



COMUNE DI TARANTO
DIREZIONE PATRIMONIO E DEMANIO - POLITICHE ABITATIVE

REGOLAMENTO
PER LA GESTIONE, VALORIZZAZIONE ED ALIENAZIONE
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL COMUNE DI TARANTO

Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.101 del 24/06/2024

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI	4
Art. 1 Principi generali	4
Art. 2 Ambito di applicazione	4
Art. 3 Classificazione del patrimonio	4
Art. 4 Beni soggetti a regime di demanio pubblico	5
Art. 5 Beni patrimoniali indisponibili	5
Art. 6 Beni patrimoniali disponibili	6
Art. 7 Beni di interesse storico e artistico	6
Art. 8 Beni comuni	6
TITOLO II – ORGANIZZAZIONE E COMPETENZE	8
Art. 9 Assegnazione degli immobili ai fini del Piano Esecutivo di Gestione	8
Art. 10 Inventario dei beni Immobili	9
Art. 11 Interventi edilizi e manutenzione dei beni immobili	9
TITOLO III - GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI	
LA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA	12
Art. 12 Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili	12
Art. 13 Tutela dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili	13
Art. 14 La concessione amministrativa	13
Art. 15 Determinazione del canone ordinario di concessione	13
Art. 16 Determinazione del canone agevolato di concessione	14
Art. 17 Procedura di assegnazione dei beni	16
Art. 18 Regole d'uso	17
Art. 19 Garanzie	17
Art. 20 Durata della concessione	17
Art. 21 Rinnovo e divieto di sub-concessione	18
Art. 22 Decadenza e revoca	18
Art. 23 Diritto di recesso	19
Art. 24 Obblighi del concessionario	19
Art. 25 Controlli da parte dell'Amministrazione concedente	19
Art. 26 Concessioni temporanee e occasionali	19
Art. 27 Spazi di partecipazione	20
Art. 28 Accordi con le fondazioni bancarie	20
TITOLO IV - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI	22
Art. 29 Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili – La Locazione	22
Art. 30 Determinazione del canone di locazione	22
Art. 31 Beni ad uso abitativo	22

Art. 32 Durata del contratto di locazione	23
Art. 33 Contenuto minimo del contratto di locazione e regole d'uso	23
Art. 34 Rinnovo del contratto	24
Art. 35 Risoluzione e recesso del contratto	24
Art. 36 Garanzie	24
Art. 37 - Modalità di scelta del contraente	24
TITOLO V - ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	26
Art. 38 Beni alienabili	26
Art. 39 Programmazione delle alienazioni	26
Art. 40 Stime	27
Art. 41 Procedure di alienazione	27
Art. 42 Asta Pubblica	28
Art. 43 Trattativa privata	28
Art. 44 Permuta	29
Art. 45 Pubblicità degli avvisi di gara	30
Art. 46 Offerte e cauzione	30
Art. 47 Modalità di aggiudicazione	31
Art. 48 Diritto di prelazione	31
Art. 49 Stipula del contratto	31
TITOLO VI – LA CONCESSIONE / LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE	32
Art. 50 Immobili oggetto di concessione / locazione di valorizzazione	32
Art. 51. Procedura per l'individuazione del concessionario / conduttore e contenuti del contratto	32
TITOLO VII - NORME FINALI E TRANSITORIE	34
Art. 52 Disciplina dei rapporti in corso	34
Art. 53 Norme finali	34
Art. 54 Entrata in vigore	34

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Principi generali

1. Il Comune, così come previsto dalla Costituzione, ha un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge dello Stato.
2. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 119 della Costituzione il patrimonio del Comune è strumentale a garantire l'autonomia finanziaria.
3. La gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune è ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Deve inoltre essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.
4. Gli immobili di proprietà comunale verranno 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.
5. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile verranno utilizzati prioritariamente al fine di garantire un'entrata economica all'Ente.
6. I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito in forza di norme speciali statali e regionali sono amministrati e gestiti secondo le specifiche disposizioni di legge. Per quanto non previsto si applicano le norme del presente Regolamento.

Art. 2 Ambito di applicazione

1. Nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi statali ed in attuazione dello statuto, il presente Regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione (ivi comprese le procedure per l'affidamento in concessione o in locazione ovvero per la vendita) dei beni immobili demaniali e patrimoniali di proprietà del Comune di Taranto a qualsiasi uso destinati e:
 - a) non facenti parte del patrimonio abitativo definito di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi della vigente normativa statale e regionale;
 - b) non siano già oggetto di specifico Regolamento adottato dal civico Ente.

Art. 3 Classificazione del patrimonio

1. I beni immobili di cui è proprietario il Comune di Taranto sono classificati in base alla vigente normativa in:
 - a) beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico ai sensi dell'art. 824 del Codice Civile;
 - b) beni patrimoniali indisponibili ai sensi dell'art. 826 del Codice Civile;

c) beni patrimoniali disponibili.

2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Direzione Patrimonio. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 4 Beni soggetti a regime di demanio pubblico

1. I beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico sono destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tali beni valgono le disposizioni di cui agli artt. 822, 823, 824 e 1145 del Codice civile e delle speciali norme che li riguardano.

Art. 5 Beni patrimoniali indisponibili

1. Fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune di Taranto i beni non soggetti a regime di demanio pubblico destinati comunque ai fini istituzionali dell'Ente ed al soddisfacimento di interessi pubblici, finché permanga tale destinazione.
2. Appartengono a questa categoria, a mero titolo esemplificativo:
 - a. Beni utilizzati per fini istituzionali: i palazzi, ed in genere gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi, ivi comprese le sedi delle circoscrizioni e i magazzini per servizi comunali;
 - b. gli impianti sportivi;
 - c. le sedi espositive e museali;
 - d. gli edifici scolastici ivi comprese le palestre annesse;
 - e. i terreni che abbiano una destinazione vincolata (parchi, giardini ecc.);
 - f. beni destinati ad un pubblico servizio.
3. Tali beni, laddove possibile, in relazione alla predetta destinazione, possono essere concessi in uso a terzi, in base al Codice Civile e alle norme specifiche che li regolano.
4. L'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico ed, in particolare, con atto di concessione amministrativa.
5. Fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune di Taranto anche gli immobili ad uso abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica.
6. L'inclusione dell'immobile nell'alveo del patrimonio indisponibile presuppone la manifestazione di volontà dell'ente titolare del diritto reale pubblico, desumibile da un espresso atto

amministrativo, che destini quel determinato bene a un pubblico servizio e/o ne attesti l'effettiva attuale destinazione del bene a pubblico servizio.

Art. 6 Beni patrimoniali disponibili

1. I beni disponibili sono quelli non compresi nella categoria dei beni soggetti al regime di demanio pubblico od in quella dei beni indisponibili e non sono pertanto destinati ai fini istituzionali del Comune.
2. Tali beni possono quindi essere alienati e/o trasferiti a terzi tramite contratti di diritto privato con le procedure previste dal presente Regolamento.

Art.7 Beni di interesse storico e artistico

1. Per i "beni di interesse storico e artistico" di proprietà comunale si rinvia alle prescrizioni previste dalla specifica normativa vigente in materia, D.lgs 42/2004 Codice dei beni culturali e del paesaggio e s.m. e i. ed in particolare alla Legge 30.12.2004 n. 311, art.1, c. 303, 304, 305, che prevede espressamente:
 - I beni culturali immobili dello Stato, delle regioni e degli enti locali, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a soggetti privati con pagamento di un canone fissato dai competenti organi. Il concessionario si impegna a realizzare a proprie spese gli interventi di restauro e conservazione indicati dal predetto ufficio.
 - Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per il restauro entro il limite massimo del canone stesso. Il concessionario è obbligato a rendere fruibile il bene da parte del pubblico con le modalità e i tempi stabiliti nell'atto di concessione o in apposita convenzione unita all'atto stesso.
 - I beni culturali che possono formare oggetto delle concessioni di cui ai commi 303 e 304 sono individuati con decreto del Ministro per i beni e le attività culturali su proposta del Direttore regionale competente.
 - L'individuazione del concessionario avviene mediante procedimento ad evidenza pubblica.

Art. 8 Beni comuni

1. Sono definiti beni comuni le cose materiali, immateriali e digitali ricomprese all'interno degli spazi e servizi di interesse comune, che i cittadini e l'Amministrazione riconoscono essere funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali della persona, al benessere individuale e collettivo e all'interesse delle generazioni future e che risultano essere strettamente connesse a identità, cultura, tradizioni del territorio e/o direttamente funzionali allo svolgimento della vita sociale delle comunità che in esso sono insediate. I cittadini e l'Amministrazione si attivano, di conseguenza, ai sensi dell'articolo 118 ultimo comma della Costituzione, per garantirne e

migliorarne la fruizione collettiva e condividere con l'Amministrazione la responsabilità della loro cura, gestione condivisa o rigenerazione.

2. Sono considerati “beni comuni” anche quei beni privati abbandonati e/o inutilizzati su cui i proprietari e/o aventi diritto non esercitano più la funzione sociale ex art. 42 Cost. Essi sottratti al soddisfacimento dei bisogni della collettività, perché abbandonati e/o inutilizzati, potrebbero rientrare nell’uso collettivo del popolo e devono essere destinati a soddisfare l’interesse generale. Le norme del Codice civile sulla proprietà sono subordinate alle norme di ordine pubblico economico immediatamente precettive degli artt. 41, 42 e 43 Cost. che sanciscono la prevalenza dell’utilità sociale e della “funzione sociale della proprietà” sull’interesse privato nonché della tutela dell’interesse generale, così come disciplinato dall’art. 17 della Carta dei diritti fondamentali dell’Unione Europea.
3. La gestione dei beni comuni è disciplinata dal *REGOLAMENTO PER LA CURA E LA RIGENERAZIONE DEI BENI COMUNI DELLA CITTA' DI TARANTO* approvato con D.C.C. n. 153 del 02/08/2023.

TITOLO II – ORGANIZZAZIONE E COMPETENZE

Art. 9 Assegnazione degli immobili ai fini del Piano Esecutivo di Gestione

1. I beni immobili di proprietà comunale sono assegnati ai diversi Uffici/Direzioni in sede di approvazione del Piano Esecutivo di Gestione, quale dotazione strumentale per il raggiungimento dei fini istituzionali approvati con appositi atti dalla Giunta o dal Consiglio Comunale.
2. Il Dirigente dell'Ufficio/Direzione a cui viene assegnato in gestione il bene diventa così "Consegnatario" dello stesso ai sensi e per gli effetti delle norme di legge e del presente Regolamento. Ogni Ufficio comunale che utilizzi per qualsiasi motivo un bene immobile in carenza di formali provvedimenti di consegna dovrà tempestivamente comunicarlo alla Direzione Patrimonio perché provveda ad integrare il PEG e/o proporre la corretta formale assegnazione, fornendone adeguata motivazione.
3. Al di fuori della formale assegnazione è vietato l'utilizzo e la gestione anche di fatto del patrimonio da parte di chiunque.
4. I Consegnatari sono tenuti alla custodia ed al corretto utilizzo degli immobili a loro consegnati, vigilando sulla buona conservazione e sul regolare uso dei medesimi, ed eventualmente comunicando agli uffici competenti eventuali problemi emergenti relativamente all'immobile e al suo uso. Per conservazione s'intende quel complesso di provvedimenti che garantiscono l'integrità dei beni immobili e che promuovono il controllo sulla loro idoneità ad essere destinati per un determinato uso; per regolare uso s'intende la promozione di quei provvedimenti in grado di tutelare giuridicamente ed economicamente l'immobile (compatibilità fra destinazioni ammesse ed effettivo uso, cauzioni, ecc..), di controllarne le attività svolte e di prevenirne eventuali comportamenti che potrebbero essere pregiudizievoli per il medesimo (polizze assicurative, riconsegna anticipata, divieti particolari, ecc...).
5. In particolare, ai Consegnatari degli immobili compete:
 - a) sovrintendere alla custodia e allo stato di conservazione degli stessi;
 - b) sovrintendere all'apertura e alla chiusura degli edifici secondo le esigenze dell'uso;
 - c) richiedere direttamente l'intervento dei competenti uffici tecnici in caso di emergenza, e per lavori di riparazione o manutenzione quando questi competano al Comune;
 - d) vigilare sull'uso corretto rispetto alla loro destinazione e alle finalità degli utilizzatori e in generale al rispetto dei contratti in essere;
 - e) comunicare alla Direzione Patrimonio ogni variazione e modifica dello stato dei beni immobili ai fini dell'aggiornamento degli inventari;

6. È facoltà dei vari Dirigenti Consegnatari proporre alla Giunta la regolamentazione particolare e specifica per l'uso degli immobili a loro consegnati, nel rispetto delle norme vigenti e dei principi generali esposti nel presente Regolamento.
7. I Dirigenti consegnatari possono autorizzare soggetti estranei all'amministrazione ad accessi temporanei nel patrimonio comunale, previa formale autorizzazione ed osservanza della normativa in materia di sicurezza delle persone, degli impianti e delle attrezzature. Se l'immobile non ha consegnatario, l'autorizzazione è rilasciata dalla Direzione Patrimonio.
8. Al momento della cessazione dell'utilizzo dell'immobile da parte della Direzione competente per materia, la stessa dovrà riconsegnarlo tempestivamente alla Direzione Patrimonio.
9. In caso di interventi edilizi di riqualificazione e/o rifunzionalizzazione su immobili del Patrimonio del C.E. la cui gestione andrà affidata a terzi secondo quanto previsto dal presente Regolamento, con atto deliberativo di Giunta verrà assegnata la competenza per l'espletamento delle procedure alla Direzione deputata in base alla destinazione d'uso dell'immobile definita da DCC di approvazione del progetto, preventivamente alla formale consegna dell'immobile alla Direzione Patrimonio a collaudo lavori.

Art. 10 Inventario dei beni Immobili

1. La Direzione Patrimonio, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 230 del D.lgs. 267/2000, cura la tenuta dell'inventario dei beni immobili comunali disciplinata dal Regolamento per la gestione degli inventari dei beni immobili e mobili.

Art. 11 Interventi edilizi e manutenzione dei beni immobili

1. Al fine del corretto mantenimento del patrimonio, 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. L'Amministrazione tiene conto di tale proposta in sede di predisposizione del bilancio di previsione annuale e pluriennale.
2. I costi del mantenimento dei beni devono essere determinati preventivamente ed indipendentemente dal soggetto che utilizza e/o che è responsabile della manutenzione stessa.
3. Qualora l'immobile sia utilizzato a qualsiasi titolo da terzi ed il concessionario/locatario, per fatti eccezionali e straordinari e per oneri di manutenzione non compresi all'interno del titolo, proponga di effettuare a propria cura e spese interventi edilizi sull'immobile, lo stesso deve presentare alla Direzione Patrimonio, unitamente al titolo di concessione/locazione, il relativo progetto di massima redatto da tecnico abilitato per l'autorizzazione ai lavori. Gli uffici tecnici della Direzione Patrimonio verificheranno la correttezza della procedura proposta, la stretta necessità delle opere da realizzare, la idoneità del progetto presentato, la sua congruità economica, la sua conformità alla normativa edilizia in materia, l'impossibilità per

l'amministrazione di realizzare gli stessi lavori in tempi brevi. Al termine delle verifiche la Direzione Patrimonio con determina dirigenziale autorizzerà il concessionario/locatario alla esecuzione delle opere. Si specifica che l'autorizzazione suddetta non sostituisce il titolo edilizio necessario per l'esecuzione dei lavori ai sensi del DPR 380/2001, costituendo invece necessario presupposto legittimante degli stessi ai sensi dell'art. 1577 del Codice civile.

4. L'impresa esecutrice dovrà essere individuata dal concessionario/locatario tra quelle in regola con la partecipazione agli appalti pubblici secondo quanto previsto dalla normativa vigente.
5. Il concessionario/locatario, per l'esecuzione degli interventi edilizi, è altresì tenuto ad adempiere alle seguenti principali disposizioni:
 - acquisire i titoli previsti dalla normativa urbanistico/edilizia;
 - adempiere alle eventuali prescrizioni dettate dalla vigente normativa in materia di sicurezza dei luoghi di lavoro e di prevenzione incendi;
 - tenere indenne il Comune di Taranto da ogni pretesa, azione e ragione che possa avanzare da terzi in dipendenza dell'esecuzione dei lavori edilizi;
 - assumere in toto il costo dei lavori da eseguire sull'immobile oggetto della concessione/locazione;
 - al termine dell'intervento consegnare all'ufficio competente della Direzione Patrimonio tutte le certificazioni sui lavori eseguiti con perizia giurata da tecnico abilitato, la documentazione tecnica, i collaudi, gli attestati di agibilità laddove necessari e la rendicontazione dell'Intervento con la relativa fatturazione delle spese.
6. A fine lavori e a seguito della presentazione della documentazione di cui al comma 5 e della verifica degli stessi dall'ufficio competente della Direzione Patrimonio, con Determinazione dirigenziale verrà quantificata e autorizzata la somma ritenuta congrua da detrarre dal canone di concessione/locazione.
7. Al termine del periodo di concessione e/o di locazione, qualora il rapporto non venga rinnovato, l'immobile tornerà nella disponibilità del civico Ente senza alcun diritto per il concessionario/locatario alla corresponsione di indennizzo per la realizzazione dei lavori eseguiti e comunque con obbligo di ripristino dello stato di conservazione inizialmente documentato in termini convenzionali.
8. Per gli interventi edilizi sopra descritti potrà essere valutata la possibilità di detrarre l'importo dal canone concessorio, ovvero di locazione, per somme comunque non superiori ad un triennio di mensilità da corrispondere.

Gli importi massimi detraibili (IVA esclusa) sono i seguenti:

- a. sino a 1.000,00 euro di lavori (IVA esclusa), detrazioni sino al 100%;
- b. da 1.001,00 euro a 10.000,00 euro di lavori (IVA esclusa), detrazioni sino al 90%;

- c. da 10.001,00 euro a 20.000,00 euro di lavori (IVA esclusa), detrazioni sino all'80%.
9. Il limite del rimborso massimo ammissibile è di 40.000,00 euro (IVA esclusa), detraibile dai canoni sino ad un massimo del 80% in un arco di tempo ragionevole commisurato alla durata della concessione/locazione. Importi maggiori possono essere eccezionalmente e motivatamente autorizzati con atto deliberativo di Giunta in ragione dell'investimento da realizzare con l'applicazione al privato delle norme contenute nel codice dei contratti pubblici ove previsto (D.lg. 36/2023 e ss.mm. e ii).

TITOLO III - GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI

LA CONCESSIONE AMMINISTRATIVA

Art. 12 Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dall'Amministrazione.
2. L'Amministrazione, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:
 - a) attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
 - b) garantire la redditività dei beni;
 - c) assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.
3. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze determinate da un interesse pubblico superiore in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.
4. Le concessioni di cui sopra si intendono di norma onerose ed il relativo canone o indennizzo è determinato nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente Regolamento.
5. Ai sensi dell'art.42 del D. lgs 267/2000 la concessione dei beni immobili è competenza del Consiglio Comunale.
6. Periodicamente la Direzione Patrimonio predispone l'elenco degli immobili appartenenti al patrimonio indisponibile del Civico Ente non utilizzati da sottoporre ad atto deliberativo di indirizzo del Consiglio Comunale, per disporre l'affidamento in concessione tramite la procedura di cui all'art.17, definendone le finalità di pubblico interesse, demandando ad apposito provvedimento della Giunta Comunale l'individuazione della durata minima e/o max della concessione e l'importo minimo del canone concessorio.
7. L'inserimento nell'elenco di cui al c.6 di un immobile appartenente al patrimonio indisponibile del Civico Ente può essere effettuato anche su istanza del privato, attraverso presentazione di apposita richiesta. Entro 30 giorni dalla presentazione dell'istanza, gli uffici competenti della Direzione Patrimonio verificano la finalità di interesse pubblico della proposta e la compatibilità della stessa con la natura del bene e successivamente possono procedere all'inserimento dell'immobile nell'elenco di cui al c.6. L'istanza non sarà vincolante per l'Amministrazione in

riferimento all'inserimento dell'immobile nell'elenco di cui al c.6 e non produrrà alcun vantaggio per il richiedente nell'espletamento della procedura di gara di cui all'art.17 per l'assegnazione in concessione dell'immobile proposto.

Art. 13 Tutela dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili

1. La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui all'articolo precedente non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

Art. 14 La concessione amministrativa

1. I beni appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile, compresi quelli soggetti a tutela di interesse storico artistico, formano oggetto di rapporto di concessione amministrativa.
2. L'atto di concessione, da far sottoscrivere per accettazione alla controparte, contiene di norma:
 - l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
 - gli obblighi del concessionario come definiti dall'art. 24 del presente Regolamento;
 - gli oneri, le garanzie e le modalità di utilizzo del bene;
 - il canone o corrispettivo e i termini di pagamento;
 - la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
 - tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico;
3. Le spese dell'atto di concessione (imposta di registro, di bollo, diritti di rogito) sono a carico del concessionario.

Art. 15 Determinazione del canone ordinario di concessione

1. Il canone ordinario di concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici della Direzione Patrimonio in linea con le valutazioni formulate dall' O.M.I. dell'Agenzia del Territorio.
2. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
3. Il canone, normalmente, sarà corrisposto mensilmente;

4. Sono esenti da qualsiasi onere concessorio e dalla tassa di occupazione di aree pubbliche gli accessi carrabili, realizzati su suolo pubblico, destinati prevalentemente a soggetti diversamente abili; intendendo come accesso qualsiasi manufatto (rampa e similari) da realizzarsi per agevolare il transito del diversamente abile dei mezzi per la deambulazione da loro condotti (carrozine, autoveicoli, ecc.), fermo restando l'ottenimento delle autorizzazioni di legge previste per la realizzazione e l'inserimento nel contesto urbano di tali manufatti.

Art. 16 Determinazione del canone agevolato di concessione

1. Ai fini della determinazione del canone di concessione, sono fatti salvi gli scopi sociali cui viene, previa identificazione, attribuita rilevanza pubblica.
2. Gli immobili da destinarsi a dette finalità sociali vengono individuati preventivamente a cura della Direzione Patrimonio e sottoposti all'approvazione del Consiglio Comunale con le modalità di cui all'art. 12 c. 6 e 7 del presente Regolamento.
3. Potranno essere ammesse riduzioni rispetto al canone di mercato per le seguenti categorie di soggetti:
 - a. Enti Pubblici
 - b. Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato appartenenti al Terzo Settore ai sensi del D.lgs. 3 luglio 2017, n. 117 Codice del Terzo Settore tutte senza fini di lucro, specificatamente dichiarate e verificate;
 - c. Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative, specificatamente dichiarate e verificate;
4. La riduzione massima applicabile per tipologia di attività svolta dai soggetti di cui al c.3, esplicitamente indicata nel proprio Statuto e Atto costitutivo, è la seguente (*):
 - a) **50%** per attività no – profit operanti nel campo:
 - della solidarietà socio sanitaria e socio assistenziale;
 - del recupero e reinserimento sociale e lavorativo di persone svantaggiate e/o con disabilità fisiche e psichiche;
 - della prevenzione del disagio e degli squilibri giovanili;
 - dell'organizzazione e gestione di attività sportive dilettantistiche prevalentemente con finalità di inclusione sociale e di sviluppo psico-fisico di persone svantaggiate e/o con disabilità fisiche e psichiche;

(*) La riduzione non può essere superiore al 50% in osservanza della sentenza 353/2019 della Corte dei conti sezione seconda giurisdizionale centrale d'appello

- della formazione extra-scolastica, finalizzata alla prevenzione della dispersione scolastica e al successo scolastico e formativo, alla prevenzione del bullismo e al contrasto della povertà educativa;

- della Protezione Civile.

b) **40%** per attività no – profit operanti nel campo:

- culturale, turistico, artistico o ricreativo con prevalente finalità di inclusione sociale;
- della promozione e diffusione della cultura e della pratica del volontariato, della legalità, della pace tra i popoli, della nonviolenza, della difesa non armata e dei diritti civili;
- della promozione e diffusione dell'educazione ambientale;
- della ricerca scientifica di particolare interesse sociale e ambientale;
- della ricerca, promozione e diffusione delle tradizioni storiche e culturali della città;
- della ricerca, promozione e diffusione della cultura storico – patriottica;
- dell'associazionismo delle forze armate e della sicurezza.

5. La riduzione di cui al precedente comma verrà applicata al canone concessorio in sede di approvazione e pubblicazione dell'avviso per l'aggiudicazione dell'immobile, in funzione delle attività che vi si svolgeranno in attuazione delle finalità attese dal Civico Ente previste nell'avviso e costituirà base d'asta per la procedura comparativa di evidenza pubblica.
6. La riduzione del canone verrà applicata solo agli spazi effettivamente utilizzati per le sopra descritte attività, fermo restando il canone di mercato per gli spazi utilizzati dallo stesso soggetto per fini diversi.
7. Le agevolazioni previste dal presente Regolamento non si applicano ad Enti o Associazioni con fini di interesse proprio e alle associazioni e organizzazioni di dipendenti dell'Ente. Parimenti non vengono applicate a partiti politici, organizzazioni sindacali, in riferimento al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione.
8. Per i locali che usufruiscono del canone agevolato, la durata massima della concessione non potrà essere superiore ad anni sei, entro il termine dei quali dovrà essere valutata la permanenza dei requisiti e valutata l'opportunità di rinnovare la concessione.
9. I beni culturali, definiti ai sensi del D.lgs. 42/2004 immobili di proprietà del Civico Ente, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a enti del terzo settore, che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) con pagamento di un canone agevolato, determinato dall'ufficio competente della Direzione Patrimonio, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del

concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42. La concessione d'uso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione. Dal canone di concessione vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi indicati nel primo periodo entro il limite massimo del canone stesso. L'individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all'articolo 134, comma 4, del D.lgs. n. 36/2023. Le concessioni di cui al presente comma sono assegnate per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni.

10. Potranno essere concessi in comodato beni immobili del patrimonio indisponibile e disponibile di proprietà comunale non utilizzati per fini istituzionali, agli Enti del Terzo Settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato potrà avere una durata massima di 30 anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare a propria cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile.
11. La concessione in comodato (gratuito) di beni di proprietà del Civico Ente è da ritenersi ammissibile solo nei casi in cui sia perseguito un effettivo interesse pubblico equivalente o addirittura superiore rispetto a quello meramente economico, nei casi in cui non sia rinvenibile alcun scopo di lucro nell'attività concretamente svolta dal soggetto utilizzatore di tali beni e nel caso in cui il bene si trovi in buono stato di conservazione.

Art. 17 Procedura di assegnazione dei beni

1. L'assegnazione in concessione di un bene appartenente al patrimonio indisponibile avviene tramite procedura comparativa di evidenza pubblica di norma attivata con apposito bando ad iniziativa comunale, nel rispetto dei principi e delle modalità che seguono, con apposita pubblicizzazione e comparazione delle offerte.
2. I beni appartenenti al patrimonio indisponibile, destinati ope legis ad un pubblico servizio, potranno essere assegnati a soggetti appartenenti al Terzo Settore, come definiti dall'art. 4 del D.lgs. 117/2017, e ad Enti di diritto pubblico.
3. Il bando contiene le informazioni relative al bene oggetto di affidamento, alle attività di pubblico servizio attese, al canone concessorio, alla durata del rapporto concessorio e definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'aggiudicazione tenendo conto:
 - a) del progetto presentato per la realizzazione delle finalità attese di utilizzo dell'immobile – offerta tecnica
 - b) del maggior canone offerto in rialzo rispetto a quello posto a base di gara -offerta economica

c) dell'esperienza e delle caratteristiche dell'Ente proponente – requisito di idoneità.

4. L'aggiudicazione avverrà di norma con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Art. 18 Regole d'uso

1. L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione, le caratteristiche strutturali e di agibilità dello specifico bene.
2. In ogni caso sono posti a carico del concessionario tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e tutte le spese relative al mantenimento del decoro e della pulizia degli spazi interni, esterni e perimetrali (finestre, vie d'accesso, scale, etc.) dell'Immobile assegnato, nonché le spese relative all'Illuminazione, riscaldamento, acqua, impianti consumi ed altre utenze per le quali il concessionario dovrà provvedere mediante intestazione diretta dei singoli contratti con l'ente erogatore dei servizi, senza alcun onere da parte del Comune.
3. All'interno degli immobili del Patrimonio indisponibile possono essere individuati "spazi comuni" che il Civico Ente e/o più associazioni, non necessariamente operanti nello stesso settore di intervento, possono utilizzare, tramite accordi interni, per l'espletamento delle proprie attività o per eventi.

Art. 19 Garanzie

1. L'atto di concessione prevede di norma, a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi anche economici contenuti, la prestazione di una cauzione stabilita in ragione di 2/12 del canone annuo.
2. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.
3. A garanzia degli obblighi assunti dal concessionario, quale custode dell'immobile concesso e responsabile dell'espletamento delle attività, è di norma prevista la stipula di polizza assicurativa a copertura di eventuali danni dovuti ad incendio, danneggiamento, furto e atti di vandalismo e di polizza assicurativa R.C.T./R.C.O. per rischi derivanti dallo svolgimento dei servizi oggetto dell'assegnazione. La polizza deve essere stipulata prima della sottoscrizione del contratto di concessione.
4. Quanto stabilito nel comma 3 può essere previsto, ove necessario, anche nelle altre forme di contratto.

Art. 20 Durata della concessione

1. La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è di durata massima di sei anni.

2. La durata può essere superiore a quando previsto al comma 1 se commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario che si impegni al recupero e/o al restauro degli immobili, deliberata con apposito provvedimento della Giunta Comunale.

Art. 21 Rinnovo e divieto di sub-concessione.

1. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente.
2. Le concessioni possono essere rinnovate non più di una volta per lo stesso termine di durata originariamente stabilito in favore del soggetto concessionario - salvo specifico e motivato provvedimento dell'Amministrazione - previa rideterminazione del canone e verifica:
 - a. del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
 - b. dell'assenza della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile dal punto di vista economico e funzionale.
3. Il rinnovo deve comunque essere formalizzato con un nuovo atto di concessione prima della scadenza.
4. Le concessioni non possono essere fatte oggetto di cessione da parte del concessionario in alcun modo e a qualsiasi titolo, tra l'altro né gratuito né oneroso.

Art. 22 Decadenza e revoca

1. Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:
 - a. mancato pagamento del canone, per sei mensilità consecutive;
 - b. riscontro di inadempimento grave, cui il concessionario non ha ottemperato entro 3 mesi dalla diffida da parte dell'Amministrazione;
 - c. mancato rispetto del divieto di sub-concessione;
 - d. mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto.
2. È sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione senza che per tale fatto il concessionario possa pretendere alcun compenso e nulla possa eccepire.
3. Laddove siano stati sostenuti costi di investimento da parte del concessionario a parziale o totale compensazione dei canoni concessori, l'Amministrazione provvederà a restituire l'eventuale

valore residuo non compensato. Le derivanti somme da corrispondere al concessionario saranno rivalutate sino al dì della revoca della concessione.

Art. 23 Diritto di recesso

1. È data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno sei 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 canone per il periodo pregresso né per le opere realizzate.

Art. 24 Obblighi del concessionario

1. Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:
 - a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo nei termini stabiliti;
 - b) l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
 - c) il pagamento delle utenze;
 - d) il pagamento delle spese di gestione;
 - e) la stipulazione di polizza assicurativa a copertura di eventuali danni dovuti ad incendio, danneggiamento, furto e atti di vandalismo e di polizza assicurativa R.C.T./R.C.O. per rischi derivanti dallo svolgimento dei servizi oggetto dell'assegnazione.
 - f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 - g) il divieto di sub-concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto.
2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti tecnologici o di qualsivoglia anomalia incidente sulle normali condizioni del bene in uso.

Art. 25 Controlli da parte dell'Amministrazione concedente

1. L'Amministrazione comunale di Taranto ha facoltà di effettuare in qualunque tempo controlli, verifiche e sopralluoghi in relazione al bene oggetto di concessione per quanto ritenuto in relazione agli obblighi assunti dal concessionario e/o su questi gravanti.

Art. 26 Concessioni temporanee e occasionali

1. Per concessione temporanea ed occasionale si intende l'uso di beni immobili per un periodo continuativo inferiore a sei mesi da parte di Associazioni, Fondazioni, Comitati, ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, politiche formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni e mostre, svolte senza fini di lucro.
2. Per l'uso temporaneo di detti beni e per le sopradescritte finalità è previsto il pagamento di un canone rapportato al tempo di utilizzo e calcolato sulla base delle tariffe da terminarsi con apposito provvedimento.
3. In ogni altro caso, si applica il canone come sopra determinato, di norma, senza riduzione alcuna. Se le finalità rientrano in quelle previste dall'art. 16 possono essere previste le medesime riduzioni.
4. In occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene immobile è vietata la pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzata preventivamente dal Comune e previa corresponsione della relativa tassa.
5. Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nullaosta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazione necessari per lo svolgimento delle attività da realizzarsi negli immobili comunali assegnati in concessione temporanea.
6. Il concessionario rimane unico responsabile della custodia, della cura e della conservazione dell'immobile. In ogni caso deve essere presentata idonea garanzia a copertura di eventuali danni ai beni medesimi e 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.
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. 27 Spazi di partecipazione

1. Per spazi di partecipazione si intende l'uso di luoghi, per un periodo limitato del giorno, da parte di Associazioni, Fondazioni, Comitati ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, politiche, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni e mostre, svolte senza fini di lucro.
2. L'uso di suddetti spazi è del tutto gratuito.
3. Gli spazi utilizzabili saranno individuati con provvedimento di Giunta Municipale.
4. La richiesta di utilizzo, debitamente protocollata, deve essere inoltrata alla Direzione Patrimonio almeno quindici giorni prima dell'evento e/o dell'attività programmata.

Art. 28 Accordi con le fondazioni bancarie

1. Ai sensi di quanto disposto dall'art. 121 del Dlgs 42 del 22/01/2004 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, Il Comune di Taranto può stipulare, anche congiuntamente, protocolli di intesa con le fondazioni conferenti di cui alle disposizioni in materia di ristrutturazione e disciplina del gruppo creditizio, che statutariamente perseguano scopi di utilità sociale nel settore dell'arte e delle attività e beni culturali, al fine di coordinare gli interventi di valorizzazione sul patrimonio culturale e, in tale contesto, garantire l'equilibrato impiego delle risorse finanziarie messe a disposizione. La parte pubblica può concorrere, con proprie risorse finanziarie, per garantire il perseguimento degli obiettivi dei protocolli di intesa.

TITOLO IV - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Art. 29 Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili – La Locazione

1. Il patrimonio disponibile è composto da beni non strettamente funzionali all'attività dell'Ente, da cui l'Amministrazione può ottenere un beneficio economico tramite affidamento in uso a terzi.
2. L'affidamento in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è oggetto di rapporto di locazione secondo quanto disposto dal Codice Civile e dalla normativa vigente in materia.
3. L'Amministrazione, per mezzo della Direzione Patrimonio, effettua ogni anno entro il mese di marzo una ricognizione dei beni del patrimonio comunale e aggiorna il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, al fine di programmarne l'utilizzazione e la corretta gestione secondo i principi generali contenuti nell'art. 1 del presente Regolamento.

Art. 30 Determinazione del canone di locazione

1. Il canone di locazione da applicarsi 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 della Direzione Patrimonio, in linea con le valutazioni formulate dall' O.M.I. dell'Agenzia del Territorio. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
2. Per i beni destinati ad uso abitativo, non rientranti nella edilizia residenziale pubblica, il canone sarà determinato ai sensi della legge 431 del 9/12/1998 (locazione immobili adibiti ad uso abitativo);
3. Il pagamento del canone di locazione dovrà essere corrisposto mensilmente.

Art. 31 Beni ad uso abitativo

1. I beni ad uso abitativo facenti parte del patrimonio disponibile sono quelli che risultano nell'inventario aggiornato, negli elenchi disponibili presso la Direzione Patrimonio, destinati al soddisfacimento del fabbisogno derivante dal disagio abitativo (Es.: per Emergenza abitativa, per Edilizia Residenziale Sociale - E.R.S.), anche se non specificatamente definiti di Edilizia Residenziale Pubblica, afferenti questi ultimi al Patrimonio indisponibile del C.E..
2. Nel caso in cui i beni di cui al c.1 siano stati e siano tuttora destinati ed assegnati- in base ad atti giuridicamente validi - a soggetti aventi i requisiti previsti dalle leggi vigenti in materia di ERP, che siano "assegnatari di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica", si mantiene la destinazione e l'assegnazione finché permane il diritto dell'assegnatario stesso in base alle norme vigenti.

3. Agli anzidetti immobili, di cui al c.2, aventi di fatto destinazione di Edilizia Residenziale Pubblica, si applicano le norme sull'ERP per quanto ammesso dalla normativa vigente.
Pertanto, così come previsto dalla normativa vigente per gli alloggi ERP, i proventi derivanti dall'utilizzo degli immobili di cui al c.2 verranno destinati *“a compensare i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione, nonché a consentire il recupero di una parte delle risorse impegnate per la realizzazione e/o recupero degli alloggi stessi”*.
4. Parimenti, i proventi derivanti dall'utilizzo degli immobili di cui al c.1 verranno destinati a compensare i costi di amministrazione, di gestione e di manutenzione, nonché a consentire il recupero di una parte delle risorse impegnate per la realizzazione e/o recupero degli alloggi destinati al soddisfacimento del fabbisogno del disagio abitativo.
5. In qualsiasi caso in cui cessi l'utilizzo di cui ai precedenti commi (decadenza, trasferimento, ecc.) i piani di valorizzazione e di eventuale dismissione devono comunque prevedere il reintegro delle unità immobiliari nell'elenco afferente al patrimonio disponibile destinato al soddisfacimento della domanda derivante dal disagio abitativo.

Art. 32 Durata del contratto di locazione

1. La durata dei contratti di locazione dei beni patrimoniali disponibili di proprietà del Comune di Taranto con destinazione diversa da quella abitativa, salvo quanto disposto dalla legge, non può essere inferiore a sei anni, e comunque nei termini di cui alla precipua regolamentazione civilistica di riferimento.
2. La durata della locazione non può essere inferiore a nove anni se l'immobile urbano, anche se ammobiliato, è adibito ad attività alberghiere, all'esercizio di imprese assimilate ai sensi dell'articolo 1786 del codice civile o all'esercizio di attività teatrali.
3. Per i contratti di locazione ad uso abitativo non individuati come ERP la durata è fissata dalla speciale normativa di settore.

Art. 33 Contenuto minimo del contratto di locazione e regole d'uso

1. Il contratto di locazione deve prevedere esclusivamente la forma scritta a pena di nullità:
 - a) Identificazione del bene, nonché del detentore qualificato del bene;
 - b) Durata del contratto
 - c) Quantificazione e modalità di pagamento del canone, del deposito cauzionale, delle tasse e/o imposte derivanti dalla registrazione del contratto, a carico del conduttore;
 - d) Destinazione d'uso e limiti di utilizzo dell'immobile oggetto del contratto da parte del conduttore;
 - e) Obblighi relativi alla manutenzione dell'immobile

- f) la responsabilità di vigilanza sull'uso dell'immobile oggetto di locazione sia con riferimento a specifiche prescrizioni imposte dal Comune sia con riguardo agli impianti, attrezzature, etc.;
- g) eventuali prescrizioni in ordine alla conduzione dell'immobile relative allo stato, alla consistenza ed alle caratteristiche strutturali dello stesso;
- h) divieto di sub locazione in uso a terzi;
- i) possibilità per il Comune di chiedere la retrocessione dell'immobile per sopravvenute esigenze di interesse pubblico, all'uopo consacrata in un espresso atto amministrativo di destinazione;
- j) divieto di eseguire senza il consenso espresso del locatore interventi edilizi al di fuori della manutenzione ordinaria.

Art. 34 Rinnovo del contratto

1. I contratti di cui al presente Regolamento si rinnovano tacitamente, secondo quanto previsto dalla legge.

Art. 35 Risoluzione e recesso del contratto

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione stipulato e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.
2. La Direzione Patrimonio e comunque gli uffici assegnatari dei beni immobili ai sensi dell'art. 9 del presente Regolamento dispongono accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto contraente nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
3. Il Comune di Taranto può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico. Laddove siano stati sostenuti da parte del contraente costi d'investimento per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate a parziale o totale scomputo del canone, l'Amministrazione provvederà a restituire l'eventuale valore residuo non compensato. Le derivanti somme da corrispondere al contraente saranno rivalutate sino al dì del recesso dal contratto.

Art. 36 Garanzie

1. A garanzia degli obblighi assunti dalla parte contraente è di norma prevista la prestazione di una cauzione pari ai 2/12 del canone annuo.

Art. 37 Modalità di scelta del contraente

1. Per i beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune di Taranto si procede alla scelta del contraente generalmente mediante asta pubblica, ad iniziativa comunale, nel rispetto dei principi

di trasparenza, pubblicità e concorrenza, propri della procedura di evidenza pubblica, e delle modalità che seguono, con apposita pubblicizzazione e comparazione delle offerte.

2. L'asta pubblica si effettua mediante pubblicazione di specifico bando contenente almeno le informazioni relative al bene oggetto di affidamento, al canone di locazione posto a base di gara, alla cauzione e alle modalità di espletamento della gara. L'aggiudicazione avverrà tenendo conto del maggior canone offerto in rialzo rispetto a quello posto a base d'asta - offerta al rialzo. Con opportuno provvedimento del Responsabile del Procedimento verrà determinato l'aggiudicatario della gara e stipulato in forma scritta il contratto di locazione tra le parti.
3. La procedura di evidenza pubblica per la scelta del contraente può anche essere attivata tramite istanza di parte:
 - il soggetto interessato alla locazione di un immobile inserito nell'elenco del piano delle Alienazioni e Valorizzazioni presenta manifestazione di interesse alla Direzione Patrimonio;
 - La Direzione Patrimonio verifica la disponibilità del bene individuato nell'istanza e provvede ad avviare la procedura comparativa di evidenza pubblica di cui al c.2;
 - L'istanza di parte non sarà vincolante per l'Amministrazione sia in riferimento all'avvio del procedimento sia all'aggiudicazione del bene e non produrrà alcun diritto di prelazione, pertanto il soggetto istante per potersi aggiudicare l'immobile dovrà partecipare alla gara per cui ha inoltrato manifestazione.
4. In deroga a quanto stabilito dai commi precedenti, l'applicazione della procedura di evidenza pubblica è esclusa e si può procedere alla locazione dell'immobile attraverso trattativa privata nel caso in cui sia andata deserta l'asta pubblica o in casi eccezionali per la concessione in locazione dell'immobile a cooperative, fondazioni, istituzioni di carattere socio-assistenziale e sanitario o società partecipate del C.E. su atto deliberativo della Giunta Comunale.

TITOLO V - ALIENAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

Art. 38 Beni alienabili

1. Sono alienabili:
 - a. i beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni;
 - b. i beni immobili facenti parte del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio e per i quali sia intervenuto o contestualmente intervenga motivato provvedimento che ascrivi l'immobile nell'elenco del patrimonio disponibile;
 - c. i beni immobili facenti parte del demanio comunale per i quali sia intervenuto o contestualmente intervenga motivato provvedimento di sdemanializzazione;
 - d. i diritti reali costituiti sui beni immobili di cui alle precedenti lettere a), b) e c).
2. I beni di interesse storico ed artistico possono essere alienati nel rigoroso rispetto delle norme di settore vigenti in materia di autorizzazione alla vendita.
3. Sono escluse le compravendite immobiliari regolamentate da qualsivoglia legge speciale.

Art. 39 Programmazione delle alienazioni

1. Ai sensi dell'art.58 del D.L. n.112 del 25/06/2008 con delibera di Giunta Comunale sono individuati i beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari (PAV) allegato al bilancio di previsione del Civico Ente e al Documento Unico di Programmazione.
2. L'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile, fatto salvo il rispetto delle tutele di natura storico-artistica, archeologica, architettonica e paesaggistico-ambientale.
3. La Giunta presenterà ogni anno all'approvazione del Consiglio, ai sensi dell'art. 42 c. 2 lett. I) del D.lgs. 267/2000 il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari e le eventuali successive modifiche ed integrazioni del medesimo, che costituirà documento fondamentale di programmazione delle vendite immobiliari che il comune intende avviare negli esercizi finanziari di riferimento.
4. Il PAV dovrà indicare l'elenco dei beni comunali per i quali si intendono avviare le procedure di alienazione e valorizzazione.

5. Il Consiglio comunale può comunque stabilire in corso di esercizio e con apposito provvedimento anche di procedere all'alienazione di un bene determinato ancorché non compreso nel Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni immobiliari.
6. L'individuazione di beni immobili da alienare dovrà avvenire sulla base dei seguenti criteri:
 - a) beni per i quali sia cessata la demanialità o sia venuto meno il pubblico interesse all'utilizzo dei medesimi;
 - b) beni a bassa redditività o a gestione particolarmente onerosa;
 - c) beni sui quali sono richiesti cospicui interventi manutentivi;
 - d) ogni altro bene immobile che l'Amministrazione Comunale abbia interesse a dismettere.
7. All'alienazione dei beni comunali si provvede con determinazione a contrattare, prevista dall'art. 192 del T.U.E.L. n. 267/2000, del Dirigente Patrimonio previo espletamento delle procedure di cui al presente Regolamento.
8. In particolare, la Direzione Patrimonio è competente all'adozione di tutti gli atti relativi alla definizione del contratto; procede pertanto all'indizione della gara, approvandone il relativo bando, la lettera di invito, lo schema di contratto, ammette i soggetti a partecipare alla gara, approva i risultati della medesima e stipula il relativo contratto.
9. La procedura di vendita può essere affidata a soggetti con adeguata competenza e professionalità.

Art. 40 Stime

1. Nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni immobiliari approvato dal Consiglio Comunale viene stabilito, per ogni bene immobile, il prezzo da porre a base dell'asta pubblica o della trattativa privata.
2. Tale prezzo viene determinato sulla base di una perizia di stima, effettuata d'Ufficio o dall'Agenzia del Territorio o da commissioni tecniche o da professionisti appositamente incaricati, e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe e , comunque, recepita dal R.U.P..

Art. 41 Procedure di alienazione

1. All'alienazione dei beni immobili oltre a quanto previsto da specifiche normative urbanistiche si procede mediante:
 - a) asta pubblica;
 - b) trattativa privata;
 - c) permuta.

2. La scelta della forma di contrattazione è effettuata in relazione al tipo di bene oggetto di cessione ed al possibile interesse del mercato, secondo le modalità di cui agli articoli seguenti.

Art. 42 Asta Pubblica

1. In via generale alle alienazioni immobiliari si procede mediante asta pubblica, secondo le modalità previste dagli articoli 73 lettera c) e 76, 2° comma del R.D. 23 maggio 1924 n. 827, per mezzo di offerte segrete in aumento o alla pari rispetto al prezzo posto a base d'asta. Possono essere autorizzate offerte in ribasso nel limite di 1/10 del prezzo a base d'asta.
2. L'indizione dell'asta pubblica è resa nota mediante pubblici avvisi nei quali sono indicati:
 - i beni da alienare;
 - i prezzi a base d'asta sui quali si apre l'incanto;
 - i diritti, i pesi e le servitù passive eventualmente gravanti sugli immobili;
 - l'anno, il mese, il giorno e l'ora fissati per l'incanto;
 - l'ufficio presso cui sono consultabili i documenti relativi all'alienazione;
 - l'ammontare del deposito cauzionale a garanzia delle offerte per essere ammessi a concorrere all'asta nonché l'indicazione della tesoreria presso cui effettuare i depositi;
 - le principali condizioni di vendita di cui sia opportuno dare conoscenza;
 - le modalità attraverso cui si procede all'incanto.
3. Nel caso in cui l'asta pubblica vada deserta si provvede all'indizione di una nuova asta pubblica ponendo a base di gara il prezzo ridotto di 1/5 rispetto a quello fissato dalla prima gara.
4. L'asta pubblica è normalmente di iniziativa pubblica. La procedura di alienazione di un immobile può essere attivata anche a seguito dell'istanza di un soggetto interessato all'acquisizione di un determinato bene. La Direzione Patrimonio verifica le condizioni che determinano l'alienabilità del bene e provvede all'inserimento nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, alla determinazione del prezzo di vendita e alla pubblicazione dell'Avviso dell'asta pubblica.
5. La manifestazione di interesse all'acquisto dell'immobile non sarà vincolante per l'Amministrazione sia in riferimento all'avvio del procedimento sia all'aggiudicazione del bene e non produrrà alcun diritto di prelazione, pertanto il soggetto istante per potersi aggiudicare l'immobile dovrà partecipare alla gara per cui ha inoltrato manifestazione di interesse.

Art. 43 Trattativa privata

1. È ammessa la trattativa privata con un solo soggetto, nelle seguenti ipotesi:
 - a) allorché sia andata deserta l'asta pubblica di cui all'articolo precedente per almeno 2 volte. In tal caso è possibile determinare un prezzo inferiore rispetto a quello fissato per l'ultima asta

pubblica, previo parere favorevole della Giunta Comunale ed attestazione di congruità dell'ufficio tecnico della Direzione Patrimonio;

- b) quando il bene non sia autonomamente utilizzabile o non soddisfi alcuna autonoma esigenza;
 - c) quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti Pubblici, Enti Pubblici economici, Enti del Terzo Settore purché Iscritte nell'apposito Registro Nazionale (RUNTS), se l'acquisto da parte di queste sia rivolto a soddisfare esigenze di pubbliche utilità;
 - d) in caso di vendita della quota di comproprietà di un'unità immobiliare e qualora vi sia la presenza di un unico altro soggetto comproprietario;
 - e) in caso di immobile di proprietà del C.E. intercluso da immobili appartenenti ad un unico proprietario;
 - f) in caso di vendita in pendenza di un procedimento giudiziario, al fine della transazione giudiziale o extragiudiziale dello stesso e previo parere favorevole dell'Avvocatura Civile, ovvero dell'avvocato incaricato come esterno.
2. L'ipotesi di alienazione di cui al punto c) del c.1 viene approvata con Delibera di Consiglio Comunale e vincola la destinazione d'uso dell'immobile alla finalità pubblica che ha determinato la scelta della trattativa privata quale tipologia di contrattazione.
 3. Gli Enti di cui al precedente punto c) del c.1, in sede di acquisto, devono assumere l'impegno, di destinare definitivamente il bene alle finalità di pubblica utilità stabilite dalla D.C.C. e di non alienare il bene acquistato per almeno 10 anni, con espressa previsione contrattuale.
 4. Prima dell'adozione della delibera che approva l'alienazione di cui al punto c) del comma 1, l'acquirente dovrà accettare formalmente la determinazione del prezzo di vendita, nonché le eventuali spese di stipula del contratto poste a proprio carico.

Art. 44 Permuta

1. L'Amministrazione può procedere alla permuta del proprio patrimonio disponibile con beni appartenenti a soggetti privati o pubblici, purché ne derivi un vantaggio funzionale per l'Ente attestato dal R.U.P..
2. La permuta, comportando dismissione e contestuale acquisizione di beni immobili, deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale secondo le modalità di cui all'art. 39 del presente Regolamento;
3. Nel provvedimento che autorizza la permuta viene determinato da parte dell'Amministrazione l'uso e la destinazione tanto pubblica quanto privata dei beni che si acquisiscono con la permuta.
4. La permuta si perfeziona sulla base di una trattativa diretta con la controparte condotta dalla Direzione Patrimonio, basata su una stima dei beni oggetto del rapporto, attestata dal R.U.P..

5. Nell'eventualità che la trattativa si concluda con la previsione di un conguaglio economico a carico dell'ente, l'Amministrazione, prima di decidere in via definitiva, valuta, attraverso il R.U.P, la convenienza dell'operazione rispetto ad altre soluzioni operative. Di tale evenienza ne viene data preventiva informazione alla controparte.
6. La stipulazione del contratto avverrà ai sensi dell'art. 49 del presente Regolamento.

Art. 45 Pubblicità degli avvisi di gara

1. Gli avvisi delle aste pubbliche vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi in forma integrale con le seguenti modalità:
 - sull'Albo Pretorio del Comune di Taranto;
 - sul sito internet ufficiale del Comune di Taranto nella sezione Amministrazione Trasparente e nella sezione Avvisi.
2. Le pubblicazioni devono avvenire almeno trenta giorni prima del giorno fissato per l'asta.

Art. 46 Offerte e cauzione

1. Le offerte hanno natura di proposta irrevocabile. Sono pertanto immediatamente vincolanti per l'offerente per un periodo di 180 giorni dalla data di svolgimento della gara, mentre lo saranno per il Comune conseguentemente all'aggiudicazione definitiva, espressa con determinazione del Dirigente della Direzione Patrimonio.
2. Il concorrente per partecipare alla gara è obbligato a versare una cauzione nelle forme previste nell'avviso d'asta. La cauzione è pari a 1/10 del valore a base d'asta di ogni cespite e viene trattenuta dal Comune come anticipazione sul prezzo, a garanzia della stipula dell'atto di vendita.
3. La cauzione viene incamerata dal Comune qualora l'aggiudicatario rinunci a stipulare il contratto o non si presenti alla stipula del contratto di vendita dopo formale convocazione.
4. Nessuno, per qualsiasi motivo, può essere dispensato dall'effettuare il deposito, di cui al precedente comma, che viene effettuato tramite versamento diretto alla Tesoreria Comunale, che ne rilascerà apposita quietanza, o tramite fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da una compagnia autorizzata ai sensi della legge 10 giugno 1982, n. 348, o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero del Tesoro, del Bilancio e della Programmazione Economica.
5. I depositi effettuati da concorrenti che non siano rimasti aggiudicatari sono restituiti dopo l'approvazione dell'aggiudicazione definitiva.

6. L'offerta avanzata in sede di gara dai concorrenti ha natura di proposta irrevocabile di acquisto, essa non vincola l'Amministrazione, se non dopo l'approvazione degli atti e l'aggiudicazione definitiva, mentre rimane vincolante per l'offerente fino alla stipula del contratto.

Art. 47 Modalità di aggiudicazione

1. Le modalità di partecipazione, di svolgimento e di aggiudicazione della gara saranno esplicitate nell'avviso d'asta pubblica.

Art. 48 Diritto di prelazione

1. La prelazione può essere esercitata esclusivamente nei casi previsti dalla legge Italiana, e solo successivamente all'espletamento della gara nelle forme di cui al presente Regolamento.
2. Il Dirigente responsabile comunica ai beneficiari della prelazione, a mezzo raccomandata A/R o PEC, il corrispettivo e le altre condizioni alle quali la compravendita deve essere conclusa. L'esercizio del diritto da parte del beneficiario deve avvenire a mezzo di raccomandata A/R o PEC entro 30 giorni successivi al ricevimento della comunicazione.
3. In caso di esercizio del diritto di prelazione, il beneficiario, a pena di decadenza, deve presentarsi per la stipulazione del contratto di compravendita da effettuarsi comunque non oltre due mesi dal ricevimento della convocazione da parte della competente Direzione.
4. La stipula del contratto avverrà ai sensi dell'art. 49 del presente Regolamento.

Art. 49 Stipula del contratto

1. La vendita viene perfezionata con contratto, con le forme e modalità previste dal Codice civile.
2. Di norma il contratto viene rogato da notaio scelto dall'acquirente, che si assume anche l'onere delle spese inerenti e conseguenti la stipula del contratto. Rimane comunque la facoltà per l'Ente di far stipulare il contratto a cura del Segretario Generale restando a carico dell'acquirente le spese.
3. Il pagamento del prezzo di vendita dovrà risultare già incamerato dal Comune al momento della stipulazione dell'atto contrattuale, poiché con la firma dello stesso viene data quietanza del pagamento ricevuto.
4. Sono a totale carico dell'acquirente anche le pratiche, tra cui quelle catastali e di redazione dell'A.P.E., necessarie per la vendita del bene, tutte le spese d'asta, comprese quelle di stampa, affissione ed inserzione, nonché tutte le spese inerenti alla vendita ed alla consegna dell'immobile.

TITOLO VI – LA CONCESSIONE / LOCAZIONE DI VALORIZZAZIONE

Art. 50 Immobili oggetto di concessione / locazione di valorizzazione

1. L'istituto della concessione / locazione di valorizzazione introdotto dall'art. 3 bis D.L. 351/2001, come modificato dall'articolo 3, comma 14 D.L. 95/2012, che con l'art. 58, comma 6 D.L. 112/2008 viene esteso agli enti locali, prevede che "I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di 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. L'istituto della concessione / locazione di valorizzazione si caratterizza per:
 - 1) Finalità di valorizzazione;
 - 2) Applicabilità a singoli beni immobili, ricadenti nel territorio del Comune, non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, suscettibili di dismissione/valorizzazione ed inseriti nel piano delle alienazioni e valorizzazione allegato al bilancio di previsione dell'Ente;
 - 3) Interventi di riqualificazione, riconversione (recupero, restauro, ristrutturazione, manutenzione etc.);

Art. 51. Procedura per l'individuazione del concessionario / conduttore e contenuti del contratto

1. L'individuazione del concessionario / conduttore avviene mediante procedura di evidenza pubblica, tra soggetti dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per la destinazione d'uso degli immobili.
2. La Durata del rapporto contrattuale va da un minimo di 6 anni a un max di 50 anni da modulare su proposta in sede di offerta per poter raggiungere l'equilibrio economico finanziario dell'operazione di riqualificazione e rifunzionalizzazione del bene, rappresentato dal Piano Economico Finanziario (PEF), comprensivo del pagamento del canone di locazione, comunque dovuto per il periodo di assegnazione.
3. Il Canone di concessione / locazione è modulato in sede di gara in relazione al piano economico finanziario, partendo da un canone minimo ricognitorio posto a base di gara determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'immobile e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

4. Al termine della concessione / locazione tutte le opere realizzate dal concessionario/conduuttore saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennità.
5. L'immobile è concesso/locato ai fini della riqualificazione e riconversione del medesimo bene tramite interventi di 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 ss.mm. e ii.
6. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, ristrutturazione (edilizia ed urbanistica), nuova costruzione ed ampliamento, inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, oltre agli oneri catastali, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario/conduuttore.
7. Il progetto definitivo dovrà essere preventivamente approvato, secondo le norme di legge, dalla Direzione competente alla gestione del rapporto concessorio/locativo.
8. Alla concessione/locazione non si applicano le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 36/2023.

TITOLO VII - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 52 Disciplina dei rapporti in corso

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione o di altro tipo stipulati successivamente alla sua data di entrata in vigore.
2. Gli atti di concessione e i contratti di locazione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza naturale e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente Regolamento.
3. Per contratti e atti perfezionati si intendono quelli sottoscritti da ambedue le parti.

Art. 53 Norme finali

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

Art. 54 Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della deliberazione di approvazione del medesimo.
2. Le norme di modifica entrano in vigore dalla data di esecutività della loro approvazione e non hanno effetto per i rapporti già in essere.