



COMUNE DI LIVORNO

**Regolamento per le concessioni, locazioni e
alienazioni del patrimonio immobiliare di
proprietà del Comune di Livorno**

INDICE

Sommario

<u>TITOLO I: PRINCIPI GENERALI</u>	5
<u>Art. 1 - Principi generali</u>	5
<u>Art. 2 - Ambito di applicazione</u>	5
<u>Art. 3 - Asset, property e facility management</u>	6
<u>Art. 4 - Classificazione del patrimonio</u>	6
<u>Art. 5 - Beni demaniali</u>	6
<u>Art. 6 - Beni patrimoniali indisponibili</u>	7
<u>Art. 7 - Beni patrimoniali disponibili</u>	7
<u>Art. 8 - Assegnazione dei beni immobili ai sensi del Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) Commissione tecnica per la valorizzazione del patrimonio</u>	7
<u>Art. 9 - Inventario dei beni immobili</u>	9
<u>Art. 10 - Tenuta ed aggiornamento dell'inventario dei beni immobili</u>	9
<u>TITOLO II: GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI – CONCESSIONE</u>	10
<u>Art. 11 - Assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili</u>	10
<u>Art. 12 - Atto di concessione</u>	11
<u>Art. 13 - Determinazione del canone di concessione</u>	11
<u>Art. 14 - Concessioni temporanee per attività senza scopo di lucro ed occasionali</u>	12
<u>Art. 14-bis - Concessioni occasionali</u>	12
<u>Art. 14-ter - Concessioni per finalità istituzionali</u>	13
<u>Art. 15 – Garanzie</u>	13
<u>Art. 16 - Durata della concessione</u>	14
<u>Art. 17 - Decadenza e revoca</u>	14
<u>Art. 18 - Diritto di recesso</u>	15
<u>Art. 19 - Obblighi del concessionario</u>	15
<u>Art. 19-bis – Cessione o affitto di azienda o ramo d'azienda; cessione di quote societarie da parte del concessionario</u>	17
<u>Art. 20 - Alloggi di servizio</u>	18
<u>TITOLO III: GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI</u>	18
<u>Art. 21 - Forme di affidamento in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili</u>	18
<u>Art. 22 - Determinazione del canone di locazione</u>	18
<u>Art. 23 - Durata del contratto di locazione</u>	19
<u>Art. 23-bis - Obblighi del conduttore</u>	19
<u>Art. 24 - Rinnovo del contratto</u>	21

<u>Art. 25 - Risoluzione e recesso dal contratto</u>	21
<u>Art. 26 - Garanzie</u>	21
<u>Art. 27 - Locazione transitoria</u>	22
<u>Art. 28 – Comodato</u>	23
<u>TITOLO IV: SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DELL' ATTO NELLA CONCESSIONE E NELLA LOCAZIONE</u>	23
<u>Art. 29 - Scelta del contraente</u>	23
<u>Art. 30 - Aree Marginali</u>	24
<u>TITOLO V: IMMOBILI PER ATTIVITÀ ASSOCIATIVE</u>	25
<u>Art. 31 - Ambito di applicazione</u>	25
<u>Art. 32 - Costituzione Commissione Interdipartimentale per la concessione e locazione di immobili ad associazioni</u>	26
<u>Art. 33 - Criteri e procedimento di assegnazione</u>	26
<u>Art. 34 - Riduzione del canone</u>	27
<u>Art. 35 - Durata del contratto</u>	29
<u>Art. 36 – Ospitalità</u>	29
<u>Art. 37 – Rinvio</u>	30
<u>TITOLO VI: ALIENAZIONE, VALORIZZAZIONE ED ACQUISIZIONE DI IMMOBILI</u>	30
<u>Art. 38 - Programmazione delle alienazioni</u>	30
<u>Art. 39 – Stime</u>	31
<u>Art. 40 - Forme di gara</u>	31
<u>Art. 41 - Trattativa Privata. Modalità di svolgimento</u>	32
<u>Art. 42 - Bando di Gara</u>	33
<u>Art. 43 - Pubblicità del bando</u>	33
<u>Art. 44 - Offerte di acquisto previste dal bando</u>	34
<u>Art. 45 - Svolgimento della gara</u>	34
<u>Art. 46 – Verbale</u>	34
<u>Art. 47 - Aggiudicazione definitiva</u>	35
<u>Art. 48 – Contratto</u>	35
<u>Art. 49 – Prezzo</u>	35
<u>Art. 49-bis - Acquisizione di immobili al patrimonio comunale</u>	36
<u>Art. 50 - Diritti di Superficie e Servitù</u>	36
<u>Art. 51 - Concessioni di valorizzazione</u>	36
<u>TITOLO VII: NORME TRANSITORIE E SPECIALI</u>	38
<u>Art. 52 - Disciplina dei rapporti in corso</u>	38
<u>Art. 52-bis – Concessione o locazione di aree di proprietà comunale per l'installazione di impianti stazione radio base di telefonia mobile</u>	38

<u>Art. 52-ter – Beni di interesse storico-artistico e culturale</u>	39
<u>Art. 52-quater – Impiantistica sportiva</u>	39
<u>Art. 53 - Norme finali</u>	39

TITOLO I: PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - Principi generali

1. Ai sensi dell'art. 119 della Costituzione, il Comune possiede un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati con legge dello Stato, con il quale garantisce la propria autonomia finanziaria.
2. La gestione dei beni immobili appartenenti, a qualsiasi titolo, al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, efficienza, trasparenza, imparzialità, pubblicità, produttività, redditività e razionalizzazione delle risorse; essa, inoltre, deve avvenire nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi statali ed in attuazione dello Statuto Comunale.
3. Gli immobili di proprietà comunale classificati come demanio o come patrimonio indisponibile vengono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente; in tal caso, l'utilizzo, oltre a prevedere l'obbligo di mantenimento dei beni medesimi, deve essere supportato da piani di razionalizzazione degli spazi.
4. Gli immobili di proprietà comunale classificati come patrimonio disponibile vengono prioritariamente utilizzati al fine di garantire un'entrata economica all'Ente o il raggiungimento degli obiettivi strategici di mandato contenuti del DUP.

Art. 2 - Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione degli immobili, demaniali e patrimoniali, di proprietà del Comune di Livorno, ad esclusione delle seguenti categorie di beni:
 - immobili facenti parte del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica, ai sensi dell'art. 1 della Legge 24 dicembre 1993, n. 560 (*"Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica"*);
 - aree di proprietà comunale concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865, per l'edificazione di fabbricati di edilizia economica e popolare;
 - immobili il cui utilizzo o la cui cessione risultino disciplinati da leggi speciali;
 - immobili strumentali alla gestione o erogazione di servizi che siano affidati a norma del D.Lgs. n. 36/2023.

Art. 3 - Asset, property e facility management

1. Il patrimonio immobiliare del Comune costituisce uno strumento strategico della gestione finanziaria, quale complesso di risorse che l'Ente deve utilizzare e valorizzare in maniera ottimale al fine del miglior perseguimento delle proprie finalità di erogazione dei servizi e di promozione economica, sociale e culturale della collettività.

2. Ai suddetti fini, la gestione immobiliare dei beni del Comune si deve sviluppare secondo quanto previsto dalle seguenti discipline:

- asset management, che provvede a curare la programmazione patrimoniale attraverso l'analisi e la creazione degli strumenti di ricerca e di monitoraggio degli immobili;
- property management, che sviluppa e gestisce ogni percorso di valorizzazione e di utilizzo definito nel settore asset;
- facility management, quale gestione finalizzata all'individuazione della migliore organizzazione nella materiale manutenzione dei beni.

Art. 4 - Classificazione del patrimonio

1. Ai sensi degli artt. 822 e ss. cod. civ., i beni immobili di cui è proprietario il Comune sono classificati in:

- a) beni demaniali;
- b) beni patrimoniali indisponibili;
- c) beni patrimoniali disponibili.

2. I beni immobili appartenenti alle tre categorie sopra richiamate sono inseriti, con le loro destinazioni attuali, in appositi elenchi inventariali, tenuti e aggiornati dal Settore Patrimonio. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle suddette categorie può, con uno specifico provvedimento deliberativo adottato dalla Giunta Comunale, nei casi previsti dal Regolamento di Contabilità del Comune di Livorno, essere trasferito da una categoria di appartenenza ad un'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso dello stesso, e comunque secondo le previsioni normative.

Art. 5 - Beni demaniali

1. I beni demaniali sono destinati, per la loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalla legge, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Tali beni sono disciplinati dagli artt. 822, 823, 824 e 1145 cod. civ., nonché dalle speciali norme che li riguardano.

2. L'utilizzazione dei suddetti beni sulla base del Codice Civile e della specifica normativa che li regola ed, inoltre, laddove possibile, in relazione alla destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico ed, in particolare, con atti di concessione amministrativa.

Art. 6 - Beni patrimoniali indisponibili

1. Fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune i beni destinati ai fini istituzionali dell'Ente ed al soddisfacimento di interessi pubblici, finché permanga tale destinazione, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 ed 824 cod.civ. e come meglio individuati dall'art. 826 cod.civ..

2. Tra i beni che appartengono a questa categoria rientrano, a mero titolo esemplificativo, gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi, gli impianti sportivi, le sedi espositive e museali, gli edifici scolastici e gli immobili ad uso abitativo appartenenti al patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

3. L'utilizzazione di tali beni sulla base del Codice Civile e della specifica normativa che li regola ed, inoltre, laddove possibile, in relazione alla destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico ed, in particolare, con atti di concessione amministrativa.

Art. 7 - Beni patrimoniali disponibili

1. I beni del patrimonio disponibile sono quelli che non rientrano nella categoria dei beni soggetti al regime del demanio pubblico, né in quella dei beni patrimoniali indisponibili e che, pertanto, non sono destinati ai fini istituzionali del Comune.

2. Tali beni, quindi, possono essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato e anche alienati, secondo la procedura prevista nel Titolo VI del presente Regolamento.

Art. 8 - Assegnazione dei beni immobili ai sensi del Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO). Commissione tecnica per la valorizzazione del patrimonio.

1. I beni immobili di proprietà comunale sono assegnati ai diversi centri di responsabilità in sede di approvazione del Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) quale dotazione strumentale per il raggiungimento dei fini istituzionali dell'Ente.

2. Il Dirigente a cui viene assegnato in gestione il bene, con un formale atto di consegna, diviene consegnatario dello stesso ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme di legge, del presente Regolamento e del Regolamento di contabilità del Comune. Ogni Ufficio che utilizzi, per qualsiasi

motivo, un bene immobile in carenza di un formale atto di consegna dovrà tempestivamente comunicarlo al Settore Patrimonio affinché si provveda all'integrazione del PIAO.

3. Al di fuori della formale assegnazione, sono vietati l'utilizzo e la gestione, anche di fatto, del patrimonio comunale da parte di chiunque.

4. I consegnatari di beni immobili, per ragioni di servizio ed in relazione all'ubicazione dei beni, possono affidare gli stessi a subconsegnatari, attraverso un formale atto di consegna sottoscritto da entrambi i soggetti.

5. I consegnatari ed i subconsegnatari sono tenuti alla custodia ed al corretto utilizzo degli immobili a loro consegnati, nonché alla vigilanza sulla buona conservazione e sul regolare uso dei medesimi. I consegnatari e i subconsegnatari devono, inoltre, comunicare agli uffici competenti eventuali problemi emergenti relativamente all'immobile ed al suo uso.

6. In particolare, ai consegnatari ed ai subconsegnatari degli immobili compete:

- sovrintendere alla custodia ed allo stato di conservazione degli stessi;
- sovrintendere all'apertura ed alla chiusura degli edifici secondo le esigenze dell'uso;
- richiedere direttamente l'intervento dei competenti uffici tecnici in caso di emergenza nonché per l'effettuazione di lavori di riparazione o di manutenzione quando questi competano al Comune;
- vigilare sull'uso corretto dei beni rispetto alla loro destinazione ed alle finalità degli utilizzatori ed, in generale, rispetto ai contratti in essere;
- comunicare al Settore Patrimonio ogni variazione e modifica dello stato dei beni immobili ai fini dell'aggiornamento dei relativi inventari, ivi compresa la comunicazione dei collaudi e dei conti finali relativi agli interventi;
- coinvolgere preventivamente il Settore Patrimonio in qualsiasi procedimento relativo ad un utilizzo dell'immobile diverso da quello per il quale lo stesso è stato consegnato.

7. È prevista la costituzione di una Commissione tecnica permanente, a carattere consultivo, con il compito di formulare una proposta di valorizzazione dei singoli beni immobili che tenga conto della loro rispondenza, attuale e futura, alle finalità istituzionali, della loro possibile classificazione come patrimonio disponibile e di una loro diversa destinazione urbanistica. La Commissione è costituita dai Dirigenti e/o Funzionari dei Settori competenti in materia di: Patrimonio, con funzioni di coordinamento; Tecnico-patrimoniale; Pianificazione territoriale; Programmazione economico-finanziaria; Lavori Pubblici; Urbanistica ed Edilizia Privata; Manutenzioni. Possono, tuttavia, far parte della Commissione anche Dirigenti e/o Funzionari di Settori diversi da quelli appena elencati, le cui competenze si rendano necessarie con riferimento allo specifico immobile.

8. Qualora si intenda procedere all'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione, la locazione o la concessione in uso di un immobile in consegna ad un Settore diverso dal Patrimonio, dovrà esserne data preventiva comunicazione a quest'ultimo. È onere del Settore precedente richiedere ai competenti uffici tecnici la stima del prezzo di vendita o il canone di locazione o di concessione in uso del bene. Tale stima costituirà parte integrante del provvedimento, di competenza del Dirigente del Settore cui il bene è assegnato, con il quale se ne dispone l'alienazione, la locazione o la concessione in uso.

Art. 9 - Inventario dei beni immobili

1. I beni immobili di proprietà del Comune vengono inseriti nel registro di inventario.
2. L'inventario dei beni immobili demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili consiste in uno stato descrittivo, documentale e valutativo del bene, comprendente le seguenti indicazioni:

- il luogo esatto di ubicazione, il codice identificativo ed una breve descrizione;
- i riferimenti catastali;
- la rendita catastale;
- i titoli di proprietà;
- la consistenza;
- l'uso o il servizio speciale a cui è destinato;
- l'eventuale vincolo di bene di interesse storico-artistico;
- la cronologia degli interventi manutentivi realizzati, con indicazione della tipologia e dell'importo degli stessi;
- l'ammontare delle quote di ammortamento applicate;
- gli eventuali redditi;
- il centro di responsabilità a cui il bene è assegnato;
- il valore economico, costituito dal prezzo di acquisto o di prima valutazione (costo storico) aumentato degli investimenti effettuati per le manutenzioni straordinarie e diminuito delle quote annue di ammortamento;
- altre voci comunque utili per la classificazione, l'inventariazione e la valorizzazione del bene.

Art. 10 - Tenuta ed aggiornamento dell'inventario dei beni immobili

1. Rientrano nelle competenze relative alla gestione del patrimonio immobiliare dell'Ente:

- la tenuta del registro inventariale dei beni immobili;
- la registrazione delle variazioni derivanti da nuove acquisizioni, alienazioni e/o modifiche della consistenza del patrimonio immobiliare;
- la tenuta ed aggiornamento dei fascicoli immobiliari relativi alla situazione giuridica dei fabbricati e dei terreni;
- la valorizzazione dei beni immobili;
- la classificazione e declassificazione giuridica dei beni immobili e dei diritti reali;
- l'accertamento del titolo di proprietà degli immobili;
- gli accertamenti catastali relativi agli immobili;
- la gestione dell'archivio delle chiavi dei fabbricati di proprietà comunale non utilizzati.

2. Tutti gli atti ed i provvedimenti comportanti variazioni e modifiche dello stato dei beni immobili, compresi il collaudo ed i conti finali degli interventi effettuati, devono essere trasmessi al Settore Patrimonio per il conseguente aggiornamento degli inventari.

TITOLO II: GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI – CONCESSIONE

Art. 11 - Assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili

1. L'assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e, pertanto, le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dall'Amministrazione Comunale.

2. L'Amministrazione, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o patrimonio indisponibile, si ispira ai principi richiamati all'art. 1 del presente Regolamento.

3. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico, in qualunque momento, salvo indennizzo e senza necessità di congruo preavviso.

4. Le concessioni si intendono sempre temporanee ed onerose ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle legge vigenti e delle disposizioni del presente Regolamento.

5. La concessione a terzi, ancorché enti pubblici, territoriali e non, non comporta la cessione o la rinuncia del concedente ai propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché ad ogni altra tutela giurisdizionale.

Art. 12 - Atto di concessione

1. L'atto di concessione, di norma, contiene:

- l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e dalle planimetrie relative, ove necessari;
- gli obblighi gravanti sul concessionario a pena di decadenza;
- gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- il quaderno d'oneri delle manutenzioni;
- il canone ed i termini di pagamento;
- la data di decorrenza del rapporto ed il termine di scadenza;
- tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie in relazione al caso specifico.

2. I diritti e gli obblighi appena richiamati sono contenuti nella convenzione accessiva all'atto di concessione sottoscritta dal concessionario, la cui mancata sottoscrizione comporta la decadenza dalla concessione stessa ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. e), del presente Regolamento.

3. Tutte le spese relative all'atto di concessione sono a carico del concessionario.

Art. 13 - Determinazione del canone di concessione

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

2. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente nella misura del 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferita al mese di inizio del provvedimento di concessione.

3. Laddove l'Amministrazione autorizzi la realizzazione di migliorie o innovazioni proposte dal concessionario ed ulteriori rispetto alla manutenzione straordinaria del bene concesso e dagli interventi di cui all'articolo 16, comma 3, il relativo valore, debitamente documentato e fatturato, potrà essere riconosciuto a scomputo dal canone di concessione o da parte di esso. Tali interventi devono in ogni caso comportare un effettivo incremento di valore del bene, non potendo essere esclusivamente finalizzate ad un suo miglior godimento da parte del concessionario.

4. La quantificazione del suddetto incremento di valore dell'immobile avverrà con apposita relazione dei competenti Settori tecnici dell'Ente, cui farà seguito la stipula di un atto aggiuntivo alla concessione.

Art. 14 - Concessioni temporanee per attività senza scopo di lucro

1. Con l'espressione di "concessione temporanea" si intende far riferimento all'utilizzo di beni immobili per un periodo continuativo inferiore a sei (6) mesi da parte di associazioni, fondazioni, comitati ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per lo svolgimento di attività culturali, sociali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali, oppure per l'organizzazione di convegni, congressi, riunioni, mostre, ecc.
2. Le suddette attività non devono avere scopo di lucro e non devono avere il carattere di attività commerciale ai sensi del T.U.I.R. (Testo Unico delle Imposte sui Redditi).
3. Nel caso di richiesta di utilizzo di un bene immobile per le finalità di cui al comma 1, il Settore assegnatario procederà all'istruttoria della richiesta determinando, ove questa si concluda con esito positivo, le condizioni della concessione.
4. Per l'uso temporaneo di detti beni e per le sopra descritte finalità, è previsto il pagamento di un canone rapportato al tempo di utilizzo degli stessi e calcolato sulla base del canone di mercato.
5. Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nullaosta ed ogni altro atto di assenso e/o di autorizzazione che sia necessario per lo svolgimento dell'attività o dell'evento. Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile, senza alcun rischio per l'Amministrazione Comunale.
6. In ogni caso, il concessionario deve presentare idonea polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni ai beni medesimi ed a garanzia della responsabilità civile verso terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene. È inoltre facoltà dell'Amministrazione richiedere all'istante la presentazione di apposita cauzione o polizza fideiussoria, quale ulteriore condizione per il definitivo affidamento del bene.
7. Il Comune si riserva la più ampia facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse, senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

Art. 14-bis - Concessioni occasionali

1. Sono concessioni occasionali quelle assentite per l'allestimento di cantieri, il posizionamento di cartelloni pubblicitari o per altri utilizzi di tipo transitorio, diversi da quelli di cui all'articolo 14, ed aventi ad oggetto aree di proprietà comunale di ridotte dimensioni, classificate come non ad uso pubblico e, come tali, non soggette al pagamento dei previsti canoni patrimoniali per l'occupazione dello stesso, di competenza di altri Settori dell'Amministrazione comunale.

2. Nei casi su menzionati può essere disposto, su istanza di parte, un affidamento diretto in concessione di durata non superiore a 12 mesi, salva richiesta motivata di proroga derivante da cause eccezionali e non prevedibili.
3. Il canone di concessione occasionale verrà determinato in ragione della superficie dell'area da occupare, come risultante dall'istanza presentata e dalla conseguente attività di accertamento svolta dal competente ufficio tecnico.
4. Con riferimento agli obblighi gravanti sul concessionario si rinvia, per quanto compatibili, alle disposizioni di cui all'articolo 19 del presente Regolamento.

Art. 14-ter - Concessioni per finalità istituzionali

1. Nel caso di affidamenti in favore di enti, comitati, fondazioni o altre persone giuridiche che svolgano, sulla base di apposite convenzioni o altre forme di accordi, attività istituzionali per conto dell'Ente, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere ad una concessione di norma di durata non superiore a nove anni. La concessione è funzionale al solo esercizio delle predette finalità istituzionali, con esclusione di qualsiasi ulteriore attività con scopo di lucro.
2. La predetta concessione è disposta, ai sensi dell'articolo 29, comma 3 del presente Regolamento, mediante affidamento diretto e con facoltà di riconoscere, tramite apposita deliberazione di Giunta comunale, un abbattimento del relativo canone mensile anche nella misura massima prevista a norma dell'articolo 34, per le sedi associative. In casi eccezionali, da motivare adeguatamente in ragione della particolare rilevanza dell'interesse pubblico così perseguito, è tuttavia facoltà dell'Amministrazione prevedere l'integrale abbattimento del canone concessorio dovuto.
3. In ogni caso, sono posti a carico dell'affidatario tutti i costi relativi alle utenze nonché l'ordinaria e, di norma, la straordinaria manutenzione del bene.

Art. 15 – Garanzie

1. L'atto di concessione prevede, a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi in essa contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione stabilita nella misura minima di sei mensilità del canone oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente a quella della concessione e per un importo minimo pari a sei mensilità del canone.
2. Le fideiussioni bancarie o assicurative di cui al comma 1 possono essere accettate dall'Amministrazione Comunale solo se rilasciate dagli intermediari finanziari autorizzati, ai sensi della normativa vigente in materia.
3. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla prestazione delle garanzie indicate al comma 1.

Art. 16 - Durata della concessione

1. La durata delle concessioni aventi ad oggetto beni demaniali e beni patrimoniali indisponibili è, in genere, di nove anni decorrenti dalla sottoscrizione della relativa convenzione accessiva, contestuale alla consegna dell'immobile, da formalizzarsi mediante apposito verbale; non è prevista la possibilità di rinnovo dell'affidamento, fatto salvo quanto stabilito al riguardo nel Titolo V, con riferimento alle concessioni stipulate con le associazioni.

2. Alla scadenza del periodo di concessione, l'Amministrazione Comunale valuterà se permangono le condizioni di interesse pubblico per la stipula di una nuova concessione, stabilendo le condizioni normative ed economiche per l'indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica.

3. Qualora l'Ente, sentiti i competenti Settori tecnici, preveda in sede di affidamento che gravi sul concessionario la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione o adeguamento sull'immobile oggetto dell'affidamento, la concessione può avere durata anche superiore a nove anni, comunque non eccedenti i quattordici. La durata della concessione sarà commisurata alle spese sostenute dal concessionario al fine di assicurare anche il rientro del capitale investito ed il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento.

Art. 17 - Decadenza e revoca

1. Il concessionario si intende decaduto in caso di accertato inadempimento agli obblighi stabiliti dall'art. 19 del presente Regolamento e dall'atto di concessione ai quali non sia stato ottemperato entro tre mesi dalla diffida inoltrata dall'Amministrazione ed, in particolare, qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:

- a) mancato pagamento del canone mensile per sei scadenze consecutive;
- b) mancato rispetto del divieto di subconcessione;
- c) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
- d) modifica dei locali o dell'immobile non autorizzata dall'Amministrazione Comunale;
- e) mancata sottoscrizione della convenzione accessiva;
- f) mancata realizzazione degli interventi di ordinaria e, ove prevista, straordinaria manutenzione;
- g) mancato utilizzo in via continuativa dell'immobile concesso, per ingiustificata sospensione dell'attività esercitata ed in assenza di riconsegna del bene, protrattasi per più di 90 giorni.

2. In tutte le ipotesi di inadempimento di cui al presente articolo, il concessionario ha l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e da cose, fatta salva l'azione per il

risarcimento del danno da parte dell'Amministrazione Comunale; il concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo.

3. È sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico discrezionalmente valutati, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione senza che, per tale fatto, il concessionario possa pretendere alcun compenso e/o risarcimento e nulla possa eccepire, salvo il diritto del concessionario alla corresponsione di un indennizzo pari all'importo totale dei canoni non indicizzati che il concessionario avrebbe dovuto corrispondere dal giorno di efficacia della revoca fino al termine della concessione. L'importo di detto indennizzo non potrà, comunque, superare le diciotto mensilità non indicizzate. È fatta salva diversa ed espressa pattuizione delle parti.

Art. 18 - Diritto di recesso

1. Fatte salve diverse pattuizioni, è data facoltà al concessionario di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

2. In tal caso, il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato, a titolo di canoni, nel periodo pregresso.

Art. 19 - Obblighi del concessionario

1. Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni di proprietà comunale devono prevedere, a carico del concessionario, i seguenti obblighi o divieti:

- a) obbligo di sottoscrizione della convenzione accessiva, con spese contrattuali a proprio carico;
- b) obbligo di pagamento del canone di concessione, secondo le modalità previste dal Settore competente;
- c) obbligo di realizzare gli interventi di ordinaria e, ove prevista, straordinaria manutenzione, nonché gli altri interventi di riqualificazione del bene di cui all'articolo 16, comma 3 e le migliorie di cui all'articolo 13, comma 4, eventualmente posti a suo carico;
- d) obbligo di preventivo ottenimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'autorizzazione e del nulla osta al fine di effettuare interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altri tipi di intervento sui locali o sull'immobile concesso;
- e) obbligo di esercitare in via continuativa nell'immobile concesso, e salva diversa autorizzazione, attività economiche, sociali o culturali conformi a quanto previsto dal bando di gara e dalla convenzione;

- f) obbligo di pagamento delle utenze e delle spese di gestione, nonché di tutte le imposte, tariffe e tributi di spettanza comunale;
- g) obbligo di stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, nonché per i rischi derivanti da incendio o da altri eventi imprevedibili;
- h) obbligo di prestazione della cauzione o della fideiussione di cui all'articolo 15 del presente Regolamento;
- i) divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto;
- j) divieto di procedere, per i due anni successivi alla stipula della convenzione accessiva, ad operazioni di cessione d'azienda in favore di soggetti terzi;
- k) obbligo di comunicare l'intenzione di procedere alla cessione di azienda o ramo di azienda in favore di terzi, indicando il nominativo del potenziale acquirente/affittuario, al fine di ottenere la necessaria autorizzazione da parte del Settore assegnatario del bene;
- l) obbligo di comunicare, entro quindici giorni dall'avvenuta stipula dei relativi atti negoziali, qualsiasi operazione di affitto o cessione di azienda o di ramo d'azienda o cessione di quote societarie, inerente l'attività economica esercitata sul bene oggetto di concessione;
- m) obbligo di restituzione dei beni nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso, liberi da cose e persone nonché liberi da rifiuti e privi di qualsiasi contaminazione in relazione al suolo, sottosuolo ed acque sotterranee;
- n) divieto di introdurre, negli immobili di proprietà comunale, materiali e sostanze pericolosi senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- o) obbligo di garantire che l'utilizzo del bene sia conforme alle disposizioni legislative vigenti in materia di sicurezza, prevenzione e protezione nei luoghi di lavoro, dando tempestiva comunicazione al Comune in merito ad eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;
- p) obbligo di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi effettuati dall'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
- q) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze ed ai suppellettili;
- r) obbligo di applicare e rispettare i vigenti contratti collettivi nazionali di lavoro per l'assunzione di personale dipendente, pertinenti all'attività merceologica svolta e sottoscritti dalle organizzazioni sindacali e datoriali maggiormente rappresentative sul piano Nazionale;
- s) obbligo di effettuare regolarmente i versamenti contemplati dal Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.).

Art. 19-bis – Cessione o affitto di azienda o ramo d'azienda; cessione di quote societarie da parte del concessionario

1. Il concessionario può sempre procedere all'affitto di azienda o all'integrale o parziale cessione di quote societarie in favore di terzi nonché, fermo restando il limite di cui all'articolo 19, comma 1, lett. j) ed il previo ottenimento dell'autorizzazione di cui all'articolo 19, comma 1, lett. k) del presente Regolamento, alla cessione di azienda o di ramo d'azienda, relativa all'attività economica esercitata sul bene oggetto di concessione. I terzi interessati subentreranno al concessionario ai medesimi termini, clausole e condizioni previste dalla relativa convenzione accessiva.

2. Dell'avvenute operazioni societarie di cui all'articolo 19, comma 1, lett. l), gli interessati, con comunicazione congiunta, devono dare formale notizia all'Amministrazione Comunale. Il Settore assegnatario del bene, verificati i requisiti di cui al successivo comma 3 e rilasciata l'autorizzazione richiesta per le cessioni di azienda o ramo d'azienda, ne prenderà atto, con apposito provvedimento dirigenziale, con ciò disponendo, in favore del nuovo concessionario e con spese contrattuali a carico di questo, il subentro nella concessione iniziale, mediante stipula di un atto aggiuntivo alla relativa convenzione accessiva, della quale restano fermi tutti i previsti termini, clausole e condizioni.

3. Il predetto subentro può in ogni caso essere disposto solo previa verifica del rispetto delle seguenti condizioni:

a) che il concessionario uscente abbia provveduto al saldo integrale di tutti i canoni dovuti fino al momento dell'avvenuta cessione, e non sia stato dichiarato inadempiente rispetto alle altre obbligazioni previste dalla relativa convenzione accessiva e conseguentemente messo in mora;

b) che l'Amministrazione comunale non vanti, nei confronti del soggetto subentrante, e nel caso delle persone giuridiche del legale rappresentante e degli amministratori, crediti pregressi, il cui corrispettivo non sia stato ancora saldato;

c) che il soggetto subentrante, e nel caso delle persone giuridiche il legale rappresentante e gli amministratori, non si trovi in alcuno dei casi previsti dalla legge di impossibilità a contrarre con la Pubblica Amministrazione.

4. La sussistenza dei su menzionati requisiti è comunicata all'Amministrazione Comunale, la quale può in ogni caso riservarsi di procedere a tutte le occorrenti attività di accertamento d'ufficio, sulla dichiarazione trasmessa dagli interessati.

5. In caso di mancato rispetto dei requisiti di cui al comma 3, si procederà alla liberazione dell'immobile dall'occupante, in quanto privo di qualsiasi titolo di legittimo utilizzo dello stesso.

Art. 20 - Alloggi di servizio

1. È alloggio di servizio l'unità immobiliare o la porzione della stessa che può essere destinata ad abitazione del dipendente comunale preposto al servizio di custodia e di vigilanza di un edificio di proprietà comunale.
2. 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 concessione.
3. L'immobile è concesso esclusivamente per uso abitativo del concessionario e del proprio nucleo familiare e non può essere destinato, neppure parzialmente, ad altro uso. È vietata la subconcessione, sia totale che parziale, dell'immobile.

TITOLO III: GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Art. 21 - Forme di affidamento in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili

1. L'affidamento in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è effettuata, di norma, secondo quanto disposto dal Codice Civile e dalle altre leggi speciali che regolano tale materia quali, in particolare, la Legge 27 luglio 1978, n. 392 (*"Disciplina delle locazioni di immobili urbani"*) e la Legge 9 dicembre 1998, n. 431 (*"Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo"*). Tale affidamento avviene, in ogni caso, nel rispetto dei principi di imparzialità, trasparenza e buon andamento dell'azione amministrativa.

Art. 22 - Determinazione del canone di locazione

1. Il canone ordinario di locazione da applicare al patrimonio disponibile è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici tecnici.
2. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, riferito al mese di inizio della locazione ai sensi dell'art. 24, comma 1, della Legge 27 luglio 1978, n. 392.
3. In caso di locazione ad uso abitativo, può essere applicato il cosiddetto "canone concordato", ovvero il canone stabilito dagli accordi territoriali ai sensi della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 o, comunque, da analoghe disposizioni di legge. Sarà la Giunta Comunale a decidere, con propria deliberazione, se applicare un canone di mercato o un canone concordato.

4. Laddove l'Amministrazione autorizzi la realizzazione di migliorie o innovazioni proposte dal conduttore ed ulteriori rispetto alla manutenzione straordinaria del bene locato e dagli interventi di cui all'articolo 23, comma 2, il relativo valore, debitamente documentato e fatturato, potrà essere riconosciuto a scomputo dal canone di concessione o da parte di esso. Tali interventi devono in ogni caso comportare un effettivo incremento di valore del bene, non potendo essere esclusivamente finalizzate ad un suo miglior godimento da parte del conduttore.

5. La quantificazione dell'incremento di valore dell'immobile avverrà con apposita relazione dei competenti Settori tecnici dell'Ente, cui farà seguito la stipula di un atto aggiuntivo al contratto di locazione.

Art. 23 - Durata del contratto di locazione

1. La durata dei contratti di locazione o, comunque, dei contratti con cui si gestiscono i beni patrimoniali disponibili di proprietà del Comune, salvo quanto disposto dalla legge, è, di norma, pari a 6 (sei) anni in caso di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione ed a 4 (quattro) anni in caso di immobili adibiti ad uso di abitazione.

2. Qualora, sentiti i competenti Settori tecnici, siano posti a carico del conduttore interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o adeguamento sull'immobile oggetto dell'affidamento, la durata della locazione può essere commisurata alle spese sostenute dal medesimo al fine di assicurare il rientro del capitale investito ed il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento.

Art. 23-bis - Obblighi del conduttore

1. I contratti di locazione dei beni di proprietà comunale devono prevedere, a carico del conduttore, i seguenti obblighi e divieti:

- a) obbligo di sottoscrizione del contratto, con spese contrattuali a proprio carico;
- b) obbligo di pagamento del canone di locazione, anche rispettando le eventuali rateizzazioni concesse dall'Amministrazione, in casi eccezionali di oggettiva difficoltà ad adempiere, a norma del Regolamento delle entrate tributarie comunali e di riscossione delle entrate extratributarie;
- c) obbligo di realizzare gli interventi di ordinaria e, ove prevista, straordinaria manutenzione, nonché gli altri interventi di riqualificazione del bene di cui all'articolo 23, comma 2 e le migliorie di cui all'articolo 22, comma 4, eventualmente posti a suo carico;

- d) obbligo di preventivo ottenimento, da parte dell'Amministrazione Comunale, dell'autorizzazione e del nulla osta al fine di effettuare interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altri tipi di intervento sull'immobile locato;
- e) obbligo di esercitare nell'immobile locato, salva diversa autorizzazione, attività economiche, sociali o culturali conformi a quanto previsto dal relativo bando di gara e dal contratto;
- f) obbligo del pagamento delle utenze e delle spese di gestione, nonché di tutte le imposte, tariffe e tributi di spettanza comunale;
- g) per le locazioni diverse da quelle ad uso abitativo, obbligo di stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi, nonché per i rischi derivanti da incendio o da altri eventi imprevedibili;
- h) obbligo di prestazione della cauzione o della fideiussione di cui all'articolo 26 del presente Regolamento;
- i) obbligo di informare l'Ente, il quale potrà opporsi per gravi motivi entro trenta giorni dall'avvenuta comunicazione, della propria volontà di procedere alla sublocazione o cessione d'azienda in favore di terzi;
- j) obbligo di restituzione dei beni nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso, liberi da cose e persone nonché liberi da rifiuti e privi di qualsiasi contaminazione in relazione al suolo, sottosuolo ed acque sotterranee;
- k) divieto di introdurre, negli immobili di proprietà comunale, materiali e sostanze pericolosi senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- l) obbligo di garantire che l'utilizzo del bene sia conforme alle disposizioni legislative vigenti in materia di sicurezza, prevenzione e protezione nei luoghi di lavoro, dando tempestiva comunicazione al Comune in merito ad eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;
- m) obbligo di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi effettuati dall'Ente, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
- n) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze ed ai suppellettili;
- o) obbligo di applicare e rispettare i vigenti contratti collettivi nazionali di lavoro per l'assunzione di personale dipendente, pertinenti all'attività merceologica svolta e sottoscritti dalle organizzazioni sindacali e datoriali maggiormente rappresentative sul piano Nazionale;
- p) obbligo di effettuare regolarmente i versamenti contemplati dal Documento Unico di Regolarità Contributiva (D.U.R.C.).

Art. 24 - Rinnovo del contratto

1. I contratti di cui al presente titolo non si rinnovano mai tacitamente, ad eccezione dei casi in cui il rinnovo automatico è previsto espressamente dalla legge (art. 28, Legge 27 luglio 1978, n. 392 ed art. 2, Legge 9 dicembre 1998, n. 431).
2. Per gli immobili adibiti ad uso diverso da quello ad abitazione a canone concordato, alla scadenza del periodo di locazione, comprensivo dell'eventuale primo rinnovo automatico, l'Amministrazione Comunale, valuterà se permangono le condizioni di interesse pubblico per la stipula di una nuova locazione, stabilendo le condizioni normative ed economiche per l'indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica.
3. Agli immobili adibiti ad uso di abitazione si applica la disciplina contenuta nella richiamata Legge n. 431/1998, nonché, nei casi previsti, la specifica disciplina contenuta in altri atti regolamentari dell'Amministrazione.
4. Anche l'affidamento in locazione dei beni di cui al precedente comma 3 avviene tramite procedura ad evidenza pubblica.
5. In ogni caso il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.

Art. 25 - Risoluzione e recesso dal contratto

1. Ai sensi della Legge 27 luglio 1978, n. 392 e della Legge 9 dicembre 1998, n. 431, è in facoltà delle parti prevedere contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, con un preavviso di almeno sei mesi, da comunicare con lettera raccomandata.
2. Salvo quanto previsto dall'articolo 55 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.
3. Ai sensi dell'art. 7 della Legge 27 luglio 1978, n. 392, è nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione del bene locato.

Art. 26 - Garanzie

1. A garanzia degli obblighi assunti dalla parte contraente è prevista, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, la prestazione di una cauzione di importo pari a tre mensilità del

canone oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla locazione e di importo pari a tre mensilità del canone.

2. Le fideiussioni bancarie o assicurative di cui al comma 1 possono essere accettate dall'Amministrazione Comunale solo se rilasciate dagli intermediari finanziari autorizzati, ai sensi della normativa vigente in materia.

3. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla presentazione delle suddette garanzie.

Art. 27 - Locazione transitoria

1. Ai sensi dell'art. 27, comma 19, Legge 28 dicembre 2001, n. 448 (“Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato – Legge Finanziaria 2002”), è prevista la stipula di contratti di locazione di natura transitoria in deroga allo strumento urbanistico ed alle disposizioni di cui alle Leggi n. 431/1998 e n. 392/1978.

2. Gli immobili di proprietà degli enti locali destinati dal piano regolatore generale alla realizzazione di infrastrutture o all'esercizio di attività dirette al perseguimento di finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, assistenziali, culturali o di culto possono essere concessi in locazione, a titolo oneroso, nelle more dell'attuazione del Piano Operativo Comunale stesso, a soggetti pubblici o privati, fino alla data d'inizio dei lavori connessi alla realizzazione di tali attività e comunque per un periodo di tempo non superiore a ventiquattro mesi.

3. Il Settore Patrimonio renderà pubbliche le condizioni di affidamento tramite pubblicazione di apposito avviso sul sito *web* del Comune di Livorno, invitando tutti coloro che possono avere interesse a presentare, entro il termine di trenta giorni dalla pubblicazione, una richiesta di utilizzo del bene in via transitoria. Qualora, nel termine di cui al presente comma, non venga presentata altra richiesta, l'immobile verrà assegnato al primo richiedente alle condizioni stabilite dal Settore Patrimonio. Ove, invece, vengano presentate una o più richieste concorrenti, si procederà all'affidamento attraverso una licitazione privata.

4. Per il periodo della durata dei contratti di locazione di natura transitoria, ai suddetti immobili può essere attribuita una destinazione diversa dalla destinazione finale ed in deroga alla destinazione urbanistica dell'area.

5. I contratti in questione decadono automaticamente con l'avvio del procedimento diretto all'attuazione delle previsioni contenute nel Piano Operativo Comunale; al conduttore viene dato un termine, da valutarsi caso per caso, per procedere alla liberazione dell'immobile. Il contratto di locazione costituisce titolo di provvedimento esecutivo di rilascio dell'immobile alla scadenza del contratto stesso, con esclusione del pagamento dell'eventuale indennità di avviamento commerciale.

6. Con lettera raccomandata da inviare almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di comunicare all'altra parte la propria intenzione di proseguire la locazione, attivando la procedura per la stipula di un nuovo contratto. L'eventuale accordo fra le parti deve avvenire improrogabilmente nei sessanta giorni successivi al ricevimento della comunicazione.

Art. 28 – Comodato

1. Ove sussista un pubblico interesse, con deliberazione della Giunta Comunale, i beni patrimoniali disponibili possono essere affidati, con procedura ed evidenza pubblica, salvo quanto previsto all'articolo 29, comma 3, in comodato ad enti, associazioni, fondazioni, comitati, persone giuridiche che siano dediti alla tutela ed alla promozione di interessi generali riconosciuti dall'Amministrazione Comunale, alla prestazione di servizi di interesse pubblico oppure strumentali alla realizzazione di finalità istituzionali.

2. L'utilizzo dei beni da parte dei comodatari deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali dei beni stessi.

3. In ogni caso, sono di norma poste a carico dell'affidatario l'ordinaria e la straordinaria manutenzione del bene, nonché i costi relativi alle utenze.

TITOLO IV: SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DELL'ATTO NELLA CONCESSIONE E NELLA LOCAZIONE

Art. 29 - Scelta del contraente

1. Per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale, oggetto del presente Regolamento, si procede alla scelta del contraente di norma mediante una procedura ad evidenza pubblica, della quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei secondo le norme di legge. In ogni caso, deve essere pubblicato apposito avviso sul sito web del Comune di Livorno.

2. L'aggiudicazione a favore dell'aggiudicatario provvisorio, nonché dell'affidatario individuato mediante trattativa privata ai sensi del comma 3, avverrà solo a condizione che a carico dei medesimi, e nel caso delle persone giuridiche anche del legale rappresentante e degli amministratori, non sussistano pendenze debitorie nei confronti del Comune di Livorno. Queste potranno in ogni caso essere sanate entro trenta giorni dalla formale richiesta inoltrata in tal senso da parte dell'Amministrazione Comunale.

3. In deroga a quanto previsto dal comma 1, si può, procedere a trattativa privata quando:

- in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto interessato allo stesso;
- un soggetto, già concessionario/locatario di un bene immobile di proprietà del Comune, chiede l'affidamento in concessione/locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già affidatogli;
- si tratti di affidamenti in concessione o locazione in favore di enti pubblici o di soggetti privati che ne assicurino la destinazione a riconosciute finalità pubbliche o di pubblico interesse;
- all'affidatario uscente sia riconosciuto, da leggi speciali o in ragione del relativo contratto giunto a scadenza, un diritto di insidenza e lo stesso, esperita l'asta pubblica ai sensi del comma 1, venga invitato ad accettare le condizioni offerte dall'aggiudicatario provvisorio;
- si ricorra alla concessione per finalità istituzionali, di cui all'articolo 14-ter;
- ciò sia previsto da leggi speciali.

4. In tutti i casi di rinnovo dell'affidamento e di esercizio del diritto di insidenza occorre essere in regola con i pagamenti del canone e dei relativi oneri accessori, oltre ad essere in possesso di un valido titolo di occupazione. Il soggetto invitato alla trattativa privata, anche nel caso in cui lo stesso eserciti il proprio diritto di insidenza, dovrà, salvo diversa pattuizione, accettare le condizioni proposte nel termine perentorio di 30 (trenta) giorni dalla data di notifica dell'invito.

5. Nel caso in cui il diritto di insidenza non venga esercitato nei termini prescritti, il soggetto si intende decaduto dallo stesso ed il bene viene affidato in via definitiva all'aggiudicatario provvisorio.

Art. 30 - Aree Marginali

1. Per "aree marginali" si intendono quelle aree di proprietà comunale rimaste inutilizzate (quali residuati di espropri o edificazioni, lotti interclusi, terreni abbandonati, aree libere all'interno della città, relitti stradali o altro), di modeste dimensioni e comunque non superiori a 300 mq., da destinare ad usi diversi, anche se prevalentemente riferibili alla dotazione di servizi riguardanti condomini, singole abitazioni (quali sistemazione a verde, realizzazione di posti auto, ecc.) od altre attività, oppure ad attività di coltivazione per usi domestici o ricreativi.

2. Nel caso di richiesta di utilizzo, da parte di un soggetto privato, di un'area avente le caratteristiche di cui al comma 1, il Settore Patrimonio procederà all'istruttoria della richiesta,

determinando, ove l'istruttoria si concluda con esito positivo, le condizioni di concessione o di locazione dell'area.

3. Il Settore Patrimonio renderà pubbliche le condizioni di affidamento tramite pubblicazione di apposito avviso sul sito web del Comune di Livorno, invitando tutti coloro che possono avere interesse a presentare, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla pubblicazione, una richiesta di utilizzo dell'area.

4. Qualora, nel termine di cui al cui al comma 3, non venga presentata altra richiesta, l'area verrà assegnata al primo richiedente alle condizioni stabilite dal Settore Patrimonio. Ove, invece, vengano presentate una o più richieste concorrenti, lo stesso procederà all'affidamento attraverso una licitazione privata.

5. L'assegnatario dell'area marginale sottoscriverà con l'Amministrazione Comunale un contratto di locazione, anche di natura transitoria, oppure un contratto accessivo alla concessione e si impegnerà, con esso, a rispettare gli obblighi previsti in tale contratto ai sensi della disciplina contenuta nel presente regolamento.

TITOLO V: IMMOBILI PER ATTIVITÀ ASSOCIATIVE

Art. 31 - Ambito di applicazione

1. Per il conseguimento delle finalità pubbliche di carattere sociale, civile e culturale individuate dall'Ente, l'Amministrazione Comunale intende:

a) razionalizzare l'utilizzazione degli immobili destinati allo svolgimento di attività associative da parte di enti iscritti, da almeno dodici mesi, al Registro Comunale delle associazioni;

b) contemperare l'esigenza di rendimento delle concessioni/locazioni immobiliari con quella di assicurare un sostegno alle attività delle associazioni che perseguono i principi e le finalità indicate nel regolamento comunale in materia di rapporti tra Comune di Livorno ed associazioni o altri enti senza scopo di lucro, e negli ambiti settoriali ivi indicati;

c) favorire e promuovere la ricerca di sedi comuni per più associazioni, con lo scopo di:

- ottimizzare l'utilizzo degli spazi disponibili sfruttando al meglio le caratteristiche degli immobili assegnati;
- condividere le spese gestionali (utenze, manutenzione dell'immobile, ecc.);
- favorire l'aggregazione di associazioni aventi finalità analoghe e condivise e la cui convivenza possa essere di ulteriore incentivo per la loro collaborazione.

2. A tal fine, per ogni immobile concesso/locato, verrà calcolato il valore di mercato e, al contempo, sarà valutato il beneficio costituito dal vantaggio sociale che l'attività delle associazioni fornisce alla collettività, vantaggio che deve essere idoneo a compensare il minor introito economico connesso alla riduzione del canone, come anche previsto dall'articolo 32, comma 8 della legge 23 dicembre 1994, n. 724.

3. In ogni caso, è necessario che, all'interno dell'immobile concesso o locato, non venga svolta alcuna attività commerciale e che, per l'intero periodo di affidamento dei locali, sia mantenuto il requisito dell'iscrizione al Registro Comunale delle Associazioni.

Art. 32 - Costituzione Commissione Interdipartimentale per la concessione e locazione di immobili ad associazioni

1. È prevista la costituzione di un'apposita Commissione permanente, a carattere consultivo, nominata con provvedimento del Direttore Generale (se nominato) o del Segretario Generale, con il compito di formulare proposte in materia di concessione/locazione di immobili ad associazioni, con il compito di formulare proposte in materia di concessione/locazione di immobili ad associazioni, con particolare riferimento alla riduzione da applicare al canone di concessione/locazione dei locali affidati ad associazioni, nonché alla predisposizione dei bandi, ed alla presentazione degli esiti delle procedure ad evidenza pubblica alla Giunta Comunale (per il tramite del Servizio Patrimonio), così come previsto dalle successive disposizioni del presente Titolo.

2. La Commissione – presieduta e coordinata dal Settore Patrimonio – è costituita dai Dirigenti, o da loro delegati, competenti nei seguenti ambiti settoriali di attività: attività culturali, turismo, tempo libero ed attività ricreative, promozione scientifica, sport, istruzione ed attività educative, promozione sociale, assistenza e solidarietà, tutela e valorizzazione dell'ambiente, protezione civile e tutela degli animali; possono, tuttavia, partecipare alle riunioni della Commissione anche i Dirigenti, o loro delegati, le cui competenze, diverse da quelle sopra elencate, si rendano di volta in volta necessarie con riferimento a specifiche associazioni e/o immobili, quali, a titolo di esempio, Manutenzioni, e Sportelli al Cittadino.

Art. 33 - Criteri e procedimento di assegnazione

1. Gli affidatari degli immobili di cui al presente titolo vengono scelti mediante procedura ad evidenza pubblica aperta a tutti coloro che posseggono i requisiti richiesti e previa pubblicazione di un apposito bando, redatto dalla Commissione Interdipartimentale per la concessione/locazione di

immobili ad associazioni, nonché sottoposto, dal Settore Patrimonio, alla Giunta Comunale per una valutazione in merito.

2. In ogni caso, ai fini dell'aggiudicazione dei locali, saranno seguiti i seguenti criteri:

- a) rilevanza dei fini istituzionali, che dovranno essere in linea con gli scopi istituzionali della Amministrazione Comunale;
- b) grado di utilità sociale, giudicata in concreto, anche in riferimento alle aree cittadine coinvolte e al livello di penetrazione delle attività in ambito cittadino;
- c) possibilità di fruizione, da parte dei cittadini, dei beni affidati e loro eventuale coinvolgimento nelle attività svolte;
- d) livello di affidabilità dell'ente o associazione, giudicato sulla base della congruità dei fini prospettati con le strutture organizzative, le risorse disponibili, il numero di aderenti, ecc.;
- e) livello di radicamento dell'ente o associazione sul territorio, giudicato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con il Comune o altri Enti locali;
- f) aggregazione di diverse associazioni per lo svolgimento di attività condivise.

3. Il Settore Patrimonio presenterà gli esiti della selezione pubblica, per come risultanti dal verbale redatto dalla Commissione di gara nominata ai fini della valutazione delle domande di partecipazione, alla Giunta Comunale, l'assegnazione definitiva dell'immobile all'ente aggiudicatario avverrà quindi, sulla base della documentazione trasmessa, con delibera della Giunta Comunale, la quale approverà, altresì, l'eventuale riduzione da applicare al canone di concessione/locazione.

4. I locali potranno essere detenuti ed utilizzati per l'attività associativa soltanto successivamente alla stipula della convenzione di affidamento, redatta secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

5. Laddove, per qualsiasi ragione, l'aggiudicatario non stipuli la convenzione o decada dall'affidamento, l'Amministrazione Comunale potrà procedere, sempre con apposita delibera della Giunta Comunale, all'aggiudicazione mediante scorrimento della graduatoria di cui al comma 3, la cui efficacia temporale è stabilita in 3 (tre) anni a decorrere dalla relativa pubblicazione.

Art. 34 - Riduzione del canone

1. Con riferimento agli immobili di cui al presente titolo, è possibile applicare al canone, determinato secondo quanto stabilito dal suddetto articolo 31, comma 2, una riduzione percentuale variabile, compresa tra un minimo del 10% ed un massimo del 90%.

2. Le riduzioni sono stabilite sulla base dei seguenti criteri:

- spese di manutenzione straordinaria a carico del concessionario/locatario derivanti dallo stato di vetustà dell'immobile;
- disponibilità dell'associazione ad effettuare, con spese a suo carico, interventi di ristrutturazione o adeguamento funzionale dell'immobile oggetto dell'affidamento;
- finalità prevalente perseguita dal soggetto attraverso l'attività per l'esercizio della quale è stata richiesta l'assegnazione dei locali, in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione ed in relazione ai criteri di cui all'articolo 33, comma 2, del presente titolo;
- particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, anche in riferimento all'organizzazione di eventi rivolti alla partecipazione della cittadinanza.

3. La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone ed il mantenimento della disponibilità dei locali sarà eseguita annualmente da parte dei competenti Settori, in relazione agli ambiti settoriali di attività ai quali sono riconducibili le attività associative. A tale scopo, i soggetti affidatari sono tenuti a trasmettere all'Amministrazione, tramite il Portale delle Associazioni previsto dal regolamento comunale in materia di rapporti tra Comune di Livorno ed associazioni o altri enti senza scopo di lucro, nel periodo compreso tra il 1° gennaio ed il 28 febbraio di ogni anno, una relazione sulle attività svolte e sull'uso dell'immobile, comprensiva dei relativi bilanci, dell'attestazione relativa alla regolare iscrizione al Registro delle Associazioni, nonché dell'indicazione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria realizzati sull'immobile; tale documentazione deve dimostrare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone.

4. Ciascun Settore cui si ricollega l'attività svolta, sulla base della documentazione trasmessa con le modalità di cui al comma precedente, dovrà verificare il permanere delle condizioni previste dal precedente comma, a pena dell'applicazione del canone per intero, a decorrere dal mese successivo all'esecuzione della verifica suddetta.

5. La mancata presentazione della relazione annuale, o il venir meno del requisito dell'iscrizione al Registro Comunale delle Associazioni, possono comportare lo scioglimento del rapporto. In caso di inottemperanza a fronte della trasmissione di apposite diffide da parte del Settore Patrimonio, l'affidatario sarà tenuto alla restituzione immediata dell'immobile libero da persone e da cose; in tal caso, si applicherà il canone integrale senza alcuna riduzione, a titolo di indennità di occupazione, sino all'effettiva riconsegna dei locali.

Art. 35 - Durata del contratto

1. La durata dei contratti di concessione di cui al presente titolo, salvo quanto disposto dalla legge, è, di norma, pari a 6 (sei) anni, con possibilità di un rinnovo per il medesimo periodo, previa richiesta dell'associazione, da inoltrare al Comune, con lettera raccomandata, almeno 6 mesi prima del termine dell'affidamento; alla scadenza di tale ulteriore periodo di durata del contratto, l'Amministrazione Comunale valuterà se permangono le condizioni di interesse pubblico per mantenere la destinazione dell'immobile ad attività associative, stabilendo le condizioni normative ed economiche per l'indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica secondo quanto previsto all'articolo 33.

2. In caso di contratti di locazione, la durata è di 6 (sei) anni, rinnovabili per un eguale periodo ai sensi della Legge n. 392/1978; anche in questo caso, alla scadenza di tale ulteriore periodo di durata, l'Amministrazione Comunale valuterà se permangono le condizioni di interesse pubblico per mantenere la destinazione dell'immobile ad attività associative e per la conseguente indizione di una nuova procedura ad evidenza pubblica.

3. In ogni caso, il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.

4. Qualora l'Ente preveda, in sede di affidamento, che gravi sull'affidatario l'obbligo di realizzare interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o adeguamento sull'immobile oggetto dell'affidamento, la durata della concessione/locazione può essere commisurata alle spese sostenute dal medesimo al fine di assicurare il rientro del capitale investito ed il perseguimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'investimento. La durata così prevista non potrà in ogni caso eccedere i quattordici anni, comprensivi del periodo di rinnovo e tenuto conto dell'ulteriore suo incremento di cui all'articolo 16, comma 3.

Art. 36 – Ospitalità

1. Per le finalità indicate all'articolo 31, comma 1, lett. c), le associazioni affidatarie di locali hanno la facoltà di ospitare, all'interno dell'immobile assegnato in concessione/locazione, previo nulla-osta da richiedere al Settore Patrimonio, altri enti iscritti al Registro Comunale delle Associazioni, per l'esercizio di attività associative e con specifica esclusione di qualsiasi attività commerciale; in tal caso, l'associazione ospitante risponde direttamente e in via principale, salvo diritto di regresso, per qualsiasi danno a persone e cose, arrecato al Comune o a terzi, causato dall'associazione ospitata.

2. In caso di rilascio dei locali, a qualsiasi titolo, da parte dell'associazione ospitante, l'ente ospitato non potrà vantare alcun diritto a continuare a detenere l'immobile e sarà tenuto alla restituzione immediata dello stesso libero da persone e da cose.

Art. 37 – Rinvio

1. Sono fatte salve le previsioni contenute nel regolamento comunale in materia di rapporti tra Comune di Livorno ed associazioni o altri enti senza scopo di lucro.
2. In via residuale ed eccezionale, in caso di oggettiva impossibilità di iscriversi al ~~più volte citato~~ Registro delle associazioni, previo parere favorevole del Settore che gestisce i rapporti con le associazioni, l'affidamento di immobili di cui al presente titolo può essere formalizzato anche in favore di Enti iscritti ai registri istituiti ai sensi della disciplina nazionale di settore.
3. Gli affidamenti in favore di soggetti sottoposti alle disposizioni di cui al D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117, recante “*Codice del Terzo settore*” nonché alla Legge regionale toscana 22 luglio 2020, n. 65, recante “*Norme di sostegno e promozione degli enti del Terzo settore toscano*”, avvengono in ogni caso nel rispetto dei principi di pubblicità, imparzialità, trasparenza, efficienza, efficacia ed economicità dell’azione amministrativa.

TITOLO VI: ALIENAZIONE, VALORIZZAZIONE ED ACQUISIZIONE DI IMMOBILI

Art. 38 - Programmazione delle alienazioni

1. L’Amministrazione effettua, ogni anno, una ricognizione dei beni del patrimonio ai fini della predisposizione del “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni” ai sensi e per gli effetti dell’articolo 58 della Legge 6 agosto 2008, n. 133, al fine di programmare l’utilizzazione e la gestione dei predetti beni secondo i principi generali contenuti nell’articolo 1 del presente Regolamento.
2. Un primo elenco di immobili non strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali dell’Ente e suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione, è formato in via preliminare dal Settore Patrimonio sulla base delle oggettive situazioni in cui gli stessi immobili versino nonché delle richieste avanzate da altri Settori dell’Ente o delle istanze presentate da terzi. A tal fine, l’Amministrazione si impegna a pubblicare con cadenza annuale, entro il mese di gennaio, apposito avviso pubblico destinato a raccogliere le eventuali manifestazioni di interesse di terzi all’acquisto di beni di proprietà comunale, sulla base delle quali integrare il suddetto elenco.
3. L’elenco di cui al comma 2 viene quindi esaminato, con gli occorrenti interventi integrativi, in sede di Commissione Tecnica per la Valorizzazione del Patrimonio e sottoposto, con apposito rapporto, all’apprezzamento della Giunta Comunale da esprimere mediante decisione della stessa.

4. La definitiva programmazione delle alienazioni e delle valorizzazioni dei beni immobili viene quindi formalizzata mediante deliberazione della Giunta Comunale contenente l'elenco dei predetti beni, unitamente ai relativi valori minimo e massimo come determinati dal competente ufficio tecnico, e con la successiva approvazione del "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni", allegato al Documento Unico di programmazione, con deliberazione del Consiglio Comunale.
5. Il Piano ha valenza triennale e può essere modificato o integrato, attraverso la procedura prevista ai comma 2 e 3 del presente articolo, in relazione al cambiamento di classificazione dei beni, alle mutate esigenze dell'Amministrazione inerenti i fini istituzionali, nonché al verificarsi di situazioni contingenti di urgenza e necessità; sono fatte salve le alienazioni precedentemente deliberate.
6. Le alienazioni di beni immobili vincolati da leggi speciali devono essere precedute dalle formalità di liberazione dal vincolo o dall'acquisizione dell'autorizzazione rilasciata dall'autorità preposta. Per quanto riguarda i beni sottoposti a vincolo di interesse culturale di cui al D.Lgs. n. 42/2004, si fa rinvio a quanto previsto all'articolo 52-ter del presente Regolamento.

Art. 39 – Stime

1. I beni da alienare vengono preventivamente valutati al più probabile prezzo di mercato mediante perizia di stima.
2. La stima viene effettuata dai competenti uffici tecnici comunali oppure, in seguito ad apposita richiesta, dall'Agenzia del Territorio.
3. In casi eccezionali e di particolare complessità, tenuto conto della rilevanza del presunto prezzo di cessione del bene o delle caratteristiche peculiari di questo, il Dirigente dell'ufficio tecnico competente potrà richiedere che la perizia di stima sia redatta da una commissione composta dallo stesso e da non meno di altri due titolari di posizione organizzativa o dirigenti afferenti al profilo tecnico, i cui nominativi sono indicati con provvedimento del Direttore Generale se nominato, o del Segretario Generale, sentito il Dirigente del Dipartimento Tecnico.
4. Il prezzo di stima, così determinato, è quindi posto a base per la successiva gara.
5. In sede di programmazione annuale, per i beni immobili da vendere può essere indicato il valore che risulta dall'inventario, qualora non sia possibile effettuare la valutazione ai sensi del precedente comma.

Art. 40 - Forme di gara

1. I contraenti vengono individuati, di norma, mediante asta pubblica da esperirsi, generalmente, mediante offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta posto dall'Amministrazione.

2. Si può procedere mediante trattativa privata solo nei seguenti casi:

- a) qualora la situazione oggettiva dell'immobile evidenzi l'esistenza di un unico soggetto interessato all'acquisto;
- b) in caso di alienazione o permuta a favore di enti pubblici o soggetti privati che assicurino la destinazione dell'immobile a riconosciute finalità pubbliche o di pubblico interesse;
- c) in caso di alienazione di immobili finalizzata ad una operazione di permuta con un bene appartenente ad un soggetto pubblico o privato, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire. La suddetta permuta deve in ogni caso ritenersi limitata ai soli casi in cui sussista un prevalente interesse dell'Ente all'acquisizione, da terzi, di uno specifico immobile da destinare all'esercizio esclusivo delle proprie finalità istituzionali, ed in ragione dell'oggettiva infungibilità dello stesso, come rilevata a seguito di avviso pubblico o indagine di mercato; in tale caso, laddove il valore dei beni in permuta non siano equivalenti, l'eventuale conguaglio in denaro potrà essere previsto esclusivamente in favore dell'Amministrazione comunale.
- d) nei casi in cui sussista un diritto di prelazione.

3. Un diritto di prelazione, da esercitarsi di norma solo in seguito all'avvenuto espletamento della prevista procedura di gara, si può avere nei seguenti casi:

- a) in caso di alienazione di immobili locati ad uso abitativo, in favore del conduttore dell'alloggio;
- b) nei casi di prelazione previsti da leggi speciali.

4. Per poter esercitare il diritto di prelazione, occorre essere in regola con i pagamenti del canone e dei relativi oneri accessori, oltre ad essere in possesso di un valido titolo di occupazione. Il soggetto invitato ad esercitare il diritto di prelazione dovrà esercitarlo nel termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dalla data di notifica dell'invito, salvo che il titolo da cui la prelazione deriva non stabilisca un termine diverso.

5. Nel caso in cui il diritto di prelazione non venga esercitato nei termini prescritti, il soggetto si intende decaduto dallo stesso ed il bene viene alienato all'aggiudicatario provvisorio.

Art. 41 - Trattativa Privata. Modalità di svolgimento.

1. La procedura di vendita a trattativa privata può essere diretta o può svolgersi mediante gara ufficiosa.

2. La trattativa privata diretta è ammessa, indipendentemente dal valore del bene, nel caso di:

- a) alienazione a favore di enti pubblici o di soggetti privati che ne assicurino la destinazione a riconosciute finalità pubbliche o di pubblico interesse;

b) alienazione di immobili finalizzata ad una operazione di permuta con un bene appartenente ad un soggetto pubblico o privato, che l'Amministrazione ritenga necessario acquisire;

c) nei casi in cui sussista un diritto di prelazione.

3. Negli altri casi di cui all'articolo 40, comma 2, e comunque ogni qualvolta sia pervenuta istanza di acquisto da parte di più di un soggetto interessato nei cui confronti poter disporre un'alienazione mediante trattativa privata, la stessa avviene mediante gara ufficiosa, da svilupparsi in due fasi. La prima diretta ad ottenere una serie di offerte da parte dei soggetti interessati; la seconda, eventuale, in cui il responsabile del procedimento tratta direttamente e separatamente con i due concorrenti le cui offerte siano risultate maggiormente vantaggiose.

4. Sia nella trattativa privata diretta che nella trattativa privata tramite gara ufficiosa, il prezzo risultante dalla trattativa non può, in ogni caso, essere inferiore a quello determinato ai sensi del precedente articolo 39.

Art. 42 - Bando di Gara

1. Il bando di gara, nei casi previsti al precedente articolo 40, contiene, di norma, i seguenti elementi:

- a) descrizione dei beni da alienare, la loro situazione di fatto e di diritto, con particolare riferimento alle situazioni di occupazione in corso ed alla posizione catastale;
- b) le modalità di svolgimento della gara;
- c) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
- d) il prezzo posto a base della gara, i termini e le modalità di pagamento;
- e) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui si può prendere visione degli atti;
- f) l'ammontare e la tipologia della cauzione o fidejussione bancaria o assicurativa;
- g) l'indicazione che si procederà ad aggiudicare anche in presenza di una sola offerta;
- h) l'indicazione dei documenti e delle dichiarazioni obbligatorie;
- i) gli oneri contrattuali e conseguenti posti a carico dell'acquirente;
- j) ogni altro elemento ritenuto necessario da parte del Settore Contratti.

Art. 43 - Pubblicità del bando

1. La vendita viene pubblicizzata con le modalità previste dalla legge e ritenute più opportune in relazione al valore e alle caratteristiche dell'immobile oggetto della vendita, anche mediante pubblicazione su quotidiani a tiratura locale e/o nazionale.

2. In ogni caso, il bando dovrà essere pubblicato all'Albo comunale e sul sito internet del Comune, per assicurare la massima trasparenza ed allo scopo di acquisire e valutare proposte concorrenti di acquisto.

Art. 44 - Offerte di acquisto previste dal bando

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto, immediatamente vincolanti per l'offerente, ma non per l'Amministrazione Comunale che a sua discrezione può comunque sospendere e non effettuare la gara, oppure, dopo l'indizione della gara, può revocare la procedura e non procedere alla stipulazione del contratto.
2. Non sono ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o di altri.
3. Il prezzo offerto deve essere espresso in cifre e in lettere. In caso di discordanza, prevale il prezzo espresso in lettere.
4. Le offerte non possono essere presentate al ribasso, salvo che il bando non lo preveda espressamente.
5. Gli offerenti devono prestare cauzione o fidejussione bancaria nella misura e con le modalità previste nel bando.

Art. 45 - Svolgimento della gara

1. Le gare si svolgono presso i locali del Comune indicati nel bando, o con procedura telematica.
2. Le gare sono pubbliche e chiunque può presenziare allo svolgimento delle operazioni.
3. La gara è presieduta dal dirigente del Settore Contratti o dal dirigente Responsabile del procedimento.
4. La Commissione di gara è composta, oltre che dal Presidente, da due membri, dei quali uno appartenente al Settore Contratti e l'altro appartenente al Settore responsabile del procedimento. Funge da Segretario verbalizzante un dipendente appartenente al Settore Contratti.

Art. 46 – Verbale

1. Dello svolgimento e dell'esito delle gare viene redatto apposito verbale di aggiudicazione provvisoria.
2. La stipula del contratto avviene a seguito dell'aggiudicazione definitiva formalizzata con provvedimento del Dirigente Responsabile del procedimento.

Art. 47 - Aggiudicazione definitiva

1. Il Dirigente Responsabile del procedimento, con propria determinazione, compiute le verifiche ritenute opportune e necessarie, aggiudica definitivamente la gara, mentre il Dirigente del Settore Contratti indica il termine assegnato all'aggiudicatario per la presentazione dei documenti necessari alla stipulazione del contratto.
2. Nel caso in cui l'aggiudicatario si renda inadempiente rispetto all'obbligo di stipulare il contratto, il Dirigente Responsabile del procedimento può dichiarare lo stesso decaduto dall'aggiudicazione oppure agire in giudizio per l'esecuzione del contratto.
3. In caso di decadenza dall'aggiudicazione, l'Amministrazione incamera la cauzione o escute la fidejussione, con riserva di richiedere ulteriori danni e, contestualmente, restituisce l'eventuale parte di prezzo che è stata versata.
4. In caso di decadenza, il Dirigente Responsabile del procedimento ove lo ritenga opportuno, potrà chiedere immediatamente al secondo migliore offerente, qualora sia decorso il termine durante il quale l'offerta è da ritenersi vincolante, se abbia ancora interesse all'acquisto, intenzione da manifestare anche attraverso la ricostituzione del deposito cauzionale.
5. In tale ultimo caso, il Dirigente Responsabile del procedimento, con propria determinazione, procede alla nuova aggiudicazione.
6. Quanto previsto dai commi precedenti vale in assenza di diversa previsione del bando di gara.

Art. 48 – Contratto

1. La vendita viene definitivamente conclusa con la stipula di apposito contratto, con le forme e le modalità previste dalla legge.
2. Tutte le spese di stipula del contratto e sue consequenziali sono a carico dell'acquirente.

Art. 49 – Prezzo

1. L'acquirente deve pagare il prezzo di vendita prima della stipula del contratto, salva diversa previsione in sede di bando di gara.
2. Se ritenuto opportuno in relazione al valore dell'immobile oggetto della vendita e/o della tempistica prevista per la stipula del contratto, può essere stabilito il versamento da parte dell'aggiudicatario del 20% del prezzo prima dell'aggiudicazione definitiva.
3. Il bando può prevedere adeguate forme di pagamento rateale, con iscrizione dell'ipoteca legale

4. Saranno poste a carico dell'acquirente le spese di pubblicità sostenute dall'Ente per poter procedere alla cessione del bene ed ogni altro onere previsto dalla legge. Tali spese dovranno essere pagate interamente prima della stipula del contratto di compravendita.

Art. 49-bis - Acquisizione di immobili al patrimonio comunale

1. L'acquisizione di beni di terzi al patrimonio comunale avviene di norma, nei limiti ed alle condizioni dettate dalle specifiche disposizioni legislative in materia, con procedura ed evidenza pubblica e previa attivazione di apposita indagine di mercato, in applicazione delle norme del presente Titolo, in quanto compatibili.

2. È possibile ricorrere alla trattativa privata solo laddove sussista il prevalente interesse pubblico all'acquisizione, da terzi, di uno specifico immobile da destinare all'esercizio esclusivo di finalità istituzionali dell'Ente, ed in ragione dell'oggettiva infungibilità dello stesso, come rilevata a seguito di avviso pubblico o indagine di mercato.

3. Sul prezzo di cessione del bene, come offerto dal proprietario cedente in sede di procedura di gara o da questo proposto in caso di trattativa privata, è in ogni caso espresso un parere di congruità da parte dei competenti uffici tecnici comunali.

4. Sono in ogni caso escluse dal presente disposizione, gli acquisti di beni di terzi al patrimonio comunale derivanti dalla permuta di cui all'art. 41, comma 2, lett. c), da procedure espropriative nonché disposte per effetto di legge o di convenzione urbanistica.

Art. 50 - Diritti di Superficie e Servitù

1. Le norme contenute nel presente titolo si applicano, in quanto compatibili, anche per la costituzione dei diritti di servitù e la cessione della proprietà superficiaria.

2. Sono escluse dalla disciplina del presente Regolamento le cessioni in proprietà delle aree di proprietà comunale concesse in diritto di superficie ai sensi dell'articolo 35 della Legge n. 865/1971, per l'edificazione di fabbricati di edilizia economica e popolare, in quanto oggetto di specifica disciplina.

3. La costituzione di servitù è approvata con determinazione del Dirigente del Settore assegnatario del bene interessato ai sensi degli articoli 1027 e ss. del Codice Civile.

Art. 51 - Concessioni di valorizzazione

1. Ai sensi dell'articolo 3 *bis* del Decreto Legge 25 settembre 2001 n. 351 – convertito con la Legge 23 novembre 2001 n. 410 – nonché dell'articolo 58, comma 6, del Decreto Legge 25 giugno n. 112,

i beni immobili inseriti nel “Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni” di cui al precedente articolo 38 del presente Regolamento, possono essere affidati 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.

2. Gli affidamenti di cui al primo comma sono disposti 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. I bandi predisposti dal Comune disciplinano i criteri di assegnazione e le condizioni dei suddetti affidamenti, prevedendo almeno 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) le modalità di svolgimento della gara;
- e) le modalità di presentazione e di valutazione dell'offerta;
- f) gli oneri posti a carico dell'affidatario, sia in fase di realizzazione del progetto tecnico che in corso di affidamento;
- g) la presentazione di uno specifico Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione;
- h) il riconoscimento all'affidatario di un indennizzo valutato sulla base del piano economico-finanziario nei casi di revoca della concessione o della locazione per sopravvenute esigenze pubbliche;
- i) la possibilità, ove richiesto dalla specifica iniziativa di valorizzazione, di subconcedere o di sublocare a terzi le attività economiche o di servizio di cui al precedente comma 1, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- j) l'ammontare e la tipologia della cauzione o fidejussione bancaria o assicurativa;
- k) il responsabile del procedimento e l'ufficio presso cui è possibile prendere visione degli atti;
- l) ogni altro elemento ritenuto necessario.

4. Il canone annuo per la gestione del bene, da corrispondere al Comune per tutta la durata del rapporto, è determinato secondo valori di mercato, 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. La suddetta stima viene predisposta secondo quanto previsto dall'articolo 39 del presente Regolamento.

5. 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; verificato il raggiungimento delle finalità di riqualificazione e riconversione del bene, se non sussistono esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, è riconosciuto all'affidatario un diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato.

6. Agli affidamenti di cui al presente articolo si applicano, se compatibili, gli obblighi e i divieti previsti dall'articolo 19 del Regolamento.

TITOLO VII: NORME TRANSITORIE E SPECIALI

Art. 52 - Disciplina dei rapporti in corso

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano a tutti i provvedimenti formalizzati ed agli atti stipulati successivamente alla data della sua entrata in vigore.

2. Gli atti di concessione e i contratti di 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 della presente versione del regolamento.

Art. 52-bis – Concessione o locazione di aree di proprietà comunale per l'installazione di impianti stazione radio base di telefonia mobile

1. L'affidamento di aree di proprietà comunale per l'installazione di impianti stazione radio base di telefonia mobile, avviene nel rispetto delle procedure e secondo i termini e le condizioni indicate dalla normativa speciale in materia, nonché dal vigente Regolamento comunale in materia di Stazioni radio base e sorgenti a radiofrequenza e dal vigente Regolamento per l'applicazione del canone patrimoniale di concessione, autorizzazione o esposizione pubblicitaria e del canone mercatale e loro successive modifiche.

Art. 52-ter – Beni di interesse storico-artistico e culturale

1. I beni di proprietà del Comune di Livorno già soggetti a vincolo di tutela dell'interesse culturale, o per i quali sia in corso la procedura di verifica dell'interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, soggiacciono alle disposizioni del presente Regolamento in quanto compatibili con le norme di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, recante “*Codice dei Beni culturali e del Paesaggio*”.

2. La gestione, valorizzazione ed alienazione dei beni di cui al comma 1 avviene alle condizioni e nei limiti, nonché secondo le procedure indicate dal predetto D.Lgs. n. 42/2004.

Art. 52-quater – Impiantistica sportiva

1. Il presente regolamento si applica, in quanto compatibile, anche alle concessioni patrimoniali di impianti sportivi, salvo che la gestione degli stessi non sia oggetto di appalto o concessione di servizi a norma del D.Lgs. n. 36/2023.

2. L'affidamento di impianti sportivi, in regime di concessione patrimoniale, è comunque soggetto alle specifiche norme in materia, comprese le procedure di riqualificazione e valorizzazione di cui agli artt. 4 e 5 del D.Lgs. n. 38/2021, nonché alle disposizioni regolamentari di settore, di cui l'Ente intenderà dotarsi.

Art. 53 - Norme finali

1. Il mero adeguamento del presente regolamento alle norme di legge sopravvenute è di competenza della Giunta Comunale.

Contrassegno Elettronico

TIPO

QR Code

IMPRONTA (SHA-256): d3d08e1bbd29177596b85c2e43addaadd8724a8468084d53338d0bc71f16c191

Firme digitali presenti nel documento originale

ENRICO MONTAGNANI

Dati contenuti all'interno del Contrassegno Elettronico

Delibera di Consiglio N.221/2023

Data: 10/11/2023

Oggetto: REGOLAMENTO PER LE CONCESSIONI, LOCAZIONI E ALIENAZIONI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI LIVORNO - APPROVAZIONE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI AL TESTO REGOLAMENTARE



Ai sensi dell'articolo 23-ter, comma 5, del D.Lgs. 82/2005, le informazioni e gli elementi contenuti nel contrassegno generato elettronicamente sono idonei ai fini della verifica della corrispondenza al documento amministrativo informatico originale. Si precisa altresì che il documento amministrativo informatico originale da cui la copia analogica è tratta è stato prodotto dall'amministrazione ed è contenuto nel contrassegno.



URL: http://www.timbro-digitale.it/GetDocument/GDOCController?qrc=be7887f2b67d4ca2_p7m&auth=1

ID: be7887f2b67d4ca2