



Comune di Bologna

DC/PRO/2020/25

Pg.n. 123281/2020

Repertorio n. DC/2020/30

Data seduta: 23/03/2020

Data inizio vigore: 08/04/2020

COMUNE DI BOLOGNA

REGOLAMENTO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE
DI BOLOGNA

INDICE

Titolo I - Norme generali per l'assegnazione e l'uso di beni immobili

Capo I - Principi generali, classificazione dei beni immobili, strumenti e forme giuridiche di utilizzo

Art. 1 - Principi generali, oggetto, finalità e ambito di applicazione

Art. 2 - Classificazione del patrimonio immobiliare

Art. 3 - Strumenti e forme giuridiche per la definizione dei rapporti con i soggetti terzi

Titolo II – Assegnazione in uso di beni immobili: procedure relative alla scelta del contraente

Capo I – Procedure relative alla concessione in uso o in locazione di beni immobili destinati a finalità economiche

Art. 4 - Modalità di scelta del contraente

Art. 5 - Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili destinati a finalità economiche

Art. 6 - Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili ai fini della loro valorizzazione

Capo II – Procedure relative a beni immobili destinati a soddisfare fini di pubblica utilità o a servizi pubblici

Art. 7 - Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili destinati a soddisfare fini di pubblica utilità o a servizi pubblici e socio sanitarie

Titolo III – Assegnazione in uso di beni immobili: elementi per la regolazione dei rapporti con i soggetti utilizzatori

Capo I - Elementi generali comuni ai diversi rapporti contrattuali

Art. 8 - Atto di concessione o locazione

Art. 9 - Obblighi del concessionario/conduuttore/affittuario

Art. 10 - Garanzie

Capo II – Canoni e durata dei contratti

Art. 11 - Canoni

Art. 12 - Durata dei contratti

Capo III - Elementi specifici per i diversi rapporti contrattuali

Art. 13 - Elementi regolativi della concessione in uso di beni demaniali o patrimoniali indisponibili

Art. 14 - Elementi regolativi della locazione di beni patrimoniali disponibili

Art. 15 - Decadenza e revoca delle concessioni

Art. 16 - Risoluzione delle locazioni

Titolo IV – Utilizzo di beni immobili di proprietà di terzi per finalità istituzionali

Art. 17 - Assunzione in locazione/concessione

Titolo V – Norme generali per l'alienazione, le permutate e gli acquisti dei beni immobili.

Capo I - Principi generali, strumenti e forme giuridiche

Art. 18 - Principi generali, oggetto, finalità e ambito di applicazione

Art. 19 - Alienazioni, permutate di beni immobili

Art. 20 - Diritto di prelazione

Art. 21 - Acquisti di beni immobili

Titolo VI – Disposizioni finali

Art. 22 - Disposizioni finali

Titolo I - Norme generali per l'assegnazione e l'uso di beni immobili

Capo I - Principi generali, classificazione dei beni immobili, strumenti e forme giuridiche di utilizzo

Art. 1 - Principi generali, oggetto, finalità e ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina l'assegnazione e l'uso da parte di soggetti terzi di beni immobili di proprietà comunale o, comunque, nella disponibilità dell'Ente, individuando requisiti, modalità, criteri di selezione e procedure di assegnazione degli stessi nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, efficienza, produttività, redditività e razionalizzazione delle risorse, al fine di assicurare la valorizzazione e il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

La gestione dei beni immobili deve inoltre avvenire nel rispetto delle leggi sovranazionali e statali applicabili.

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

E' esclusa l'applicazione del presente regolamento ai beni immobili destinati ad uso abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica, alle libere forme associative la cui assegnazione in uso è regolata da un apposito regolamento comunale, al demanio stradale e ai mercati rionali.

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

Art. 2 – Classificazione del patrimonio immobiliare

1. I beni immobiliari, fabbricati o terreni, di proprietà comunale o, comunque, nella disponibilità dell'Ente, di seguito anche genericamente definiti "beni immobili" si suddividono in:

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

2. I beni comunali soggetti al regime del demanio pubblico sono sottoposti alle disposizioni di cui agli artt. 823 e 824 del Codice Civile e sono destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. In considerazione di tale particolare destinazione tali beni sono inalienabili e, qualora non destinati ad un uso pubblico diretto, possono essere concessi in uso temporaneo a soggetti terzi soltanto mediante provvedimenti di diritto pubblico quale, in via principale, la concessione amministrativa.

Per la concessione in uso di beni immobili demaniali di interesse culturale soggetti a vincolo o suscettibili di tutela ai sensi del Decreto legislativo n. 42/2004 e ss.mm.ii. devono essere osservate le disposizioni e le prescrizioni attualmente previste dal medesimo Decreto legislativo e da ogni altra normativa applicabile in materia.

3. I beni patrimoniali indisponibili sono rappresentati, ai sensi dell'art. 826 del Codice Civile, dagli edifici destinati a sedi di uffici pubblici con i loro arredi, dagli altri beni di proprietà comunale destinati a pubblico servizio e, in ogni caso, dai beni destinati a fini istituzionali dell'Amministrazione comunale ed al soddisfacimento di interessi pubblici non ricompresi nella categoria dei beni demaniali di cui all'art. 822 del Codice Civile. Tali beni possono essere

concessi in uso a terzi in base all'art. 828 del Codice Civile ed in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso.

4. I beni patrimoniali disponibili sono quei beni, diversi da quelli demaniali e da quelli patrimoniali indisponibili, per i quali possono essere stipulati tutti i contratti di diritto privato previsti nel codice civile e nelle leggi che regolamentano la materia.

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

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

Art. 3 – Strumenti e forme giuridiche per la definizione dei rapporti con i soggetti terzi

1. L'Amministrazione comunale determina le modalità di utilizzo di beni immobili di sua proprietà (o comunque nella sua disponibilità) mediante atti amministrativi e formalizza i rapporti conseguenti alle procedure disciplinate dal presente regolamento mediante contratti, nonché altri strumenti di accordo pattizio aventi natura similare, comprese le convenzioni e comunque denominati, che devono intendersi come contratti attivi, in quanto comportanti entrate per l'Ente.

2. L'uso di beni demaniali o di beni patrimoniali indisponibili da parte di terzi è consentito, purché non pregiudichi stabilmente la destinazione pubblica del bene, mediante il rilascio di concessioni amministrative all'uso. Con l'atto di concessione del bene è approvata anche la relativa concessione-contratto, che dovrà regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e stabilire garanzie per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è destinato, mantenendo all'Amministrazione comunale una serie di prerogative.

3. L'uso di beni patrimoniali disponibili è consentito nelle forme e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del Libro IV del Codice Civile e dalla disciplina dettata dalle norme di settore.

4. L'utilizzo di beni immobili di proprietà di terzi avviene mediante la sottoscrizione di contratti passivi nelle forme e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del Libro IV del Codice Civile e dalla disciplina dettata dalle norme di settore.

Titolo II – Assegnazione in uso di beni immobili: procedure relative alla scelta del contraente

Capo I – Procedure relative alla concessione in uso o in locazione di beni immobili destinati a finalità economiche

Art. 4 - Modalità di scelta del contraente

1. L'Amministrazione comunale procede alla concessione in uso o in locazione di beni immobili destinati a finalità economiche individuando il concessionario/conduuttore mediante procedura ad evidenza pubblica, aperta o ristretta, nel rispetto dei principi comunitari di cui all'art. 4 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm. e ii. quali, in particolare, economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità.
2. La procedura di assegnazione del bene è, di norma, resa nota con un avviso pubblicato, per almeno 15 giorni, sul sito internet dell'Amministrazione comunale e all'Albo pretorio on line. L'avviso potrà essere pubblicato anche in ogni altra forma ritenuta idonea.
3. L'avviso definisce tutti gli elementi essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati e, oltre a riportare ogni altra informazione ritenuta utile relativa alla procedura, deve contenere le seguenti informazioni minime:
 - la descrizione, la consistenza, l'individuazione catastale e la destinazione d'uso del bene immobile;
 - le attività consentite o non consentite all'interno dell'immobile;
 - i termini e le modalità per l'effettuazione dei preventivi sopralluoghi presso l'immobile;
 - il canone annuo di concessione/locazione posto a base di gara;
 - i termini e le modalità per la presentazione delle offerte e per la costituzione dell'eventuale deposito cauzionale provvisorio;
 - l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
 - i documenti e le dichiarazioni obbligatorie da produrre;
 - l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara, ovvero di quelle che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione; i requisiti soggettivi che devono essere posseduti dal contraente;
 - i contenuti e i criteri di selezione delle offerte ai fini dell'attribuzione dei punteggi per l'individuazione del contraente, tenendo conto alternativamente:
 - a) del solo elemento economico, inteso come il maggior canone offerto, in rialzo rispetto a quello posto a base di gara,
 - b) dell'elemento economico e del progetto per l'utilizzo dell'immobile. In tal caso sarà attribuita adeguata ponderazione alla componente economica e alla componente tecnica rispetto ad un punteggio massimo attribuibile di 100 punti;
 - il nominativo del responsabile del procedimento;
 - le principali condizioni contrattuali.
4. Sono in ogni caso fatte salve le procedure particolari e le deroghe stabilite dalla legge e dal presente regolamento come precisato nei successivi articoli 5, 6 e 7.

Art. 5 - Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili destinati a finalità economiche

1. L'Amministrazione comunale può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza

pubblica di cui al precedente art. 4 del presente regolamento, potendo ricorrere a una procedura negoziata con un unico soggetto (trattativa diretta) assegnando direttamente allo stesso il bene immobile nei seguenti casi:

- a) qualora la concessione a favore di un unico soggetto privato sia sostenuta da disposizioni di legge inerenti procedure semplificate di concessione di particolari tipologie di beni per i quali esse siano possibili semplicemente su istanza dell'interessato;
- b) qualora il soggetto privato abbia presentato specifica istanza per ottenere la concessione del bene in rapporto ad altre procedure concessorie o autorizzative del bene stesso, disciplinate da normative specifiche in funzione della particolare natura dell'immobile;
- c) qualora il bene sia intercluso tra fondi di proprietà privata e non risulti pertanto fruibile o utilizzabile dall'Amministrazione comunale per attività di interesse pubblico, nonché uno dei soggetti privati proprietari di tali fondi presenti specifica istanza e la concessione consenta di valorizzare il bene stesso;
- d) limitatamente alle aree patrimoniali non edificate, qualora in relazione al contesto ambientale in cui è inserito il bene sussistano condizioni che rendano la concessione a favore del soggetto già operante, con valido titolo o provvedimento, nel medesimo contesto la soluzione più idonea per favorire la tutela stessa;
- e) qualora un soggetto già concessionario o conduttore di un bene immobile di proprietà dell'Ente chieda la concessione in uso/in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione/locazione ovvero confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile confinante da concedere non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa.

2. L'Amministrazione comunale può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica di cui all'art. 4 del presente regolamento, potendo ricorrere a una procedura negoziata con un unico soggetto previa pubblicazione di apposito avviso pubblico qualora l'esperimento della procedura aperta – asta pubblica di concessione del bene in base ai principi comunitari sia andata deserta.

In tale caso si procederà a trattativa diretta con il richiedente applicando il criterio di preferenza in ordine alla data di richiesta pervenuta successivamente alla pubblicazione dell'avviso.

3. L'Amministrazione comunale può altresì derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica di cui al precedente art. 4 del presente regolamento, potendo ricorrere a una procedura negoziata con confronto (trattativa diretta con negoziazione), previa pubblicazione di apposito avviso, qualora il canone dell'immobile da concedere sia pari o inferiore a 5.000,00 euro annui.

In tal caso, qualora a seguito della pubblicazione dell'avviso pervenga più di una manifestazione di interesse, si procederà ad una gara ufficiosa tra tutti i soggetti che abbiano manifestato interesse ad ottenere la concessione in uso dell'immobile entro il termine indicato nell'avviso pubblicato. Nei casi in cui pervenga invece solo una manifestazione di interesse si procederà a trattativa privata diretta con l'unico richiedente.

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

Art. 6 - Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili ai fini della loro valorizzazione

1. L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. n. 351/2011 e ss.mm. e ii. nonché dell'art 58 del D.L. n. 112/2008, può assegnare in concessione o in locazione di valorizzazione e utilizzazione a fini economici a titolo oneroso gli immobili individuati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni approvato dal Consiglio Comunale.

2. L'individuazione del concessionario/conduuttore avviene mediante procedura ad evidenza pubblica, procedura aperta – asta pubblica, tra soggetti dotati di idonei requisiti economici-finanziari e tecnico-organizzativi e con comprovata esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

3. La durata del rapporto contrattuale è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione; al termine della concessione/locazione tutte le opere realizzate dal concessionario/conduuttore rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale, senza riconoscimento di alcun diritto ad indennità/rimborso.

4. L'immobile è concesso/locato ai fini della riqualificazione e riconversione del medesimo tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso, purché conformi agli strumenti urbanistici vigenti, finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel D.Lgs. n. 42/2004 e ss. mm. e ii..

5. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, ristrutturazione (edilizia e 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.

Capo II – Procedure relative a beni immobili destinati a soddisfare fini di pubblica utilità o a servizi pubblici

Art. 7 - Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili destinati a soddisfare fini di pubblica utilità o a servizi pubblici e socio sanitarie

1. L'Amministrazione comunale può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica di cui al precedente art. 4 del presente regolamento, per la concessione in uso o in locazione di beni immobili potendo ricorrere a una procedura negoziata con un unico soggetto assegnando direttamente allo stesso il bene immobile, nei seguenti casi:

a) qualora la concessione avvenga a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri Enti Pubblici in genere (Università, Azienda Sanitaria Aziende regionali, ASP ecc.) o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi pubblici locali anche con finalità sociali e socio-sanitarie qualunque ne sia il valore;

b) qualora la concessione avvenga a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse.

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

Titolo III – Assegnazione in uso di beni immobili: elementi per la regolazione dei rapporti con i soggetti utilizzatori

Capo I - Elementi generali comuni ai diversi rapporti contrattuali

Art. 8 - Atto di concessione o locazione

1. L'atto di concessione o di locazione, di norma, contiene:
 - a) l'esatta individuazione dei beni e le planimetrie relative, ove necessarie;
 - b) gli obblighi gravanti sul concessionario/conduuttore a pena di decadenza come definiti all'art.9 del presente regolamento;
 - c) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
 - d) il canone ed i termini di pagamento;
 - e) la data di decorrenza del rapporto ed il termine di scadenza;
 - f) tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie in relazione al caso specifico.
2. Tutte le spese relative al contratto sono a carico del concessionario/conduuttore/affittuario, salvo quanto previsto dalla legge in materia di locazioni.
3. L'Amministrazione comunale può disporre accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario/conduuttore ed all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

Art. 9 - Obblighi del concessionario/conduuttore/affittuario

1. Gli atti di concessione in uso o in locazione/affitto a terzi di beni immobili prevedono a carico del concessionario/conduuttore/affittuario i seguenti obblighi o divieti:
 - a) obbligo di pagamento del canone per l'utilizzo;
 - b) onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria e, in alcuni casi, la manutenzione straordinaria, previa autorizzazione di cui alla successiva lett. c);
 - c) obbligo di preventivo ottenimento dell'autorizzazione e del nulla osta dell'Amministrazione comunale per l'effettuazione di interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altri tipi di intervento sui locali o sull'immobile concesso;
 - d) obbligo di pagamento delle utenze e spese condominiali di competenza;
 - e) obbligo di pagamento delle spese di gestione;
 - f) obbligo di stipulare una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi e verso i prestatori di lavoro (RCT/RCO), nonché per i rischi derivanti da incendio o da altri eventi imprevedibili;
 - g) obbligo di restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 - h) divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto o temporaneamente, sia parzialmente che totalmente, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Amministrazione comunale;
 - i) obbligo di pagamento delle spese del contratto;
 - l) obbligo di prestazione della cauzione o della fideiussione a garanzia prevista al successivo art. 10;
 - m) obbligo di garantire che l'utilizzo del bene sia conforme alle disposizioni legislative vigenti in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione all'Amministrazione comunale in merito ad eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;

- n) 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;
- o) divieto di arrecare danni agli immobili e alle loro pertinenze.

Art. 10 - Garanzie

1. Il contratto per l'utilizzo dell'immobile prevede a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario/conduuttore degli obblighi in esso contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione stabilita nella misura minima di tre (3) mensilità del canone oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente a quella della concessione e per un importo minimo pari a tre mensilità del canone. 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. Le garanzie devono essere mantenute valide per tutto il periodo in cui il concessionario/conduuttore detiene l'immobile, anche oltre la scadenza del contratto.

2. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla prestazione delle garanzie indicate al comma 1 salvo che per altri enti pubblici.

Capo II – Canoni e durata dei contratti

Art. 11 - Canoni

1. I canoni sono determinati, in base a quanto previsto dall'art. 32, comma 8, della L. n. 724/1994, in deroga a ogni altra disposizione di legge, in rapporto alle caratteristiche dei beni, ad un valore comunque non inferiore a quello di mercato.

Il competente ufficio dell'Amministrazione comunale definirà i canoni con apposita relazione tecnica in base ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene, commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per immobili di analoghe tipologie e caratteristiche;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso: commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro;
- c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore a farsi carico di oneri particolari quali, ad esempio, la manutenzione straordinaria del bene.

2. I canoni sono annualmente aggiornati, di norma, sulla base dell'indice ISTAT nel modo seguente:

- per le concessioni: 100% della variazione dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'ISTAT e verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

- per le locazioni: 75% della variazione dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'ISTAT e verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

3. Nell'ambito dei principi contabili dell'unità e integrità del bilancio è possibile riconoscere lo scomputo dai canoni della spesa sostenuta dal concessionario/conduuttore per valorizzare, migliorare e/o mantenere straordinariamente il bene. I lavori devono essere preventivamente autorizzati dagli uffici preposti dell'Amministrazione comunale sulla base di un progetto corredato di computo metrico estimativo redatto sulla base del prezziario approvato dall'ente competente.

L'eventuale rilascio dell'autorizzazione, a discrezione dell'Amministrazione comunale, è subordinato al finanziamento della relativa spesa. Dovrà essere richiesta apposita fidejussione a garanzia degli impegni correlati ai lavori o alle opere da eseguire, di importo pari agli stessi e di durata corrispondente a quella della fase di cantierizzazione. Qualora i lavori riguardino modifiche funzionali all'attività del concessionario/conducente o altre opere non ritenute scomputabili, analoga copertura assicurativa sarà richiesta per coprire la spesa necessaria per il ripristino dei luoghi con durata pari a quella della concessione medesima.

La spesa sostenuta direttamente dal concessionario/conducente per l'esecuzione degli interventi sarà scomputata dai canoni dovuti solo in seguito all'esecuzione e al completamento dei lavori e alla loro certificazione di regolare esecuzione redatta dal direttore dei lavori, corredata da tutta la documentazione certificativa del caso. oltre ad ogni necessaria verifica sulla regolarità degli stessi effettuata dai Settori comunali competenti e per il solo importo congruito dal Settore comunale competente. In difetto di espresso accordo con l'Amministrazione comunale, il concessionario/conducente non ha diritto ad alcuna indennità o rimborso, anche mediante scomputo dei canoni. Si procederà allo scomputo della spesa congruita dai canoni dovuti a decorrere dalla prima rata utile conseguente all'atto contabile di approvazione che verrà predisposto solo a seguito della presentazione delle certificazioni e della documentazione di cui sopra comprovante la realizzazione e il saldo dei lavori autorizzati.

Tutte le opere eseguite resteranno di proprietà dell'Amministrazione comunale.

Art. 12 - Durata dei contratti

1. La durata massima delle concessioni aventi ad oggetto beni demaniali o beni patrimoniali indisponibili è, di norma, di nove (9) anni fino ad un massimo di dodici (12) anni.

La durata delle concessioni può essere superiore ai termini sopra indicati qualora:

a) sia prevista da disposizioni di leggi statali, di leggi regionali, del presente regolamento o di regolamenti specifici in relazione a particolari utilizzi o a specifiche condizioni di utilizzo del bene;
b) sia finalizzata a garantire una più efficace valorizzazione del bene, anche in rapporto alle peculiarità di utilizzo o del contesto territoriale, ambientale o paesaggistico nel quale lo stesso è situato (v. anche precedente Art.6 relativo alla concessione in uso o in locazione di beni immobili ai fini della loro valorizzazione).

2. Per le concessioni non è prevista possibilità di rinnovo. Alla scadenza del periodo di concessione, l'Amministrazione comunale valuta 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 di affidamento.

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

4. Per contratti relativi ad alcune tipologie particolari di beni, quali ad esempio i posti auto e le autorimesse, l'Amministrazione comunale può pervenire alla stipula di concessioni o locazioni ai sensi degli artt. 1571 e seguenti del codice civile, per la durata massima di quattro (4) anni.

5. Per contratti di affitto di fondi rustici si procederà alla sottoscrizione di contratti con deroghe ex art. 45 della L.n. 203/82, nel rispetto dell'Accordo Collettivo Provinciale in materia di contratti agrari sottoscritto tra le organizzazioni professionali agricole della provincia di Bologna.

Capo III - Elementi specifici per i diversi rapporti contrattuali

Art. 13 - Elementi regolativi della concessione in uso di beni demaniali o patrimoniali indisponibili

1. La concessione in uso temporaneo a terzi dei beni demaniali o 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. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico, in qualunque momento, salvo indennizzo ai sensi dell'art. 21 quinquies della L. 241/1990.
3. La concessione si intende sempre temporanea ed onerosa ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.
4. 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.
5. La sub-concessione del bene deve essere autorizzata dall'Amministrazione comunale. Qualora il concessionario sub-conceda il bene ad un altro soggetto senza richiedere l'autorizzazione all'Amministrazione comunale, determina la facoltà dell'Amministrazione comunale di dichiarare la decadenza della concessione.
6. Nel provvedimento di concessione relativo a beni demaniali vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 sono indicate le misure per la tutela dei beni prescritte dal Ministero competente per i beni e le attività culturali ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 57-bis del sopracitato D.Lgs. n. 42/2004. Deve inoltre essere previsto l'obbligo di ottenere l'autorizzazione per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui all'art. 21, comma 4, D. Lgs. n. 42/2004.

Art. 14 - Elementi regolativi della locazione di beni patrimoniali disponibili

1. L'assegnazione in uso a terzi dei beni immobili appartenenti al patrimonio disponibile avviene mediante contratti di locazione in base alla L. n. 392/1978 o affitto in base alla L.n. 203/82 con deroghe ex art. 45 o ai sensi degli artt. 1571 e seguenti del codice civile.
2. I contratti di affitto di fondi rustici in base alla L.n. 203/82 con deroghe ex art. 45 sono stipulati nel rispetto dell'Accordo Collettivo Provinciale in materia di contratti agrari sottoscritto tra le organizzazioni professionali agricole della provincia di Bologna.

Art. 15 - Decadenza e revoca delle concessioni

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione potrà essere dichiarata la decadenza della concessione nei casi espressamente indicati.
2. L'Amministrazione comunale si riserva la possibilità di poter sempre procedere alla revoca della concessione per esigenze di interesse pubblico, in particolare al manifestarsi di eventi impreveduti che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene.

Art. 16 - Risoluzione delle locazioni

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

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

Titolo IV – Utilizzo di beni immobili di proprietà di terzi per finalità istituzionali

Art. 17 - Assunzione in locazione/concessione

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

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

Titolo V – Norme generali per l'alienazione, le permutate e gli acquisti dei beni immobili.

Capo I - Principi generali, strumenti e forme giuridiche

Art. 18 - Principi generali, oggetto, finalità e ambito di applicazione

1. Il Comune di Bologna provvede alle procedure di alienazione dei beni immobili di proprietà, nel rispetto dell'ordinamento giuridico-contabile ed assicurando criteri di trasparenza ed adeguate forme di pubblicità, per acquisire e valutare concorrenti proposte di acquisto.

2. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di attestazione della cessazione della destinazione pubblica.

3. Sono escluse dal presente regolamento le alienazioni di unità immobiliari di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale di cui alla Legge n. 560/1993 e quelle di cui all'art. 37 della Legge Regionale n.24/2001 e succ. modif. ed integraz. di riordino dell'intervento pubblico nel settore abitativo.

Rimangono parimenti escluse le procedure di riscatto delle aree PEEP e PIP di cui alla Legge 448/1998.

Art. 19 - Alienazioni, permutate di beni immobili

1. Il Comune di Bologna, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della Decreto Legge n. 112/2008 convertito con modificazioni dalla L. n. 133/2008, individua i beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. I beni immobili da alienare, il cui valore è espresso in base ad una stima di massima effettuata dal Settore competente, sono inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni, allegato al Bilancio di previsione, che ne determina la classificazione come patrimonio disponibile. Detto valore di massima è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione Comunale.

La delibera consiliare di approvazione del bilancio di previsione e del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni atto fondamentale ai sensi dell'art. 42, comma 2, lettera L) del D.Lgs n. 267/2000. costituisce autorizzazione alle alienazioni. Il suddetto Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, successivamente alla sua approvazione, può essere integrato con apposita delibera del Consiglio comunale.

Ai fini della alienazione del bene la stima di massima viene sostituita da una stima definitiva. Questa viene redatta di norma dal medesimo Settore competente o, in presenza di eccezionali circostanze e nel rispetto delle prescritte procedure, da tecnici o professionisti esterni qualificati, sulla base delle ulteriori verifiche eventualmente necessarie. Il Dirigente del Settore competente adotta apposita determinazione con la quale approva la stima definitiva del bene, individua le procedure di vendita e, in caso di asta pubblica, approva il bando di gara.

2. Il Consiglio comunale può disporre la permuta di beni immobili comunali appartenenti al patrimonio disponibile con altri di proprietà pubblica o privata, di interesse per l'Amministrazione, sulla base di apposita perizia comparativa dei beni oggetto di permuta effettuata dal competente Settore comunale o da esperti appositamente incaricati, salvo conguaglio in denaro.

3. Alla alienazione dei beni immobili si procede mediante:

3.1 asta pubblica effettuata con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi poi con il prezzo a

base d'asta indicato nel relativo avviso e con le modalità del R.D. 23 maggio 1924 n. 827.

In caso di parità di offerte economiche vincenti si procederà seduta stante ad invitare i concorrenti che abbiano presentato dette offerte a migliorarle, sempre in busta chiusa. Qualora tali concorrenti non intendessero procedere alla gara di miglioria o qualcuno di loro fosse assente, si aggiudicherà l'immobile mediante estrazione a sorte.

Nell'ipotesi in cui il primo esperimento di asta, risulti infruttuoso, in applicazione del secondo comma dell'art. 38 del R.D. 17 giugno 1909 n. 454, si procederà ad ulteriori esperimenti d'asta, con successive riduzioni, ciascuna delle quali non può eccedere il decimo del prezzo già posto a base dell'ultima andata deserta;

3.2 trattativa privata diretta. Fermo il valore di stima è consentito procedere a trattativa privata diretta nelle seguenti ipotesi:

- a) allorché il pubblico incanto sia andato deserto o comunque non sia stato possibile procedere in quella sede all'aggiudicazione;
- b) qualora l'importo stimato non sia superiore a euro 100.000,00;
- c) quando l'alienazione sia disposta a favore di Enti Pubblici;
- d) qualora per le caratteristiche del bene l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati. Possono essere alienate a trattativa privata porzioni di aree di modesta entità, intercluse e raggiungibili solo attraverso le proprietà confinanti, che non rivestono alcun interesse per l'Amministrazione Comunale, trattandosi di aree prive di autonomo utilizzo, il cui interesse all'acquisto rimane circoscritto ai soli proprietari confinanti;
- e) la cessione è finalizzata ad un'operazione di permuta con un bene che il Comune ritenga necessario acquisire;
- f) l'alienazione di quote di comproprietà a favore dei comproprietari;
- g) in caso di transazione.

4. Tutti gli avvisi per l'alienazione tramite asta pubblica devono essere pubblicati all'Albo Pretorio, sul sito Internet del Comune e per estratto su almeno due quotidiani sulle pagine nazionali. Sono ammesse ulteriori modalità di pubblicazione da individuarsi in relazione ai potenziali interessati all'avviso.

Art. 20 - Diritto di prelazione

1. Prelazione legale: quando il bene è gravato da diritto di prelazione, la circostanza deve essere indicata negli avvisi di vendita e l'aggiudicazione dovrà essere notificata nei modi previsti dalle disposizioni in materia.

2. Prelazione volontaria: Il Comune di Bologna può riconoscere il diritto di prelazione nel seguente caso: qualora il bene sia e possa costituire una pertinenza unicamente di immobili di terzi confinanti.

Art. 21 - Acquisti di beni immobili

1. L'Amministrazione procede all'acquisto di beni immobili di norma mediante gara ad evidenza pubblica ed in particolari casi anche a trattativa privata. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità dalla competente Unità Tecnica del Settore competente.

2. La proposta di vendita deve contenere l'attestazione del proprietario della libertà del bene da qualsiasi vincolo o peso pregiudizievole, della piena proprietà e disponibilità dello stesso e contenere idonee garanzie al riguardo.

3. E' consentito l'acquisto di edifici e relative pertinenze anche in corso di costruzione. In tal caso il Comune, stipulato il contratto, ha facoltà di anticipare, prima dell'ultimazione dell'opera, quote proporzionali del corrispettivo pattuito solo in ragione dello stato di avanzamento dei lavori.

4. Il venditore è tenuto a prestare garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa, a prima richiesta, per un importo non inferiore al doppio delle somme anticipate, a garanzia della restituzione delle stesse, dell'esecuzione dell'opera, del risarcimento del danno in caso di mancato completamento o vizi dell'opera, salva la prova di eventuali maggiori danni.

5. Qualora l'Amministrazione partecipi ad un'asta per l'acquisto di beni immobili, spetta al delegato alla partecipazione determinare l'importo dell'offerta, nell'ambito del prezzo massimo fissato nell'atto di determinazione a contrarre.

6. Il Comune di Bologna procede agli acquisti immobiliari nel rispetto della normativa vigente al momento dell'avvio della procedura.

Titolo VI – Disposizioni finali

Art. 22 - Disposizioni finali

1. Il presente regolamento entrerà in vigore a decorre dal 15° giorno successivo alla data di pubblicazione all'Albo Pretorio della delibera di approvazione del Consiglio Comunale.
2. Per l'assegnazione in uso di beni immobili il presente regolamento non si applica ai contratti scaduti prima del 27/6/2018 per i quali siano ancora in corso le procedure relative al perfezionamento del contratto.
3. Le disposizioni del presente regolamento eventualmente in contrasto con la normativa sopravvenuta di rango superiore saranno disapplicate. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, sarà applicata la normativa sovraordinata.
4. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente Regolamento per l'assegnazione in uso di beni immobili si rinvia alla normativa dell'Unione Europea o, comunque, alla normativa vigente nell'ordinamento giuridico italiano, alle leggi ed ai regolamenti statali e regionali.
5. Per quanto non espressamente disciplinato nel vigente Regolamento per l'alienazione, le permuta e gli acquisti dei beni immobili si applicano le normative in vigore in materia di alienazione ed acquisizione di beni immobili per Enti Pubblici.
6. Dall'entrata in vigore del presente regolamento sono abrogati gli articoli 35, 36, i commi 5, 6 e 7 dell'art. 37, l'art. 38 del Regolamento comunale di contabilità.