



N. 96

Comune di Triuggio

Provincia di Monza e Brianza

**REGOLAMENTO
PER LA CONCESSIONE D'USO
DI BENI IMMOBILI
DI PROPRIETA' COMUNALE**

Approvato con deliberazione C.C. N. 26 DEL 28/06/2021

COMUNE DI TRIUGGIO

Sommario

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI	3
Art. 1 - Ambito di applicazione	3
Art. 2 - Tipologia dei beni immobili assegnabili in uso a terzi	3
Art. 3 - Soggetti destinatari.....	4
Art. 4 - Forme giuridiche e modalità di assegnazione dei beni	4
Art. 5 - Durata delle concessioni	5
Art. 6 - Modalità di rilascio delle concessioni	5
Art. 7 - Determinazione del canone	7
Art. 8 - Obblighi del concessionario.....	7
Art. 9 - Oneri di manutenzione e interventi migliorativi	8
Art. 10 - Rinuncia, decadenza e revoca	8
TITOLO II - IMMOBILI PER ATTIVITA' NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO, DELL'ASSOCIAZIONISMO E DELLA COOPERAZIONE SOCIALE O ENTI E CONSORZI PUBBLICI E SOCIETA' A PARTECIPATE A PREVALENTE CAPITALE PUBBLICO	9
Art. 11 - Soggetti affidatari di immobili	9
Art. 12 - Criteri e procedimento di assegnazione in concessione.....	10
Art. 13 - Riduzioni del canone e delle spese per utenze.....	11
TITOLO III - IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE.....	11
Art. 14 - Procedimento di assegnazione e determinazione dei corrispettivi	11
TITOLO IV: LOCAZIONE	12
Art. 15 - Locazione di beni patrimoniali disponibili.....	12
Art. 16 - Determinazione dei corrispettivi delle locazioni	12
DISPOSIZIONI FINALI.....	13
Art. 17 - Entrata in vigore	13
Art. 18- Normativa transitoria	13

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI

Art 1 - Ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione degli immobili, demaniali e patrimoniali, di proprietà del Comune di Triuggio ad esclusione delle seguenti categorie di beni:

- immobili facenti parte del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica;
- aree di proprietà comunale concesse in diritto di superficie;
- immobili il cui utilizzo o la cui cessione risultino disciplinati da leggi specifiche
- immobili utilizzati in modo promiscuo e temporaneo (ripetitivo o meno) da più soggetti in base ad una tariffa oraria/giornaliera (ad es. palestre scolastiche, sale civiche)
- immobili dati in concessione di servizi e di costruzione e gestione riconducibili alle disposizioni del D. Lgs. n. 50/2016

Art. 2 - Tipologia dei beni immobili assegnabili in uso a terzi

1. Il Comune di Triuggio è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
 - a) BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni possono essere assegnati in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
 - b) BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni possono essere dati in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso, tramite concessione amministrativa.
 - c) BENI DEL DEMANIO COMUNALE, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni non sono commerciabili e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte dell'affidatario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
2. Nel caso in cui il Comune desse prevalenza alla gestione del servizio rispetto all'utilizzo del bene, troveranno integrale applicazione le norme del Codice dei Contratti Pubblici Codice.

3. Il Comune di Triuggio potrà altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc..), ove tale facoltà sia prevista nel relativo atto.
4. I beni immobili appartenenti alle tre categorie di cui al comma 1, sono inseriti con le loro destinazioni attuali, in appositi elenchi inventariali, tenuti e aggiornati dall'Amministrazione Comunale
5. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con una specifica deliberazione di Consiglio Comunale trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 3 – Soggetti destinatari

1. Fermo restando che l'Amministrazione Comunale si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti, l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Triuggio, possono essere affidati in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.
2. I soggetti di cui al comma 1 non devono avere precedenti penali e ostativi ad intrattenere rapporti contrattuali con la Pubblica Amministrazione nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Art. 4 - Forme giuridiche e modalità di assegnazione dei beni

1. L'assegnazione in uso temporaneo a terzi di beni **patrimoniali indisponibili e demaniali** è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica
2. L'assegnazione in uso a terzi di **beni patrimoniali disponibili** è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali e più precisamente:
 - Diritto di superficie
 - Comodato;
 - Contratto di locazione;

oltre che nella forma della concessione regolata dal presente regolamento.

Il Consiglio Comunale approva, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito in Legge 133/2008, il Programma delle Alienazioni Immobiliari ed il Piano delle Valorizzazioni, l'inserimento dei beni appartenenti al Comune nel "Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni" (PAV), ne determina la classificazione come patrimonio disponibile

3. La Giunta Comunale, con cadenza annuale comunica al Consiglio Comunale l'elenco degli immobili concessi, indicando il nominativo dei beneficiari, il canone applicato, la superficie, la durata ed il termine dell'assegnazione.
4. Non potranno essere affidatari degli immobili soggetti terzi, indicati nell'art 3, nel caso in cui le finalità della loro attività sia in contrasto con i principi di moralità pubblica, la Costituzione o che svolgano giochi d'azzardo.

Art. 5 – Durata delle concessioni

1. La durata della concessione, di norma, non è superiore a sei anni. Qualora l'Amministrazione ne ravvisi, con deliberazione motivata, l'opportunità, in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente, la concessione può avere durata superiore ai sei anni, comunque non eccedente i trent'anni.

Art. 6 Modalità di rilascio delle concessioni

1. L'Amministrazione Comunale procede alla concessione dei beni immobili, nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità, **mediante avviso ad evidenza pubblica**, finalizzato alla massima partecipazione, con i criteri stabiliti sulla scorta degli indirizzi formulati dalla Giunta comunale in relazione alla tipologia dell'immobile e delle sue finalità. L'Amministrazione Comunale, in ogni caso, si riserva la possibilità di attivare procedure che, con riferimento al caso concreto, consentano e garantiscano la più ampia partecipazione possibile.
2. Nell'avviso verranno specificati, in base ai criteri determinati dalla Giunta:
 - l'immobile oggetto dell'assegnazione;
 - il canone individuato a base della procedura (fatti salvi i casi di comodato/concessione in uso gratuito), comprensivo di eventuale riduzione previste dai successivi artt.11-14;
 - l'eventuale cauzione da versare e gli obblighi assicurativi;
 - le competenze in merito al pagamento delle utenze nonché l'eventuale esenzione della TARI,;
 - la durata;
 - l'eventuale destinazione o finalità vincolata per l'utilizzo dell'immobile;
 - l'obbligo degli oneri manutentivi a carico del concessionario;
 - eventuale previsione della possibilità di scomputi dal canone dovuto per la realizzazione di interventi migliorativi dello stato dell'immobile ed assentiti dal Comune;
 - le modalità di partecipazione e le modalità di valutazione delle proposte pervenute

- i criteri per la scelta del contraente, anche nell'individuazione dei punteggi da assegnare, che potranno:
 - essere di carattere progettuale e/o economico; valorizzare una tipologia di destinazione o utilizzo o la continuità della stessa, anche in relazione all'area in cui l'immobile è collocato;
 - valorizzare proposte che prevedono investimenti a recupero e miglioramento dello stato degli immobili;
 - valorizzare eventuali scopi di utilità sociale;
 - valorizzare particolari qualifiche, abilitazioni, possesso di autorizzazioni in capo ai partecipanti;
 - valorizzare l'eventuale detenzione in corso del bene ed i risultati ottenuti.
3. L'avviso viene pubblicato obbligatoriamente all'albo pretorio ed all'interno del sito del Comune per almeno quindici giorni.
4. E' ammessa l'assegnazione diretta (senza pubblicazione di avviso/bando) nelle forme di concessione, locazione ad uso non abitativo, affitto, esclusivamente ed alternativamente nei seguenti casi e subordinatamente a previa deliberazione della Giunta comunale di individuazione del soggetto con la specifica della motivazione adottata e dell'interesse pubblico dell'attività svolta dal soggetto stesso:
- quando siano andate deserte almeno due procedure mediante avviso pubblico;
 - nei casi di prosecuzione di un'assegnazione già avvenuta qualora il soggetto concessionario, locatario, affittuario o beneficiario del comodato, previa valutazione positiva effettuata dal Comune stia svolgendo specifiche attività di utilità sociale, in diretta collaborazione con il Comune o di servizio pubblico essenziale, e l'interruzione o la discontinuità dell'utilizzo dell'immobile possa pregiudicare i risultati delle attività di utilità sociale o di servizio pubblico in corso, anche con riferimento alla territorialità delle attività svolte oppure possa pregiudicare il presidio dell'immobile sotto il profilo della sicurezza, dell'igiene e del decoro;
 - unicità del soggetto interessato all'immobile in relazione alla posizione, alle caratteristiche dell'immobile, alla sua destinazione ed alla possibilità di godimento del bene;
 - nel caso in cui la messa a disposizione dell'immobile rientri in un più ampio patto, protocollo, accordo di collaborazione o iniziative di partnership progettuale.
5. L'atto di concessione prevede;
- a. la durata della concessione;
 - b. l'ammontare del canone concessorio;
 - c. l'uso per il quale il bene viene concesso;
 - d. le condizioni per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività cui è destinato;
 - e. la ripartizione degli oneri manutentivi nel rispetto delle disposizioni contenute nel successivo art. 9;
 - f. l'ammontare della penale e della eventuale cauzione che dovrà versare il concessionario;
 - g. il trattamento fiscale dell'atto ed eventuale trascrizione dello stesso.
 - h. le condizioni dell'utilizzo dell'immobile per le finalità istituzionali dell'Amministrazione

- i. la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse e di eventuale rinnovo, nonché il termine per il rilascio dell'immobile

Gli atti di assegnazione previsti dal presente Regolamento vengono disposti dal Responsabile del settore competente

Art. 7 - Determinazione del canone

1. Il canone da corrisondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato sulla base dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e saranno quindi proporzionati ai valori correnti di mercato. Per la determinazione del canone verrà redatta apposita perizia estimativa a cura dell'ufficio tecnico comunale che terrà conto dei necessari coefficienti di differenziazione in funzione di età, stato di conservazione ed altri indicatori correntemente in uso, oltre che dei parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista.
2. Al canone determinato secondo il precedente comma verranno applicato le riduzioni di cui agli artt 11-14.
3. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone così come determinato verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT verificatasi nell'anno precedente.

Art. 8 - Obblighi del concessionario

1. Il concessionario è tenuto:
 - a. al pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - b. ad effettuare gli interventi manutenzione ordinaria e, per quanto concerne la manutenzione straordinaria nei limiti di quanto previsto dall'art. 9;
 - c. al pagamento delle utenze, salvo che non siano espressamente ricomprese nel canone
 - d. al pagamento delle spese di gestione;
 - e. al versamento di un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone;
 - f. alla restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 - g. a segnalare tempestivamente i danni al patrimonio o malfunzionamento degli impianti;
 - h. a non modificare la destinazione d'uso o utilizzare impropriamente gli spazi assegnati;
 - i. al rispetto della normativa di sicurezza, antincendio, antinfortunistica e redazione DVR e DUVRI se necessario;
 - j. nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente, al rispetto delle norme a tutela dei diritti dei lavoratori dipendenti e della sicurezza sul lavoro nonché le norme in materia fiscale, restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia

- k. alla stipula di contratti assicurativi per responsabilità civile verso terzi e per la tutela degli spazi;
- l. alla redazione dello stato di consistenza iniziale e finale in contraddittorio;
- m. a non manomettere gli impianti tecnologici.
- n. ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità
- o. è tenuto a richiedere il consenso scritto dell'Amministrazione concedente nel caso di subconcessione, pena l'immediata decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente.
- p. ad esonerare espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto od omissione dei dipendenti, degli associati, o di terzi.

Art. 9 - Oneri di manutenzione e interventi migliorativi

1. Gli oneri manutentivi relativi agli immobili concessi in uso saranno così ripartiti:
 - a) l'ordinaria manutenzione del bene oggetto di affidamento è sempre a carico del concessionario
 - b) .Nel caso di interventi di straordinaria manutenzione, si rimanda ad un'intesa tra le parti in sede di sottoscrizione dell'atto di assegnazione, nell'ambito del quale potrà essere valutato lo scomputo totale o parziale dell'onere sostenuto dal canone dovuto.
 - c) In caso di esecuzione da parte dell'utilizzatore di opere di manutenzione straordinaria, adeguamento alla normativa igienico-sanitaria e di sicurezza che sarebbero a carico della proprietà comunale, il contratto può prevedere interventi fino al corrispondente scomputo dal canone alle seguenti condizioni:
 - a. preventivo/computo metrico dettagliato dei lavori, da consegnare, ai fini della verifica del valore dell'intervento,
 - b. presentazione al Comune di idoneo titolo edilizio (se prescritto per legge) tramite un tecnico di fiducia scelto dall'utilizzatore;
 - c. presentazione del certificato di regolare esecuzione dei lavori nonché collaudi
 - d. parere favorevole del Settore Gestione del territorio per lo svolgimento dei lavori allo svolgimento dei lavori;
 - e. spesa fatturata e quietanza a nome dell'utilizzatore.
2. Tutte le addizioni e migliorie apportate all'immobile e oggetto di scomputo sono acquisite alla proprietà del Comune e alla scadenza della concessione il concessionario non potrà chiedere alcunché per le migliorie apportate

Art. 10 - Rinuncia, decadenza e revoca

1. Il contratto di concessione deve prevedere clausola di decadenza, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, correlata a:

- a. mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre 3 mesi dalla scadenza;
 - b. riscontro di inerzia grave nell'attuazione degli obblighi concessori cui non si è ottemperato entro 3 mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del Responsabile competente;
 - c. mancato rilascio della garanzia/cauzione
 - d. mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
 - e. mancato rispetto delle condizioni di subconcessione di cui all'art.8, lettera p. ;
 - f. mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
 - g. mancata produzione della polizza R.C. verso terzi di cui all'art. 8;
 - h. modifiche della struttura non preventivamente autorizzate.
2. E' fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico;
 3. I concessionari degli immobili comunali possono rinunciare all'assegnazione per gravi e comprovati motivi, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale in forma scritta. Tale rinuncia esclude il diritto alla restituzione di eventuali costi già sostenuti dal concessionario, che è sempre tenuto a restituire i beni nello stato della loro originaria consistenza, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso
 4. In caso di inadempimento agli obblighi contenuti nella concessione, l'Amministrazione Comunale avvia un procedimento di contestazione attraverso formale comunicazione di avvio del procedimento, con la quale vengono accordati al concessionario termini non inferiori a 15 giorni per controdedurre alle contestazioni comunali. Ove le osservazioni presentate dal concessionario non valgano a superare le contestazioni avanzate dal Comune, quest'ultimo emette formale provvedimento di dichiarazione di decadenza della concessione.
 5. E' altresì possibile la revoca della concessione anche in caso di interventi manutentivi sul bene, programmati o ritenuti non prorogabili dai competenti servizi comunali. Nel caso in cui l'immobile oggetto di concessione debba essere fatto oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, non possano essere differiti ad epoca successiva alla scadenza della concessione, l'Amministrazione Comunale potrà sospendere la concessione in essere per il tempo necessario alla realizzazione dei predetti lavori senza che il concessionario possa vantare indennizzi ovvero risarcimenti per il mancato utilizzo dell'immobile. Il concessionario non sarà tenuto al pagamento della parte di canone concessorio relativo al periodo di mancato utilizzo dell'immobile.

TITOLO II – IMMOBILI PER ATTIVITA' NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO, DELL'ASSOCIAZIONISMO E DELLA COOPERAZIONE SOCIALE O ENTI E CONSORZI PUBBLICI E SOCIETA' A PARTECIPATE A PREVALENTE CAPITALE PUBBLICO

Art. 11 – Soggetti affidatari di immobili

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il valore sociale e le attività offerte dai soggetti del terzo settore, che svolgono prevalentemente attività sul territorio comunale, ritenendoli indispensabili per il corretto sviluppo sociale nel rispetto del principio di sussidiarietà previsto dal titolo V della costituzione.
2. I soggetti ai quali possono essere affidati per utilizzo continuativo gli immobili per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo e della cooperazione sociale sono quelli in possesso di almeno una delle seguenti caratteristiche:
 - a) possedere i requisiti previsti dalla Legge della Regione Lombardia 14 febbraio 2008, n. 1;
 - b) essere iscritti nel Albo Comunale delle Associazioni;
 - c) enti del terzo settore, come definiti dall'art. 4 del D.Lgs. n. 117/2017 e smi;
3. L'amministrazione Comunale riconosce altresì il ruolo di altri Enti, Consorzi o società a capitale prevalentemente pubblico, che possono fornire servizi di interesse per i cittadini sul territorio comunale.

Art. 12 - Criteri e procedimento di assegnazione in concessione

1. L'affidamento degli immobili avverrà mediante la procedura di cui al precedente art. 6, i cui criteri verranno stabiliti sulla scorta degli indirizzi formulati dalla Giunta Comunale in relazione ai seguenti fattori elencati in ordine di importanza:
 - a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel Comune, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse generale dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
 - b) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente privilegiando i soggetti espressione del territorio.
2. Le istanze di partecipazione devono contenere:
 - a) statuto dell'Associazione / Cooperativa/
 - b) Statuto Ente/ Società/ Consorzio con capitale prevalentemente pubblico
 - c) ultimo bilancio consuntivo approvato (in caso di soggetto neo costituito un bilancio preventivo);
 - d) elementi utili all'individuazione dell'attività svolta (ambiti di intervento, esperienza ed attività svolte anche in collaborazione con altri gruppi di volontariato o con enti pubblici istituzionalmente operanti negli ambiti di intervento), elenco delle cariche sociali e numero degli aderenti;
 - e) programma preventivo annuale delle attività che il soggetto richiedente si impegna a realizzare sul territorio di Triuggio, nell'arco di ciascun anno;
 - f) le indicazioni sulla necessità o meno del loro utilizzo esclusivo;
 - g) l'indicazione approssimativa della qualità e della quantità degli spazi necessari per poter realizzare l'attività programmata;
 - h) nel caso di cooperative sociali di tipo B l'impegno ad avvalersi del lavoro di persone svantaggiate segnalate dai competenti uffici comunali;

- i) nel caso di cooperative sociali dichiarazione attestante l'iscrizione al relativo Albo Regionale o Registro Prefettizio;
- j) ogni altro elemento utile a qualificare l'attività.

Art. 13 - Riduzioni del canone e delle spese per utenze.

1. I canoni per l'utilizzo degli immobili comunali relativi alle attività di cui all'art. 12 possono essere ridotti dalla Giunta Comunale in una delle seguenti modalità:
 - a) Comodato d'uso gratuito, per soggetti di cui all'art.12 convenzionati con il Comune per progetti di particolare rilevanza sociale, sportiva o culturale, senza finalità di lucro, finalizzati alla prestazione di servizi d'interesse pubblico e/o di carattere istituzionale;
 - b) riduzione del canone di cui all'art 7, dal 10 % al 90 % per i soggetti non ricompresi nella precedente casistica. L'effettiva determinazione del canone deve tenere conto della durata della concessione e delle particolari iniziative progettuali di valorizzazione dell'immobile, ove il concessionario intervenga con finanziamenti propri.
2. Le spese per le utenze e la gestione degli immobili comunali relativi alle attività di cui al presente articolo sono a carico del concessionario
3. La riduzione del canone, come determinata nel comma 1, deve necessariamente essere compensata da attività di carattere generale e di interesse pubblico concordati preventivamente con l'Amministrazione da parte dei soggetti beneficiari della concessione.
4. La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone sarà condotta annualmente da parte dei competenti uffici. A tale scopo i soggetti affidatari, beneficiari di riduzione del canone, sono tenuti a trasmettere entro ogni anno di compimento del contratto la documentazione necessaria volta a dimostrare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone in funzione dell'attività svolta.
5. La mancata presentazione della documentazione suddetta, o la verifica a cura dei Settori cui si ricollega l'attività svolta circa l'insussistenza delle condizioni previste, potranno comportare lo scioglimento del rapporto o/e l'applicazione del canone per intero.
6. Nel caso di interventi di straordinaria manutenzione che riguardino le singole unità immobiliari assegnate in uso, si rimanda a quanto previsto dall'art. 9.

TITOLO III – IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' ECONOMICHE

Art. 14 - Procedimento di assegnazione e determinazione dei corrispettivi

1. Gli affidatari degli immobili destinati ad attività economiche con finalità lucrative vengono scelti mediante la procedura di cui al precedente art. 6, di norma con il criterio della migliore offerta economica.
2. Con riferimento agli immobili destinati ad attività economiche con finalità lucrative la Giunta Comunale si riserva la facoltà di ridurre il canone come determinato all'art.7 fino ad un massimo del 50%, quando ciò sia necessario e opportuno per esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona del Comune o per tutelare le attività economiche che forniscono un servizio di interesse per la comunità locale.
3. Nel caso di interventi di straordinaria manutenzione che riguardino le singole unità immobiliari assegnate in uso, si rimanda a quanto previsto dall'art.9

TITOLO IV: LOCAZIONE

Art. 15 - Locazione di beni patrimoniali disponibili

1. Nel caso in cui la cessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dalla vigente legislazione, in particolare mediante contratti di locazione e di affitto, per garantire l'imparzialità e la trasparenza dell'azione amministrativa la scelta del conduttore avviene mediante gara avviso pubblico sulla base della migliore offerta economica.
2. Di norma i beni appartenenti al patrimonio disponibile, suscettibili di essere utilizzati per il reperimento di risorse economiche in quanto non destinati ad uso pubblico, sono dati in locazione a terzi ad un valore non inferiore a quello di mercato.
3. Le disposizioni contenute nell'art. 14 del presente Regolamento trovano applicazione anche nel caso di locazioni di beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune.
4. L'Amministrazione può procedere a trattativa diretta nel caso in cui nessun soggetto abbia risposto all'avviso pubblico per la locazione e affitto dei locali e nei seguenti casi:
 - a) per le locazioni di beni patrimoniali ad Enti, istituzioni, consorzi, associazioni, per le quali si valuta, oltre l'aspetto economico, le finalità da questi perseguite;
 - b) alla scadenza delle locazioni commerciali, privilegiando la stipula di un nuovo contratto con il precedente conduttore, al fine di evitare le conseguenze derivanti dall'art. 34 della Legge n. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, ossia pagamento dell'indennità di avviamento;
 - c) nel caso di locazioni aventi ad oggetto locali già occupati, destinati allo svolgimento di attività commerciali, per stipulare un nuovo contratto con precedente concessionario;

Art. 16 – Determinazione dei corrispettivi delle locazioni

1. Nella stipula dei contratti di locazione secondo le procedure previste dall'art. precedente, il canone da corrisondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, così come previsto all'art 7.
2. Il canone è soggetto a revisione annuale sulla base delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 17 – Entrata in vigore

Il presente Regolamento è depositato nella segreteria comunale alla libera visione del pubblico per 15 giorni consecutivi con la contemporanea affissione, all'Albo Pretorio comunale, di apposito avviso di deposito.

Il Regolamento, ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 8 dello Statuto comunale, entrerà in vigore il primo giorno del mese successivo alla scadenza del deposito di cui al precedente comma.

Art. 18- Normativa transitoria

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti stipulati successivamente alla sua data di entrata in vigore.
2. Fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, gli atti 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. Il canone minimo, degli atti perfezionati anteriormente all'entrata in vigore del presente regolamento, non potrà essere inferiore a quello determinato in base all'art 32 comma 8 della Legge 23.12.1994 n. 724. A tal fine gli uffici competenti, con proprio provvedimento, effettueranno una ricognizione dei canoni e procederanno alla stima degli stessi ai sensi del presente regolamento: I canoni così rideterminati verranno applicati con decorrenza dal 1° giorno del mese successivo dalla comunicazione alla controparte del relativo aggiornamento

Il presente regolamento è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.26 del 28/06/2021.

L'avviso di deposito del suddetto regolamento è stato pubblicato all'albo pretorio dal 29/06/2021 al 14/07/2021.

Entrato in vigore il 01/08/2021

Triuggio, 9 settembre 2021



IL SEGRETARIO GENERALE
Dr. Salvatore Ferlisi