvedimento motivato dell'ufficio Servizio Patrimonio e Demanio potrà procedersi

all'alienazione di tali beni secondo lo schema della vendita con riserva della proprietà di cui agli articoli 1523 e seguenti del codice civile.

2. L'avviso d'asta pubblica di cui al precedente art.7 ed il bando della trattativa privata di cui al precedente art.5, comma 1, conterranno le condizioni della vendita a rate ed il relativo regolamento contrattuale.

3. Diritti di prelazione e priorità all'acquisto di cui ai precedenti articoli 11 e 12 si esercitano alle stesse condizioni previste dal regolamento contrattuale sì come stabilito ai sensi del precedente comma 2, salva sempre la facoltà per il soggetto interessato di pagare subito l'intero prezzo per anticipare gli effetti traslativi di cui all'art.1523 del codice civile.

TITOLO IV – PROCEDURE PER L'USO DEL PATRIMONIO COMUNALE E VALORIZZAZIONE

ART.14

STRUMENTI DI VALORIZZAZIONE

1. L'assegnazione dei beni è effettuata:

1.a) nella forma della concessione amministrativa per i beni del demanio e del patrimonio indisponibile che deve prevedere:

- l'oggetto, le finalità della concessione;

- la durata della concessione e la possibilità di revoca per pubblico interesse;

1.b) nelle forme del contratto di locazione, del contratto di affitto di cosa produttiva e del contratto di comodato per i beni del patrimonio disponibile.

2. In virtù dell'art.58 D.L. 25/6/1998, n.112 convertito dalla L. 6/8/2008, n.133, e successive modificazioni, ed in relazione al regime giuridico dei beni, gli stessi possono essere assegnati con concessione o locazione di valorizzazione di cui all'art.3-bis D.L. 25/9/2001, n.351, convertito dalla L. 23/11/2001, n.410, e successive modificazioni.

3. In virtù dell'art.3-bis D.L. 25/9/2001, n.351, convertito dalla L. 23/11/2001, n.410, e successive modificazioni, richiamato dall'art.58 D.L. 25/6/1998, n.112 convertito dalla L. 6/8/2008, n.133, e successive modificazioni, il Comune, per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei propri beni, può utilizzare, in quanto compatibili, le norme di cui al Codice dei contratti pubblici vigente.

4. Il comune, per i beni del patrimonio disponibile, ricorre all'enfiteusi, all'usufrutto e all'uso secondo le disposizioni del codice civile e della legge speciale -e osservando procedure di evidenza pubblica-, quando tali istituti contrattuali rispondano meglio alle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei propri beni e siano in grado di garantire maggiore redditività.

5. Il Comune, per il perseguimento delle finalità di valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei propri beni, può individuare ulteriori forme di valorizzazione, consentite dall'ordinamento, osservando procedure di evidenza pubblica.

ART.15

CONCESSIONI E LOCAZIONI DI VALORIZZAZIONE

1. I beni immobili de Comune possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di nuova edificazione, recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni.

2. Le concessioni e le locazioni di cui al presente articolo sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i cinquanta anni.

3. Al termine del periodo di tempo previsto dalle concessioni e locazioni di cui al presente articolo, il Comune, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni può riconoscere al locatario/concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

4. I criteri di assegnazione e le condizioni delle concessioni o delle locazioni di cui al presente articolo sono contenuti nei bandi predisposti dall'ufficio Patrimonio e Demanio, prevedendo espressamente:

- a) il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario, nei casi di revoca della concessione per sopravvenute esigenze pubbliche o di recesso dal contratto di locazione nei casi previsti dal contratto;
- b) la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1.

ART.16

CONCESSIONI E LOCAZIONI ORDINARIE

1. Le locazioni sono assoggettate alla disciplina privatistica del codice civile e della legge speciale.
2. Le concessioni di immobili hanno di norma la medesima durata stabilita per le locazioni di immobili per uso diverso dall'abitazione. Tale durata può essere ridotta in ragione della transitorietà dell'attività da esercitarsi nell'immobile oggetto di concessione e può essere estesa nel caso di concessione rilasciata ad enti pubblici o per l'esercizio di un pubblico servizio, ovvero in considerazione di particolari finalità perseguite dal concessionario. Potrà, altresì, essere estesa a non oltre i 19 anni nell'ipotesi in cui vengano eseguiti dal concessionario interventi e/o opere che richiedano un adeguato periodo di ammortamento.
3. Il corrispettivo delle concessioni e delle locazioni (canone) è determinato sulla base di stima effettuata ai sensi del precedente art.3; tale canone è adeguato annualmente facendo riferimento alle leggi speciali che regolano la materia.
4. Sono a carico del concessionario o conduttore gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri gestionali (pulizia, spese vive, assicurazione, utenze etc.). Sono a carico del Comune, salva diversa pattuizione, gli oneri connessi alla manutenzione straordinaria.
5. La realizzazione di addizioni e/o migliorie deve essere preventivamente autorizzata dall'Ente. I contratti di concessione e locazione devono, di norma, prevedere ove possibile, la deroga a quanto disposto dagli artt. 1592 c.c. e 1593 c.c. per negare ogni indennità per l'ipotesi di migliorie e/o addizioni.
6. Le parti possono concordare che i lavori di manutenzione straordinaria, nel rispetto delle norme sull'affidamento dei lavori, siano posti a carico del concessionario o conduttore, con scomputo degli stessi dal canone, nel rispetto delle procedure contrattualmente convenute. E' obbligo del concessionario o conduttore cui fanno carico i lavori acquisire le prescritte autorizzazioni, ivi comprese quelle inerenti agli immobili appartenenti al demanio artistico, storico o archeologico o soggetti a vincolo paesaggistico. Ogni intervento manutentivo deve essere previamente comunicato al Comune ed autorizzato dai competenti uffici secondo le previsioni specifiche contenute nell'art. 25 del presente Regolamento.
7. Il rinnovo dei contratti di locazione è stabilito dalla legge.
8. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente. Esse possono essere rinnovate se detta previsione sia stata inserita nel contratto originario, per lo stesso termine inizialmente stabilito ovvero per quello inferiore indicato dal contratto. Il rinnovo è subordinato alla rideterminazione del canone e comunque alla verifica della condotta tenuta dal concessionario, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, con particolare riferimento al regolare pagamento del canone ed all'esecuzione delle opere di manutenzione previste. Il rinnovo è escluso ove l'Amministrazione individui la possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile, finalizzata a garantire il perseguimento del pubblico interesse. Il rinnovo deve comunque essere formalizzato mediante sottoscrizione di un nuovo atto di concessione.

ART.17

L'AFFITTO DI COSA PRODUTTIVA. ALTRE FORME DI UTILIZZAZIONE.

1. Gli affitti di cosa produttiva, nelle diverse tipologie, sono assoggettati alla disciplina del codice civile e della legge speciale, nonché alle norme dettate dal presente regolamento per le locazioni, ove compatibili.
2. Le altre forme di utilizzazione dei beni patrimoniali disponibili del Comune disposte ai sensi dei commi 3, 4 e 5 del precedente art.14 seguono le regole proprie dei singoli istituti richiamati e le regole dell'evidenza pubblica che siano specificamente previste ovvero quelle di cui al presente regolamento.
3. Il corrispettivo (canone) è in ogni caso determinato sulla base di stima effettuata ai sensi del precedente art.3.

ART.18

DECADENZA E REVOCA DELLA CONCESSIONE

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il Comune, nei casi previsti dalla normativa vigente e/o dal contratto, dichiara la decadenza della concessione. Il provvedimento di decadenza è adottato, previa messa in mora del concessionario e nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.
2. La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata della concessione.
3. Il Comune può sempre procedere alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di motivate esigenze di interesse pubblico, in particolare al manifestarsi di eventi impreveduti che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene, senza diritto per il concessionario di indennità alcuna, anche se per la perdita dell'avviamento commerciale e senza necessità di un congruo preavviso, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

ART.19

RISOLUZIONE E RECESSO DELLA LOCAZIONE

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, così come previsto dalla normativa privatistica vigente.
2. Il recesso anticipato da parte del conduttore è regolato dalla legge.

ART.20

DISPOSIZIONI SULLA MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DEL CONTRATTO

1. Le concessioni, le locazioni, gli affitti e le altre utilizzazioni oggetto del Titolo IV del presente regolamento conseguono all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto. Si applicano le norme di cui agli articoli 7, 8 e 11 del presente Regolamento in quanto compatibili.
2. Nelle concessioni e locazioni di valorizzazione si procede in due fasi:
 - la prima, di acquisizione delle manifestazioni di interesse, è finalizzata a valutare il possesso dei requisiti di ammissione in capo ai soggetti interessati. In questa fase gli interessati, nelle forme indicate nell'avviso pubblico, saranno chiamati a produrre anche un abstract del progetto che intenderebbero realizzare, senza dati tecnici ed economici, ma con sole indicazioni generali contenenti gli obiettivi da raggiungere;

- la seconda, di valutazione dei progetti gestionali e delle offerte tecniche ed economiche. In questa fase saranno chiamati a partecipare, mediante lettera invito, i concorrenti ammessi a seguito dell'espletamento della prima fase.

L'aggiudicazione sarà fatta a favore di chi avrà presentato l'offerta complessivamente migliore secondo criteri prestabiliti ed indicati nella lettera invito.

3. Si procede a trattativa privata, quando:

a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto di cui al comma 1, ovvero è andata deserta o non vi è stata aggiudicazione nei casi di cui al comma 2;

b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione, della locazione o dell'affitto non supera euro 30.000 sulla base della stima di cui al precedente art.3;

c) un soggetto già concessionario, locatario o affittuario di un bene immobile del Comune chiede l'affidamento di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene principale ovvero confinante con quest'ultimo purché la superficie/valore del bene immobile confinante non sia superiore al venti per cento della superficie/valore del bene immobile concesso/locato/affittato;

4. Concluse le procedure di cui ai commi precedenti, il contratto è stipulato nei successivi sessanta giorni, salvo proroga specifica del termine disposta dal Comune. Se nella data fissata per la stipula del contratto l'aggiudicatario, in mancanza di valida giustificazione, non compare, il Comune lo dichiara senz'altro decaduto dall'aggiudicazione ed incamera la cauzione prestata.

ART.21

ATTRIBUZIONE DELLE COMPETENZE GESTIONALI

È attribuita di norma al Responsabile di Settore la competenza autonoma e gestionale ed operativa sull'utilizzo degli immobili comunali.

Il Responsabile competente è tenuto a rilasciare autorizzazioni e concessioni, a predisporre atti deliberativi e schemi contrattuali di concessione, locazione, a sottoscrivere i contratti e a gestire i rapporti da essi regolati per l'utilizzo degli immobili di cui al presente regolamento.

Al fine di conseguire, con procedure semplificate e trasparenti, una gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale, è di competenza del Responsabile incaricato l'acquisizione gratuita di immobili, gli atti gestionali relativi alla concessione, valorizzazione, locazione, affitto dei beni immobiliari a qualsiasi uso destinati, nonché la gestione, a titolo esemplificativo, di:

- concessioni attive e passive di unità immobiliari;
- concessione di servitù, attive e passive;
- rapporti condominiali;
- messa in concessione e locazione e stipula;
- concessioni di diritti di superficie e di proprietà superficiaria;
- azioni di tutela della proprietà
- messa in mora ed interruzione delle prescrizioni sull'ammontare dovuto e sull'uso dei beni anche ai fini dell'interruzione dell'usucapione e quanto altro.

ART. 22

REDAZIONE INVENTARIO, RICOGNIZIONE DEGLI IMMOBILI, E DELLA GESTIONE

Il Responsabile competente del Settore Demanio e Patrimonio effettuerà:

- predisposizione e tenuta aggiornato dell'inventario con schedatura ed indicazione della categoria di appartenenza dell'immobile (demaniale, patrimonio indisponibile, disponibile etc);

- la ricognizione periodica degli immobili ad uso non abitativo e delle aree di proprietà comunale al fine di individuare le proprietà che possono essere affittate o concesse e provvede alla determinazione e revisione del canone annuo di unità;
- ricognizione amministrativa e tecnica sui singoli immobili, controllo sul pagamento dei canoni, sullo stato di conservazione e messa in mora, contestazione di canone inadempimenti e rilascio dei beni e quanto altro richiesto a tutela e gestione del patrimonio comunale.

TITOLO V – DISPOSIZIONI COLLEGATE ALLA GESTIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE

ART. 23

MANUTENZIONE DEI BENI IMMOBILI

1. Al fine del corretto mantenimento di tutto il patrimonio immobiliare di proprietà del Comune, per ogni tipologia di beni assegnati ai consegnatari devono essere quantificate, a cura dei servizi tecnici competenti, le risorse e le misure necessarie per la manutenzione ordinaria e straordinaria e la messa a norma degli edifici. Le proposte di intervento dovranno essere presentate all'Amministrazione che ne terrà conto in sede di predisposizione del bilancio di previsione annuale e pluriennali.

2. Per la manutenzione di aree in stato di abbandono e/o in cattive condizioni, in attesa del loro definitivo utilizzo è possibile autorizzare privati volontari o associazioni di volontariato alla pulizia e allo sfalcio ed alla tenuta del decoro e sicurezza. Tale autorizzazione è rilasciata dal responsabile consegnatario dell'immobile con le prescrizioni tecniche e di sicurezza sentiti i competenti Servizi Tecnici.

ART. 24

INTERVENTI EDILIZI SU IMMOBILI OGGETTO DI CONCESSIONE, LOCAZIONE, COMODATO DA PARTE DELL'ASSEGNATARIO.

1. Qualora l'assegnatario si renda disponibile ad effettuare a propria cura e spese interventi edilizi sull'immobile, sia che si tratti di interventi di manutenzione ordinaria, sia che si tratti di interventi necessari ad apportare miglioramenti all'uso dell'immobile, deve presentare il relativo progetto di massima al Responsabile del Servizio consegnatario dell'immobile. Il progetto dovrà essere sottoposto all'Ufficio Patrimonio per l'esame in linea tecnica del progetto presentato e la valutazione, alla stregua dell'interesse pubblico, circa la necessità o opportunità di realizzare le relative opere, vigilando successivamente sulla corretta esecuzione degli interventi.

2. L'assegnatario è tenuto, altresì, ad adempiere alle seguenti disposizioni:

- acquisizione dei titoli abilitativi previsti dalla normativa urbanistico – edilizia;
- adempiere alle eventuali prescrizioni dettate dall'Ufficio Patrimonio;
- obbligo di tenere indenne il Comune da ogni pretesa, azione e ragione che possa essere avanzata da terzi in dipendenza dell'esecuzione dei lavori edilizi;
- al termine del periodo di concessione/locazione, qualora la stessa non venga rinnovata, l'immobile così come ristrutturato e/o ampliato tornerà nella disponibilità del Comune proprietario, senza diritto a corresponsione di indennizzo al concessionario per la realizzazione degli interventi edilizi eseguiti, salvo che non sia stabilito diversamente dalla Legge o dal contratto.

3. In caso di rilevanti e necessari interventi edilizi migliorativi del bene, la Giunta Comunale può stabilire un contributo o lo scomputo totale o parziale dell'importo dei lavori dal corrispettivo dovuto nei limiti della durata contrattuale, compresa la durata del rinnovo, se previsto, nei limiti stabiliti dal presente Regolamento.

4. Nei casi in cui è stato ammesso lo scomputo totale e/o parziale dei canoni di locazione/concessione, ai soli fini di calcolo del tempo di ammortamento dei costi sostenuti dal concessionario/locatore, la base di calcolo è pari al canone annuo o frazione di anno vigente al momento del calcolo.

5. Con riferimento agli interventi autorizzati ai sensi del presente articolo saranno effettuate le relative registrazioni contabili e patrimoniali.

ART 25

GESTIONI CONDOMINIALI

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

2. I rapporti condominiali sono disciplinati dagli artt. dal 1017 al 1039 del Codice Civile, dalle norme contenute nella normativa sulla comunione, nonché dagli artt. dal 62 al 71 delle "disposizioni per l'attuazione del Codice Civile e disposizioni transitorie", di cui al R.D. 30 marzo 1942 n. 318.

3. La partecipazione all'assemblea condominiale per l'approvazione di spese straordinarie è assicurata, compatibilmente con le esigenze di servizio, da personale amministrativo e/o tecnico del Servizio consegnatario dell'immobile, all'uopo delegato dal Responsabile del Servizio.

4. Tutti i pagamenti, sia in sede preventiva che consuntiva, in favore del rappresentante legale del condominio o comunque del fiduciario appositamente delegato per iscritto dai condomini, sono effettuati sulla base del verbale di assemblea condominiale.

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

ART. 26

TRAFERIMENTO DI OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. Al fine di consentire la corretta intestazione 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 quanto stabilito nei relativi progetti. E' fatto obbligo alla ditta di presentare a proprio carico le necessarie denunce al Catasto Terreni e Catasto Fabbricati e produrne copia all'Amministrazione comunale.

2. La consegna di tali elaborati deve avvenire:

- prima della formale stipula della convenzione o altro atto equivalente, qualora la cessione delle aree avvenga contestualmente alla stipulazione della convenzione;
- prima dell'atto di trasferimento di aree ed opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale, qualora non sia prevista la cessione contestualmente alla stipulazione della convenzione.

3. In sede di frazionamento, per l'individuazione delle aree da cedersi al Comune, al titolare dell'intervento è richiesta una perimetrazione catastale delle aree di cessione riferita alla categoria patrimoniale cui le aree cedute verranno ad appartenere con l'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale perimetrazione dovrà essere preventivamente concordata con i Servizi Tecnici comunali e con L'Ufficio Patrimonio.

4. Ai sensi dell'art. 31, comma 21, della Legge 448/1998 è data facoltà al Comune, con proprio provvedimento, di disporre l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari o loro eredi.

TITOLO VI – ASSEGNAZIONI AGEVOLATE

ART.27

CONCESSIONI, LOCAZIONI E AFFITTI A CANONE AGEVOLATO, A TITOLO NON ONEROSO E IL COMODATO

1. La concessione a canone agevolato o a titolo gratuito, la locazione e l'affitto a canone agevolato, il comodato e, comunque, l'utilizzazione di beni comunali in assenza di corrispettivo o con corrispettivo inferiore a quello corrispondente ai valori di mercato come stimati ai sensi del presente regolamento, costituiscono un'eccezione che richiede sempre la deliberazione dell'organo di governo ed il rispetto dei criteri di utilità sociale e pubblico interesse motivato.
2. I beneficiari di cui al comma 1 possono essere lo Stato, gli Enti pubblici territoriali, organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS), associazioni, fondazioni, Enti non aventi scopo di lucro, nonché in tutti gli altri casi nei quali l'organo di governo ritenga prevalente l'interesse pubblicistico, che intendano svolgere attività nei campi della sicurezza dei cittadini, protezione civile, assistenza, previdenza, sanità, educazione, cultura e ricerca scientifica, protezione dell'ambiente e della fauna selvatica, valorizzazione del territorio, istruzione, mantenimento dei servizi e della funzione sociale nelle varie località del comune ove vi necessitino e comunque in tutti quei casi previsti dallo statuto del Comune di Montepulciano per il raggiungimento delle finalità di pubblico interesse ivi previste e di legge previste.
3. La deliberazione dell'organo di governo dà adeguata motivazione circa l'individuazione del bene immobile, della scelta di affidarlo a titolo gratuito o a canone agevolato e successivamente assegnati dal Responsabile del Servizio competente e consegnatario dell'immobile.
4. Il Responsabile del servizio competente, sentito il Sindaco o l'Assessore delegato, al fine di evitare il deperimento di aree in attesa del loro definitivo utilizzo, può autorizzare i privati alla pulizia e allo sfalcio.

ART. 28

FINALITA' ED UTILIZZI E SPAZI COMUNI A PIU' ASSOCIAZIONI

1. Le assegnazioni possono riguardare interi immobili, o loro porzioni, che dovranno essere utilizzati esclusivamente per l'organizzazione e lo svolgimento delle attività istituzionalmente previste negli statuti di tali enti, salvo diversa prescrizione o autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale.
2. Possono essere individuati "spazi comuni" dove più associazioni, non necessariamente operanti nello stesso settore di intervento, utilizzano tramite accordi interni, locali comuni per l'espletamento delle proprie attività.

ART. 29

CRITERI E PROCEDIMENTO D'ASSEGNAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI CUI AL PRESENTE TITOLO VI

1. I beni immobili in concessione/locazione ai soggetti di cui al Presente Titolo VI sono assegnati con provvedimento del Responsabile del Servizio competente e consegnatario. Il provvedimento di assegnazione dovrà essere preceduto da una procedura selettiva ad evidenza pubblica.
2. La procedura selettiva dovrà essere svolta mediante valutazione della qualità dell'offerta presentata sulla base di criteri di aggiudicazione, da individuare in relazione al singolo affidamento e da inserire obbligatoriamente nell'avviso di selezione.

3. Rimane ferma la facoltà dell'Ente di concedere gratuitamente direttamente, senza procedura comparativa, un immobile o porzione di esso, previa istruttoria formale del Responsabile del servizio di riferimento e apposita delibera di Giunta, qualora si verificano cumulativamente le seguenti condizioni:

- laddove, nell'esercizio delle proprie attribuzioni discrezionali, ritenga motivatamente che l'attività di particolari soggetti meriti di essere favorita in ragione dell'interesse che presenta per la collettività, soprattutto qualora le finalità del privato coincidano con gli obiettivi prefissati dall'amministrazione;
- nei casi in cui non sia rinvenibile alcun scopo di lucro nell'attività concretamente svolta dal soggetto utilizzatore di tali beni;
- qualora si tratti di bene di scarsa rilevanza economica e destinato ad uso privato;
- qualora il soggetto si impegni svolgere per l'ente servizi a condizioni economiche evidentemente vantaggiose rispetto al mercato;

Le condizioni di sopra dovranno essere verificate e attestate dal Responsabile del Servizio di riferimento in apposita relazione.

ART. 30

PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

1. La domanda di assegnazione di immobili comunali da parte dei soggetti di cui al presente titolo deve pervenire nel termine e con le modalità previste nell'avviso di selezione al protocollo generale del Comune di Montepulciano ed agli uffici comunali competenti;
2. Eventuali false dichiarazioni comporteranno, tra l'altro, la decadenza e/o risoluzione del contratto.
3. In caso di procedura deserta o comunque non aggiudicata, si procederà mediante procedura negoziata senza ulteriore pubblicazione di un avviso di selezione tra associazioni aventi le caratteristiche di cui al presente titolo che svolgono una funzione sociale, culturale, ricreativa, solidaristica, di tutela o protezione ambientale, senza fini di lucro, nell'ambito del territorio comunale, nell'ambito degli indirizzi già stabiliti con deliberazione di Giunta Comunale.

TITOLO VII – DISPOSIZIONI COMUNI E FINALI

ART. 31

DISPOSIZIONI COMUNI

1. Oltre a quanto già stabilito dagli articoli dei precedenti titoli sulla concessione e dalle norme di Legge in materia di locazione, tutte le assegnazioni a terzi sono subordinate all'osservanza delle seguenti condizioni:

- l'esecuzione di qualsiasi intervento o lavoro deve essere preceduta dall'autorizzazione del Servizio che risulta consegnatario dell'immobile ed all'ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni e/o pareri degli uffici preposti;
- il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità riguardante incidenti nei confronti delle persone e cose che potrebbero verificarsi in conseguenza dell'uso del bene;
- tempestiva rimozione di ogni materiale alla scadenza del rapporto contrattuale entro i termini fissati dall'Amministrazione comunale;
- rispetto degli arredi eventualmente già presenti; - rispetto di eventuali orari di apertura e chiusura;
- rispetto del limite dello spazio destinato.

2. Gli assegnatari devono provvedere a propria cura e spesa all'installazione di eventuali attrezzature o impianti necessari allo svolgimento di attività di cui gli immobili non sono dotati.

3. Le operazioni di montaggio, smontaggio e rimozione di cui al comma 1 devono svolgersi con le necessarie precauzioni onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico dei concessionari medesimi.

4. Il Comune ed il personale addetto non assumono alcuna responsabilità relativamente ai beni presenti negli spazi assegnati di proprietà o in uso al concessionario/locatore.

ART. 32

NORME FINALI

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa riferimento alle vigenti normative che disciplinano la materia ed agli altri regolamenti comunali.

2. Il presente regolamento sarà efficace ai sensi della disciplina vigente e con la sua entrata in vigore si intendono abrogate tutte le precedenti disposizioni che risultano in contrasto con le presenti norme.

3. Il presente regolamento potrà essere disatteso nella sua applicazione temporanea e limitatamente alla parte in contrasto, in attesa di adeguamento, qualora le norme in esso contenuto divengano desuete in relazione alla proliferazione normativa del legislatore o interpretativa delle stesse e per ogni incongruenza che dovesse essere riscontrata dovrà darsene comunicazione scritta al segretario comunale ed all'organo di governo che procederà ad esaminarla e disporre, se del caso, la revisione dello strumento.

4. Ove si renda necessario disciplinare in maniera organica l'utilizzo di intere porzioni di immobili e le relative assegnazioni dei singoli compendi, si rimanda alla competenza dell'organo di governo.

5. L'utilizzo e le relative assegnazioni dei "Centri Civici" presenti nella varie frazioni, sarà disciplinato da appositi atti dell'organo di governo.

ART.33

BENI IMMOBILI OGGETTO DI DISCIPLINA SPECIFICA

Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento:

- gli immobili ad uso abitativo di edilizia residenziale pubblica oggetto di apposita convenzione con organismi abilitati alla gestione;
- le sedi di uffici comunali, gli edifici scolastici nella parte destinata prevalentemente a servizi scolastici;
- le aree e le strutture cimiteriali;
- le aree e le strutture mercatali limitatamente all'assegnazione degli spazi funzionali allo svolgimento delle attività previste;
- le strade, le vie, le piazze pubbliche o di pubblico transito sottoposti alla disciplina dell'occupazione di suolo pubblico;
- gli spazi destinati alla pubblicità;
- gli spazi destinati ad impianti per la telefonia mobile;
- gli impianti sportivi
- eventuali concessioni temporanee di beni immobili

Possono altresì essere esclusi altri beni con atto deliberativo degli organi di governo.

ART. 34

RAPPORTI GIURIDICI PENDENTI

1. Le assegnazioni in concessione/locazione/comodato in corso, continuano alle condizioni previste dagli atti contrattuali e/o amministrativi già perfezionati sino alla loro naturale scadenza e, In particolare se trattasi di beni di scarsa rilevanza economica e destinato ad uso privato non imprenditoriale, il Responsabile del servizio di riferimento, previo indirizzo della Giunta e in presenza di un'utilizzazione del bene indifferente ai propri scopi e non essendo l'Ente intenzionato ad utilizzare diversamente lo stesso bene, darà la preferenza al rinnovo espresso della concessione.

ART. 35

REGOLARIZZAZIONE DELLE DETENZIONI DI FATTO

1. Per gli immobili attualmente detenuti e/o occupati senza titolo, ovvero in forza titoli o provvedimenti amministrativi ormai privi di effetti in quanto è spirato il termine finale di assegnazione dell'immobile o lo stesso non è stato originariamente previsto, è consentita la regolarizzazione da parte degli attuali detentori alle seguenti condizioni:

- a) rideterminazione, a valori attuali, del canone di concessione o di locazione secondo quanto disposto dal presente Regolamento;
- b) corresponsione al Comune per il periodo successivo al termine finale di efficacia dell'atto di concessione o locazione, non interessato da un'eventuale prescrizione, fatti salvi, in ogni caso, eventuali pagamenti effettuati in misura inferiore, di un'indennità per occupazione senza titolo così determinata:
 - fino alla data di entrata in vigore del presente Regolamento nella misura precedentemente stabilita rivalutata secondo le previsioni di legge;
 - a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento nella misura rideterminata ai sensi della precedente lettera a). La suddetta indennità potrà essere corrisposta in unica soluzione, o con possibilità di rateizzazione secondo quanto previsto dal vigente Regolamento delle Entrate, prima della stipula del contratto di concessione/locazione.

c) impegno formale alla stipula di un nuovo contratto di locazione o di una nuova concessione contratto alle condizioni previste dal presente Regolamento;

2. Entro centoventi giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, il Responsabile del Servizio di riferimento, coordinandosi con l'Ufficio patrimonio, provvederà ad inoltrare ai soggetti ricadenti nella casistica di cui al comma precedente, una formale proposta delle condizioni per la regolarizzazione di cui al presente articolo.

3. In caso di mancata accettazione della proposta nei successivi novanta giorni successivi al suo ricevimento, verranno avviate o proseguite le procedure tese al rilascio dell'immobile ed al recupero delle somme dovute al Comune.

4. Resta ferma la possibilità di prevedere anche la gratuità del canone di concessione o locazione nel caso di riconoscimento espresso, da parte della Giunta Comunale debitamente motivata e previa istruttoria tecnica del Responsabile del Servizio competente, del perseguimento ante e post occupazione da parte del soggetto di finalità di pubblico interesse.

ART. 36

DISPOSIZIONI FINALI E FORO COMPETENTE

1. Il presente regolamento entra in vigore dopo la pubblicazione all'Albo on line Comunale ai sensi della disciplina vigente; lo stesso regolamento è inserito nel sito internet del Comune di Montepulciano.

2. Il presente atto ha efficacia nel rispetto della normativa vigente, per l'ipotesi di contrasto normativo, interventi legislativi successivi ed incompatibili, gli uffici dovranno disattenderlo e proporre eventuali modifiche ed integrazioni dandone espressa comunicazione all'organo di governo

3. Competente per ogni controversia in merito a quanto previsto dal presente regolamento è il Foro di Siena.