

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN USO DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE A TERZI

INDICE

Titolo I – Norme generali per la concessione in uso di beni immobili

Art. 1 – Finalità, oggetto ed esclusioni

Art. 2 - Classificazione del patrimonio immobiliare

Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Art. 4 - Concessionari di beni immobili

Art. 5 - Requisiti soggettivi

Art. 6 - Obblighi del Concessionario, del Conduttore, dell’Affittuario o Comodatario

Art. 7 - Determinazione e aggiornamento dei canoni

Art. 8 - Durata dei contratti

Art. 9 - Subconcessione/sublocazione/subentro del Contratto

Titolo II – Assegnazione di beni immobili a soggetti non commerciali: procedure relative alla scelta del Contraente, canone, garanzie

Art. 10 - Requisiti soggettivi per l’assegnazione dei locali a soggetti non commerciali

Art. 11 - Criteri e procedimenti di assegnazione dei locali a soggetti non commerciali

Art. 12 - Criteri di riduzione del canone

Art. 13 - Garanzie

Titolo III – Assegnazione di beni immobili a soggetti commerciali: procedure relative alla scelta del Contraente, canone, garanzie

Art. 14 - Requisiti soggettivi per l’assegnazione dei locali a soggetti commerciali

Art. 15 - Criteri e procedimenti di assegnazione dei locali a soggetti commerciali

Art. 16 - Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili destinati a
finalità economiche

Art. 17 - Criteri di riduzione del canone

Art. 18 - Garanzie

Titolo IV – Procedure relative a beni immobili destinati a soddisfare fini di pubblica utilità, servizi pubblici, di valorizzazione o per brevi durate

Art. 19 - Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili destinati a soddisfare fini di pubblica utilità, di servizi pubblici o socio-sanitari

Art. 20 - Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili ai fini della loro valorizzazione – Concessione di valorizzazione

Art. 21 - Richiesta di concessione in uso per periodi brevi per manifestazioni, fiere, mostre, iniziative di beneficenza, ecc.

Art. 22 - Concessione di utilizzo delle aree di sedime dei canali

Art. 23 - Competenze in ordine alla gestione del Patrimonio immobiliare comunale

Titolo V – Disposizioni finali

Art. 24 - Trasparenza dei regimi concessori di beni pubblici.

Art. 25 - Normativa transitoria e finale

Titolo I – Norme generali per la concessione in uso di beni immobili

Art. 1 – Finalità, oggetto ed esclusioni

1. Il presente Regolamento disciplina la concessione in uso a terzi, nelle forme dei singoli contratti di concessione, comodato, locazione e affitto, dei beni immobili di proprietà del Comune di Modena, secondo i principi di economicità, imparzialità, trasparenza ed efficacia dell'azione amministrativa, nonché ai fini della valorizzazione e del proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale, anche in base al disposto dell'art 97 della Costituzione.

2. E' esclusa l'applicazione del presente Regolamento alle procedure volte all'assegnazione di beni immobili di proprietà comunale destinati a:

- uso abitativo di edilizia residenziale pubblica ed ogni altro alloggio gestito in convenzione dall'Azienda Casa Emilia Romagna;
- immobili oggetto di concessione in diritto di superficie, per i quali si rimanda allo specifico Regolamento comunale;
- concessioni cimiteriali;
- aree dedicate a mercati coperti o plateatici;
- immobili di proprietà di terzi locati o assunti in locazione o concessione;
- immobili assegnati in via strumentale nell'ambito di contratti di appalto o concessioni di servizi le cui modalità di affidamento e gestione sono disciplinate dal Codice dei contratti D. Lgs. 36/2023 e s.m.i.;
- immobili assegnati in via strumentale nell'ambito del Codice del Terzo Settore D. Lgs. 117/2017 e s.m.i. secondo la disciplina della Legge Regione Emilia Romagna 13 aprile 2023, n. 3 “*Norme per la promozione ed il sostegno del Terzo Settore, dell'amministrazione condivisa e della cittadinanza attiva*”, i cui affidamenti dovranno essere ispirati ai principi di cui al presente regolamento;
- immobili assegnati in via strumentale nell'ambito di contratti di servizio in materia di accreditamento dei servizi socio-sanitari di cui alla DGR n. 514/2009 e s.m.i.;
- ogni altro immobile il cui utilizzo e/o procedura di assegnazione sia disciplinato da leggi speciali o da altri regolamenti o da atti deliberativi del Consiglio comunale.

3. In caso di risoluzioni anticipate di concessioni di aree assegnate in diritto di superficie, le medesime aree potranno essere oggetto di concessione secondo le modalità disciplinate dal presente regolamento. In caso di risoluzioni anticipate di concessioni di aree, le medesime aree potranno essere assegnate in diritto di superficie secondo le modalità disciplinate dal vigente regolamento comunale per la concessione in diritto di superficie di aree comunali.

Art. 2 – Classificazione del patrimonio immobiliare

1. Il Comune di Modena è proprietario di un complesso di beni immobili classificati in base alla vigente normativa in:

a) **beni del demanio comunale**, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa, che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del Concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è

destinato. Per i beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico valgono le disposizioni di cui agli artt. 823, 824 e 1145 del 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 artt. 822 e 823 del Codice Civile. Appartengono a detta categoria gli immobili di cui all'ultimo comma dell'art. 826 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.

c) **beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in ragione di diritto privato. I beni disponibili si distinguono in immobili ad uso abitativo ed in immobili ad uso non abitativo; sono altresì beni disponibili i terreni agricoli e le altre aree di proprietà del Comune non destinati a fini istituzionali o posseduti dal Comune in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, secondo le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Amministrazione comunale.

3. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso previa deliberazione del Consiglio comunale.

Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Beni soggetti a regime di demanio comunale e del patrimonio indisponibile

L'utilizzo esclusivo da parte di terzi di un bene demaniale o patrimoniale indisponibile è consentito allorché l'attività da svolgere sia conforme alle finalità di interesse pubblico, proprie dell'Amministrazione comunale.

L'assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata nelle forme della concessione amministrativa previa approvazione tramite atto deliberativo della Giunta comunale. Nel caso in cui si renda necessario definire rapporti con l'assegnatario del bene che eccedano gli aspetti di carattere strettamente patrimoniali, le condizioni di gestione dell'immobile potranno essere regolate anche nella forma della convenzione.

Il contenuto della concessione amministrativa e convenzione deve essenzialmente prevedere:

- oggetto e finalità della concessione;
- durata e corrispettivo della concessione;
- obblighi del Concessionario e del concedente;
- possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse;
- cause di revoca per inadempienze da parte del Concessionario.

2. Beni patrimoniali disponibili

La concessione in uso di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile, e più precisamente:

- a) contratto di locazione (artt. 1571 e ss. C.C.);
- b) contratto di affitto (artt. 1615 e ss. C.C.);
- c) contratto di comodato (artt. 1803 e ss. C.C.).

Resta salva la possibilità di prevedere clausole particolari in relazione sia alla tipologia dell'immobile concesso in uso sia all'attività esercitata nel medesimo.

3. Nell'iter di rilascio della concessione dei beni di cui ai precedenti commi 1 e 2 si dovrà fare riferimento all'uso legittimo del bene medesimo, in ordine alla regolamentazione urbanistico-edilizia vigente, fatto salvo quanto disposto dall'art. 71 del D. Lgs 117/2017, che in caso di concessione ad Enti del Terzo Settore stabilisce quanto segue: *“Le sedi degli enti del terzo settore a i locali in cui si svolgono le relative attività istituzionali, purchè non di tipo produttivo, sono compatibili con tutte le destinazioni d'uso omogenee previste nel Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968 n. 1444 e simili, indipendentemente dalla destinazione urbanistica”*, o quanto disposto da altre normative specifiche in materia.

Art. 4 – Concessionari di beni immobili

1. L'Amministrazione comunale si riserva prioritariamente di definire, sulla base dei propri strumenti di programmazione, gli immobili rientranti nella propria disponibilità che possono essere concessi in uso a soggetti terzi in possesso dei requisiti di cui al successivo art. 5, che perseguono propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune stesso, salvo che l'Amministrazione comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

2. Negli immobili oggetto del presente regolamento sono vietate, in qualunque forma, le attività che favoriscono le dipendenze, con particolare riguardo a quelle del gioco d'azzardo, *slot machine*, ecc.. L'assegnatario dell'immobile dovrà impegnarsi, direttamente e attraverso i suoi collaboratori, a rispettare tale divieto, in conformità all'O.d.G. n. 45/2015 del Consiglio Comunale di Modena.

Art. 5 - Requisiti soggettivi

I soggetti che possono sottoscrivere contratti con il Comune per l'uso dei beni immobili nella disponibilità di quest'ultimo, previa verifica dei requisiti previsti per legge, sono:

a) soggetti senza scopo di lucro, quali:

- organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale, enti filantropici, imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute e non riconosciute, i Comitati, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato, diversi dalle società, costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale, secondo la definizione normativa di cui al Codice del Terzo Settore approvato con D. Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 e s.m.i. iscritti nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS), ivi comprese le A.S.D. (Associazioni Sportive Dilettantistiche) e le S.S.D. (Società Sportive Dilettantistiche).

- Associazioni, Fondazioni e Comitati ai sensi del Codice civile (Associazioni riconosciute e Fondazioni artt. da 14 a 35; Associazioni non riconosciute e Comitati artt. da 36 a 42);

Ai fini del presente regolamento non è richiesta l'iscrizione all'elenco comunale delle forme associative previste dal vigente "Regolamento per i rapporti con l'associazionismo" a quegli enti senza scopo di lucro di cui alla presente lettera a) che già risultino iscritti ad altri registri pubblici, quali il Registro

Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS) o il Registro Nazionale delle Attività Sportive Dilettantistiche (RASD).

b) Amministrazioni pubbliche incluse nell'elenco pubblicato annualmente dall'ISTAT in applicazione di quanto stabilito dall'art. 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, con le quali è possibile stipulare anche Accordi di collaborazione o Protocolli d'intesa ex art. 15 Legge 241/1990 e s.m.i.;

c) soggetti persone fisiche;

d) soggetti con scopo di lucro.

Articolo 6 - Obblighi del Concessionario, del Conduttore, dell’Affittuario e del Comodatario

1. Le concessioni e i contratti di locazione, affitto, comodato, subconcessione, e sublocazione, dei beni comunali, per qualsiasi attività, devono prevedere a carico dell’utente:

a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo, se non altrimenti previsto;

b) l’obbligo, entro i termini stabiliti dal contratto di riferimento, di esecuzione dei lavori che il Concessionario, il Conduttore, l’Affittuario o il Comodatario ha dato la disponibilità ad effettuare, con la relativa tempistica/cronoprogramma. In tal senso, il contratto di concessione, locazione, affitto o comodato, disciplina altresì la titolarità soggettiva ai fini della presentazione dei titoli edilizi corrispondenti a tali lavori, nonché i relativi costi, previo accertamento della conformità delle opere alle regolamentazioni vigenti;

c) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria, ed eventualmente quella straordinaria necessaria e funzionale al godimento del bene affidato se concordata tra le parti;

d) l'intestazione (qualora possibile) e il pagamento delle utenze, ovvero il rimborso delle stesse (se del caso *pro quota*) al Comune, secondo le modalità tecniche definite in base alle caratteristiche degli immobili e dei relativi impianti, salvo diversa pattuizione tra le parti. Nel caso in cui sia possibile tecnicamente, il titolare di concessione/contratto è tenuto ad installare o volturare, a proprio carico, i contatori per il riscaldamento, per l’energia elettrica, per la telefonia/dati connettività e per l’acqua, assumendosi direttamente il pagamento delle quote dovute alle aziende erogatrici del servizio. A carico del concessionario graverà anche la TARI (Tassa rifiuti per i servizi di raccolta, trasporto e smaltimento o recupero dei rifiuti urbani), e la TCP (Tariffa Corrispettiva Puntuale);

e) il pagamento delle spese di gestione, comprese le eventuali spese inerenti le parti comuni. E’ possibile, da parte dell’Amministrazione, la determinazione di quota forfetaria di spesa per consumi ovvero pattuire diverse condizioni di carico spese;

f) la stipulazione di adeguata assicurazione contro i danni eventualmente provocati all’immobile o a terzi durante il periodo d’uso;

g) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d’uso, alla scadenza o alla revoca del contratto;

h) garantire la pulizia, il decoro e l’ordine dei locali;

i) il divieto di modificare lo stato dei muri, interni ed esterni, gli impianti, nonché la destinazione d'uso dell'immobile, salvo espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale, nel rispetto della disciplina urbanistica-edilizia vigente;

l) il Concessionario/Conduttore/Affittuario/Comodatario è responsabile nei confronti del Comune di tutti i danni eventualmente provocati all’immobile, agli impianti, o agli arredi, eventualmente già presenti, durante il periodo d’uso;

- m) il Concessionario/Conduttore/Affittuario/Comodatario solleva il Comune da ogni responsabilità relativa a danni a cose o persone che dovessero verificarsi nel periodo d'uso relativamente alle attività svolte dal Concessionario/Conduttore/Affittuario/Comodatario medesimo;
- n) il Concessionario/Conduttore/Affittuario/Comodatario deve altresì garantire l'utilizzo dell'immobile compatibile con le disposizioni del D.M. 01/09/2021 e s.m.i., e del D. Lgs 81/2008 e s.m.i., mantenendo gli impianti in efficienza, in relazione agli obblighi contrattuali, e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni;
- o) il Concessionario/Conduttore/Affittuario/Comodatario in relazione all'attività svolta nei locali concessi, è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D. Lgs. 9/04/2008, n. 81 e s.m.i., in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 e s.m.i. *“Misure in tema di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e delega al Governo per il riassetto e la riforma della normativa in materia”* sia le disposizioni normative del DM 01/09/2021 *“Criteri generali per il controllo e la manutenzione degli impianti, attrezzature ed altri sistemi di sicurezza antincendio, ai sensi dell'articolo 46, comma 3, lettera a) , punto 3, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81”* e s.m.i assumendo a propria cura e spese, in particolare, il Piano dell'emergenza ed evacuazione;
- p) l'obbligo per i soggetti senza scopo di lucro di cui all'art. 5 lett. a) di fornire all'Amministrazione comunale relazioni periodiche inerenti l'operato e le attività condotte presso i locali assegnati;
- q) ogni altro obbligo che l'Amministrazione comunale intendesse prevedere, a tutela degli immobili di cui al presente regolamento e dell'interesse pubblico.
- r) tutte le spese del contratto (imposta di registro e bolli).

Art. 7 - Determinazione e aggiornamento dei canoni

1. Nella stipula dei contratti di locazione, affitto o concessione di beni immobili, il canone da corrispondere al Comune è calcolato dal Collegio dei Periti del Comune di Modena, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, adottando preferibilmente i valori dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI), con apposita perizia estimativa effettuata dal Collegio stesso che si atterrà, di massima, ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- parametri di redditività del bene, rapportati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio o in analogia con essa (commerciale, produttiva, terziaria, agricola, a servizi, ecc.);
- stato di conservazione e vetustà dell'immobile;
- ulteriori eventuali criteri e parametri aggiuntivi e relativi alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili (a titolo esemplificativo e non esaustivo: dimensioni ed estensione degli immobili, loro ubicazione e caratteristiche costruttive e tipologiche, vincoli sugli immobili che ne limitino le possibilità di utilizzo, ecc.).

2. Per gli immobili concessi in uso ad Enti e a soggetti senza fini di lucro di cui all'art. 5 punto a), il canone come sopra determinato verrà ridefinito applicando le percentuali di riduzione di cui al successivo art. 12.

3. L'utilizzatore dell'immobile, avente i requisiti di cui all'art. 5 lett. a) (soggetti senza scopo di lucro), nel corso dell'intera durata del contratto, può proporre la realizzazione a propria cura di lavori di manutenzione straordinaria, interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, necessari all'utilizzo dell'immobile, e migliorie che producano una valorizzazione del medesimo, fino ad un limite di spesa pari all'80% del canone dovuto relativamente al periodo contrattuale residuo. La Giunta comunale, previo parere dei competenti Settori comunali (~~Lavori Pubblici, Ambiente, ecc.~~), ha facoltà di approvare tali lavori con propria deliberazione nel rispetto della disciplina urbanistica – edilizia vigente, e di compensare il canone determinato ai sensi dell'art. 7 e ridotto ai sensi dell'art.12,

fino alla percentuale massima suddetta dando atto che il restante 20% del canone dovuto dovrà essere versato dall'utilizzatore alle casse comunali secondo le modalità da stabilire nel contratto. In caso di compensazione del canone con i lavori previsti l'utilizzatore dell'immobile dovrà affidare tali lavori nel rispetto della normativa di cui al Codice dei contratti D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. a cui si fa rinvio. In tal caso, a carico dell'Assegnatario sono posti gli oneri conseguenti alla progettazione, direzione lavori, collaudi, certificazioni previsti dalle normative, accatastamenti, e ogni altro onere connesso alla realizzazione dei lavori medesimi, fatti salvi accordi diversi tra le parti. Di norma la valutazione della conformità tecnica ed economica dei suddetti lavori sarà a carico dei competenti Uffici tecnici comunali preposti che potranno proporre alla Giunta comunale l'approvazione in linea tecnica del progetto. Nel caso in cui i lavori non riguardino aspetti impiantistici e relativi alle strutture l'Ufficio Patrimonio potrà provvedere alla valutazione della conformità tecnica ed economica delle opere in progetto a carico degli assegnatari, e a proporre alla Giunta comunale l'approvazione in linea tecnica del progetto. I lavori dovranno rispettare le modalità di presentazione e le tempistiche previste dalla normativa vigente in materia edilizia. Nel caso in cui l'Assegnatario del bene non provveda alla realizzazione dei suddetti lavori, fatti salvi casi imprevedibili debitamente motivati, o accordi diversi tra le parti, l'Assegnatario medesimo potrà decadere dal contratto di concessione, salva specifica relazione a cura del medesimo che dimostri le cause di forza maggiore a giustificazione del mancato completamento dei lavori autorizzati. L'Assegnatario, nell'ambito dei suddetti lavori, dovrà nominare a propria cura e spese i tecnici abilitati all'esecuzione dei lavori medesimi (direttore dei lavori, coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, collaudatore, ecc) comunicando i nominativi agli uffici comunali competenti, e dovrà fornire altresì le certificazioni previste per legge.

4. L'utilizzatore dell'immobile, nel corso dell'intera durata del contratto, in analogia a quanto indicato al comma 3, può proporre la realizzazione a propria cura di lavori di manutenzione straordinaria, interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, necessari all'utilizzo dell'immobile, e migliorie che producano una valorizzazione del medesimo, secondo le procedure e modalità indicate al comma 3, per importi anche superiori al canone dovuto; in tal caso i predetti importi di spesa non verranno scomputati dal canone e saranno rimborsati integralmente dal Comune, dando atto che l'utilizzatore sarà tenuto, pertanto, al versamento dell'intero canone.

5. Le manutenzioni straordinarie finanziate e realizzate dal concessionario, sia riconosciute a scomputo del canone dovuto, che oggetto di rimborso, dovranno preventivamente essere inserite negli strumenti di programmazione economico-finanziaria dell'Ente e finanziate mediante l'approvazione di una deliberazione della Giunta comunale.

6. I canoni sono annualmente aggiornati, di norma, nella misura del 75% dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per famiglie di operai e impiegati (FOI) accertata dall'Istat e verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

7. Le spese per le utenze (acqua, energia elettrica, gas, ecc.), eventualmente anticipate dall'Amministrazione comunale, sono annualmente aggiornate, di norma, nella misura del 100% 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.

Art. 8 – Durata dei contratti

1. La durata dei contratti di concessione, locazione o affitto di beni immobili, sia a soggetti commerciali sia a soggetti *non profit*, contenuta e specificata nell'atto di approvazione della Giunta comunale, è stabilita come segue:

- concessioni di beni immobili appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile: fino ad anni sei (6), eventualmente rinnovabili una sola volta fino ad ulteriori anni sei (6). In casi particolari, debitamente motivati, che prevedano anche interventi significativi a cura e spese del

Concessionario/Assegnatario, la durata può essere prevista fino ad anni nove (9), eventualmente rinnovabili una sola volta fino ad ulteriori anni nove (9).

- locazioni di immobili ad uso abitativo: 3 anni più 2 anni disciplinata, oltre che nelle disposizioni del Codice Civile (articoli 1571 e seguenti) e della legge n. 431 del 1998 e s.m.i.;
- contratti di affitto di immobili adibiti ad attività industriali, commerciali, artigianali o di interesse turistico secondo le norme di cui alla L. 392/1978: la durata minima, stabilita nei casi previsti dal comma 3, art. 27 della legge medesima e s.m.i. è di 6 anni, con rinnovo automatico di ulteriori 6 anni. Per gli immobili adibiti allo svolgimento di attività ricettive alberghiere, la durata minima della locazione è di nove anni; sono escluse le attività B&B (*bed and breakfast*) e quelle relative alla locazione breve a fini turistici;
- contratti di affitto fondi agricoli a coltivatore diretto secondo le norme di cui alla L. n. 203/82: la durata è stabilita dall'art. 1 della L. n. 203/82;
- contratti nei quali l'utilizzatore dell'immobile s'impegna all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nel corso dell'intera durata del contratto, necessari all'utilizzo dell'immobile, e a migliorie che producano una valorizzazione del medesimo ai sensi del precedente art. 7, comma 3, per i quali è riconosciuto lo scomputo: la durata è stabilita dalla Giunta comunale secondo principi di congruità e proporzionalità rispetto l'ammortamento degli investimenti sostenuti.

2. L'eventuale disdetta contrattuale da parte del concessionario è da comunicarsi all'altra parte, di norma, almeno sei (6) mesi prima della scadenza, fatti salvi accordi diversi fra le Parti. La disdetta è possibile nei casi regolati dalle norme di cui al precedente comma 1. La revoca del contratto da parte del Comune è sempre possibile in caso di sopravvenuti motivi di pubblico interesse.

3. La durata dei suddetti contratti può essere stabilita per un periodo più breve qualora l'attività esercitata o da esercitare nell'immobile abbia, per sua natura, carattere transitorio, o su accordo tra le Parti.

4. E' consentita la proroga della scadenza contrattuale, previa richiesta da parte dell'Assegnatario da effettuarsi prima della naturale scadenza del contratto, solo per motivate ragioni non imputabili alla volontà o alla responsabilità diretta dell'Assegnatario stesso (a titolo esemplificativo e non esaustivo: eventi imprevedibili che abbiano limitato il godimento e l'uso del bene assegnato; lavori eseguiti sul bene concesso, la cui durata e natura ne abbiano limitato il totale o parziale utilizzo; ecc.). La durata della proroga verrà stabilita ad insindacabile giudizio da parte dell'Amministrazione comunale. La durata della proroga sarà, di norma, non superiore al mancato periodo di utilizzo totale o parziale del bene da parte dell'Assegnatario e comunque non oltre tre anni.

5. La durata dei contratti degli immobili non soggetti ai vincoli di cui al D. Lgs. n. 42/2004 in comodato d'uso ad Enti del Terzo Settore indicati all'art. 5 punto a) è regolata secondo quanto indicato all'art.71 del Codice Terzo Settore (D. Lgs. 117/2017) per una durata massima di anni 30, nel corso dei quali il comodatario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile. In caso di beni immobili culturali concessi a favore di enti del terzo settore che svolgono le attività indicate all'articolo 5, comma 1, lettere f), i), k), o z) del D. Lgs. 117/2017 e s.m.i., la durata è stabilita per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni, con pagamento di un canone agevolato, 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. In tal caso 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 entro il limite massimo del canone stesso. L'individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all'art. 134 del D. Lgs. 36/2023.

Art. 9 – Subconcessione, sublocazione e subentro del Contratto

1. I beni immobili di cui al presente Regolamento, a seguito di motivata richiesta, possono essere affidati in uso a terzi in subconcessione, sublocazione o subentro, previa approvazione della Giunta comunale con apposito atto, previa verifica dei medesimi requisiti previsti nell'ambito del procedimento originario di assegnazione da effettuarsi nei confronti del subconcessionario, sublocatario e subentrante, e con una scadenza non superiore a quella del contratto originale. La subconcessione, sublocazione o subentro può riguardare anche porzioni di immobile e avere durata anche inferiore a quella del contratto originale. La subconcessione/sublocazione/subentro del contratto, sono ammissibili ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale, previo accordo tra le Parti, e sono subordinate al previo pagamento di eventuali canoni pregressi, tributi definitivamente accertati o spese correlate (es.: spese condominiali, utenze, spese comunali indirette, eventuali spese per la manutenzione straordinaria se previste nel contratto originale), all'obbligo di non essere stato inadempiente nell'esecuzione degli obblighi contrattuali con il Comune di Modena, al previo versamento di cauzione o acquisizione di fideiussione a valere per il periodo di validità contrattuale residua, a garanzia dei conseguenti adempimenti. In tali casi il nuovo Contraente assume tutti gli obblighi indicati dal contratto originale. La durata della subconcessione/sublocazione/subentro non potrà superare la durata residua del contratto originale. In caso di subconcessione il richiedente dovrà indicare nella relativa istanza il soggetto subconcessionario, l'oggetto della subconcessione, il relativo canone, la durata, l'attività svolta dal subconcessionario, lo Statuto e l'Atto costitutivo del subconcessionario medesimo, anche ai fini della verifica dei criteri di riduzione del canone indicati all'art. 12 del presente regolamento.

2. In caso di ammissione alla subconcessione/sublocazione/subentro del contratto sono a carico del Subentrante le spese accessorie inerenti l'immobile, nonché le spese di manutenzione ordinaria, quelle di manutenzione straordinaria se previste nel contratto originale, le utenze ed i consumi energetici da attivare e corrispondere direttamente, o da rimborsare, all'Amministrazione comunale pro quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta ed ogni altro onere previsto dal contratto originale.

3. I contratti di concessione/locazione possono prevedere l'esplicito divieto d'essere affidati in uso a terzi in subconcessione/sublocazione/subentro.

Titolo II – Assegnazione di beni immobili a soggetti non commerciali: procedure relative alla scelta del Contraente, canone, garanzie

Art. 10 - Requisiti soggettivi per l'assegnazione dei locali a soggetti non commerciali

Gli Assegnatari non commerciali degli immobili devono possedere i requisiti soggettivi previsti dall'art. 5, punto a).

Art. 11 - Criteri e procedimenti di assegnazione dei locali a soggetti non commerciali

1. L'Amministrazione comunale procede all'assegnazione in uso di beni immobili, a soggetti non commerciali di cui all'art. 5 punto a) individuando l'assegnatario mediante le seguenti modalità:

- per importi del canone annuale fino ad € 2.500,00 (Iva esclusa, ove prevista), già ridotti ai sensi dell'art. 12, tramite assegnazione diretta al soggetto richiedente. Prima dell'assegnazione definitiva dei locali da approvarsi con deliberazione della Giunta comunale, verrà pubblicato uno specifico avviso sulla Rete Civica – sezione “Amministrazione Trasparente / altri bandi” per la durata minima di 10 giorni, al fine di consentire la presentazione di richieste da eventuali soggetti interessati. A tale avviso verrà data adeguata visibilità nelle pagine principali del sito internet della Rete Civica.

- per importi del canone annuale da € 2.500,01 fino ad € 10.000,00 (Iva esclusa, ove prevista) già ridotti ai sensi dell'art. 12, tramite selezione dell'assegnatario individuato mediante manifestazione d'interesse. Qualora, in risposta all'avviso, pervenga più di una manifestazione di interesse da parte di soggetti diversi, si ricorrerà ad una procedura negoziata con confronto comparativo tra tutti i soggetti che abbiano manifestato interesse. Nel caso in cui pervenga una sola manifestazione di interesse si potrà procedere a trattativa privata diretta con l'unico richiedente entro il termine di 12 mesi dalla manifestazione d'interesse medesima. Nel caso non pervengano manifestazioni d'interesse si potrà procedere all'assegnazione diretta;

- per importi del canone superiori ad € 10.000,00 (Iva esclusa, ove prevista) già ridotti ai sensi dell'art. 12, nel rispetto dei principi nazionali e comunitari in materia di contratti pubblici quali, in particolare, economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità. Nel caso in cui, a seguito di procedura ad evidenza pubblica non si proceda ad aggiudicazione, l'Amministrazione comunale può pubblicare apposito avviso pubblico per l'avvio di procedura negoziata volta alla raccolta di manifestazioni di interesse. Qualora in risposta all'avviso pervenga più di una manifestazione di interesse da parte di soggetti diversi, si ricorrerà ad una procedura negoziata tramite confronto comparativo tra tutti i soggetti che abbiano manifestato interesse. Nel caso in cui pervenga una sola manifestazione di interesse si potrà procedere a trattativa privata diretta con l'unico richiedente entro il termine di 12 mesi dalla manifestazione d'interesse medesima. Nel caso non pervengano manifestazioni d'interesse si potrà procedere ad assegnazione diretta del bene.

Per le procedure ad evidenza pubblica e/o tramite manifestazione di interesse, in base all'art. 10 comma 2 del Regolamento della Partecipazione Territoriale, là dove possibile e opportuno gli Uffici preposti coinvolgeranno il Consiglio di Quartiere interessato per valutare in fase di formulazione degli indirizzi eventuali attenzioni specifiche del contesto.

Al concessionario, ai fini dell'assegnazione del bene, sarà richiesta una relazione consuntiva circa le attività svolte il precedente anno, corredata da rendiconto economico, e una relazione delle attività previste per l'anno successivo corredata dal bilancio. Tale obbligo dovrà essere indicato nel relativo contratto di concessione.

L'Amministrazione comunale provvederà, ogni sei mesi, alla pubblicazione sulla Rete Civica – sezione “Amministrazione Trasparente”, dell'elenco degli immobili disponibili per le assegnazioni, dell'elenco dei soggetti richiedenti e dell'elenco delle assegnazioni effettuate, anche ai fini di quanto previsto dal “Regolamento della partecipazione territoriale” approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 77/2023.

Il soggetto assegnatario dell'immobile è tenuto agli obblighi di trasparenza previsti dalla legge 4 agosto 2017, n. 124 e s.m.i., circa la pubblicazione dei vantaggi economici conseguenti alla riduzione del canone per importi pari o superiori ad € 10.000,00 determinata ai sensi del successivo art. 12.

2. La procedura di assegnazione del bene è resa nota, di norma, mediante avviso pubblicato 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 cauzione provvisoria;
- l'anno, il mese, il giorno ed il luogo in cui si procederà alla gara;
- i documenti e le dichiarazioni obbligatorie da produrre;
- i requisiti soggettivi che devono essere posseduti dal Contraente;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara (fra i quali si segnalano l'impossidenza dei requisiti di moralità, eventuali requisiti economico-finanziari, eventuali requisiti professionali, eventuali canoni pregressi, debiti tributari definitivamente accertati, debiti non tributari, inadempimenti nell'esecuzione di eventuali obblighi contrattuali con il Comune di Modena, ecc.) ovvero delle cause che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- i contenuti e i criteri di selezione delle offerte ai fini dell'attribuzione dei punteggi per l'individuazione del Contraente, tenendo conto:
 - 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;
 - c) di ulteriori criteri, oggettivamente valutabili, anche riferiti ai soggetti richiedenti, che consentano di considerare altri elementi, oltre al valore del canone, correlati al futuro utilizzo del bene e alle sue particolari caratteristiche, anche attraverso migliorie, al fine di valorizzare al meglio la vocazione dell'immobile tenendo conto del contesto nel quale lo stesso si inserisce;
- le garanzie ove previste (cauzione/fideiussione);
- il nominativo del responsabile del procedimento;
- le principali condizioni contrattuali.

Art. 12 – Criteri di riduzione del canone

1. I soggetti non commerciali di cui all'art. 5 punto a), escluse le Imprese sociali relativamente al solo comodato d'uso dell'immobile (art. 71, comma 2 D. Lgs. 117/20217), possono essere Assegnatari, secondo le modalità di cui all'art. 11, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, con una riduzione del canone, previamente determinato con le modalità individuate all'art. 7, secondo le percentuali di seguito indicate:

- 100 % per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi vigenti in materia di pubblica assistenza e protezione civile, malattie terminali, contrasto alle dipendenze, promozione della libertà

femminile e di genere e prevenzione e contrasto delle discriminazioni di genere (Legge 30 dicembre 2020, n. 178, art. 1 commi 1135, 1137);

- fino al 90% per i soggetti operanti nei campi assistenziale, sanitario, emarginazione o disabilità, sostegno della famiglia e della natalità: la quantificazione della riduzione del canone è di competenza della Giunta comunale che dovrà indicare le motivazioni a supporto del riconoscimento della riduzione specifica riconosciuta;

- fino all'80% per i soggetti operanti nei campi ambientale, ricreativo, educativo, culturale, sportivo, aggregativo o sociale, ivi compresi i soggetti operanti in ambiti di attività di interesse comunale indicati all'art. 5 del D. Lgs. n.117/2017 non ricompresi fra le suddette percentuali di riduzione del canone del 100% e del 90%; la quantificazione della riduzione del canone è di competenza della Giunta comunale che dovrà indicare le motivazioni a supporto del riconoscimento della riduzione specifica riconosciuta.

I partiti e i movimenti politici sono esclusi dall'applicazione delle suddette riduzioni del canone.

2. E' facoltà dell'Amministrazione comunale procedere alla determinazione di canoni di natura mista (per attività non profit e commerciali) afferente l'attività svolta dai soggetti di cui all'art. 5, lett. a), nel caso di immobili il cui utilizzo risulterà in misura diversa sia afferente alla sfera *non profit*, sia alla sfera commerciale. In tali casi saranno applicate le percentuali di riduzione soggettive previste al precedente comma 1 rispettivamente per i soggetti *non profit* e all'art. 17 per i soggetti commerciali.

Art. 13 – Garanzie

1. Nel caso di canoni annuali uguali o superiori ad € 4.000,00, già ridotti ai sensi dell'art. 12, il contratto per l'utilizzo dell'immobile prevede, a garanzia del puntuale rispetto da parte del Concessionario/Conduttore degli obblighi in esso contenuti, la presentazione 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 presente comma 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 di validità della concessione, e per il periodo di eventuale rinnovo contrattuale.

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

Titolo III – Assegnazione di beni immobili a soggetti commerciali: procedure relative alla scelta del Contraente, canone, garanzie

Art. 14 - Requisiti soggettivi per l'assegnazione dei locali a soggetti commerciali

Gli Assegnatari commerciali degli immobili devono possedere i requisiti soggettivi di cui al punto d) dell'Art. 5 (soggetti con scopo di lucro previsti nel libro V° del Codice Civile).

Art. 15 - Criteri e procedimenti di assegnazione dei locali a soggetti commerciali

1. L'Amministrazione comunale procede alla concessione in uso o in locazione di beni immobili destinati a finalità economiche individuando il Concessionario/Conduttore mediante procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto dei principi nazionali e comunitari in materia di contratti pubblici

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 30 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;
- i requisiti soggettivi che devono essere posseduti dal Contraente;
- l'indicazione delle cause che comportano l'esclusione dalla gara (fra i quali si segnalano l'impossidenza dei requisiti di moralità, eventuali requisiti economico-finanziari, eventuali requisiti professionali, eventuali canoni pregressi, debiti tributari definitivamente accertati, debiti non tributari, inadempimenti nell'esecuzione di eventuali obblighi contrattuali con il Comune di Modena, ecc.) ovvero delle cause che comportano l'incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- le garanzie previste (cauzione/fideiussione);
- i contenuti e i criteri di selezione delle offerte ai fini dell'attribuzione dei punteggi per l'individuazione del Contraente, tenendo conto:
 - a) del solo elemento economico, inteso come il maggior canone offerto, in rialzo rispetto a quello posto a base di gara, 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;
 - b) di ulteriori criteri, oggettivamente valutabili, anche riferiti ai soggetti richiedenti, che consentano di considerare altri elementi, oltre al valore del canone, correlati al futuro utilizzo del bene e alle sue particolari caratteristiche, anche attraverso migliorie, al fine di valorizzare al meglio la vocazione dell'immobile tenendo conto del contesto nel quale lo stesso si inserisce;
- il nominativo del responsabile del procedimento;
- le principali condizioni contrattuali.

4. Nel caso in cui a seguito di procedura ad evidenza pubblica esperita in base ai precedenti commi 1, 2 e 3 non si proceda ad aggiudicazione, l'Amministrazione comunale può pubblicare apposito avviso pubblico per l'avvio di procedura negoziata volta alla raccolta di manifestazioni di interesse. Qualora in risposta all'avviso pervenga più di una manifestazione di interesse, si procederà ad una procedura negoziata con confronto concorrenziale tra tutti i soggetti che abbiano manifestato interesse. Nel caso in cui pervenga una sola manifestazione di interesse si procederà a trattativa privata diretta con l'unico richiedente.

5. Nel caso il canone dell'immobile da concedere sia pari o inferiore a 20.000,00 euro annui (Iva esclusa, ove dovuta), già ridotti ai sensi del successivo art. 17, l'Amministrazione comunale può procedere, in alternativa alla procedura ad evidenza pubblica da esperire in base ai precedenti commi 1, 2 e 3, alla pubblicazione di apposito avviso pubblico per l'avvio di procedura negoziata volta alla raccolta di manifestazioni di interesse. Qualora in risposta all'avviso pervenga più di una manifestazione di interesse, si procederà ad una procedura negoziata con confronto concorrenziale tra tutti i soggetti che abbiano manifestato interesse. Nel caso in cui pervenga una sola manifestazione di interesse si procederà a trattativa privata diretta con l'unico richiedente.

6. Sono in ogni caso fatte salve le procedure particolari e le deroghe stabilite dalla legge e dal presente Regolamento.

Art. 16 - Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili

1. L'Amministrazione comunale, con deliberazione della Giunta comunale, può derogare all'applicazione delle procedure ad evidenza pubblica di cui al precedente art. 15, autorizzando il Dirigente del competente Settore/Servizio a ricorrere ad una procedura negoziata con un unico soggetto (trattativa diretta) assegnando direttamente allo stesso il bene immobile quando ricorra almeno uno dei seguenti casi:

a) quando disposizioni di legge determinano procedure semplificate di assegnazione di beni consentendo la concessione a favore di un unico soggetto privato su istanza dell'interessato;

b) qualora un soggetto privato abbia presentato specifica istanza per ottenere la concessione del bene in rapporto ad altre procedure concessorie o autorizzative e qualora non siano state presentate istanze per lo stesso bene da parte di altri soggetti;

c) qualora un soggetto privato abbia presentato specifica istanza per ottenere la concessione del bene in quanto funzionale allo sviluppo della propria attività, o in caso di beni la cui utilizzazione è accessoria e strettamente correlata all'asservimento o all'annessione ad un altro bene immobile appartenente al soggetto richiedente, previa acquisizione di dichiarazione assenza di interesse da parte del/dei confinante/confinanti;

d) 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 o da altri soggetti;

e) 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 o l'utilizzo dello stesso;

f) 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.

2. La motivazione alla deroga all'applicazione delle procedure ad evidenza pubblica di cui al precedente art. 15 deve essere contenuta all'interno della delibera di Giunta comunale che approva l'atto di utilizzo del bene.

Art. 17 – Criteri di riduzione e scomputo del canone

1. I canoni di concessione rivolti a soggetti commerciali, determinati secondo le modalità di cui all'art. 7, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione comunale, possono essere ridotti, scomputati o riconosciuti secondo le seguenti modalità da indicare nell'atto deliberativo della Giunta comunale come segue:

- a) riduzione fino ad un massimo del 25% quando ciò sia reso necessario od opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona, o per attività marginali bisognose di tutela, o per zone caratterizzate da particolare degrado urbano e sociale;
- b) scomputo fino ad un massimo del 70% del canone nel caso in cui l'utilizzatore dell'immobile s'impegni all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria nel corso della durata del contratto, indispensabili per l'utilizzo dell'immobile e a migliorie che producano una valorizzazione del medesimo, secondo le modalità previste all'art.7, comma 3.
- c) riconoscimento del 100% della spesa sostenuta per importi anche superiori al canone dovuto nel caso in cui l'utilizzatore s'impegni all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria nel corso della durata del contratto, indispensabili per l'utilizzo dell'immobile e a migliorie che producano una valorizzazione del medesimo, secondo le modalità previste all'art.7, comma 4.
2. Il canone ridotto secondo quanto previsto dalla precedente lettera a), ricorrendone le condizioni, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale, può essere oggetto di scomputo conseguente all'esecuzione dei lavori secondo quanto previsto dalla precedente lettera b), a favore del medesimo Concessionario.
3. Le manutenzioni straordinarie finanziate e realizzate dal concessionario, sia riconosciute a scomputo del canone dovuto che oggetto di rimborso, dovranno preventivamente essere inserite negli strumenti di programmazione economico-finanziaria dell'ente e finanziate mediante l'approvazione di una deliberazione della Giunta comunale.
4. E' facoltà dell'Amministrazione comunale procedere alla determinazione di canoni di natura mista (per attività commerciali e *non profit*) afferente l'attività svolta dai soggetti di cui all'art. 5, lett. d), nel caso di immobili il cui utilizzo risulterà in misura diversa afferente sia alla sfera commerciale, sia alla sfera *non profit*. In tali casi saranno applicate le percentuali di riduzione soggettive previste rispettivamente dal presente art. 17 per i soggetti commerciali, e dall'art. 12 comma 1 per i soggetti *non profit*.

Art. 18 – Garanzie

1. Il contratto per l'utilizzo di immobili a soggetti commerciali prevede, a garanzia del puntuale rispetto da parte del Concessionario/Conduttore degli obblighi in esso contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione stabilita nella misura minima per un importo corrispondente a tre (3) mensilità del canone, oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente a quella della concessione e per un importo minimo corrispondente a tre (3) mensilità del canone. Le fideiussioni bancarie o assicurative 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 di validità della concessione, e per il periodo di eventuale rinnovo contrattuale.
2. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla prestazione delle garanzie indicate al comma 1.

Titolo IV – Procedure relative a beni immobili destinati a soddisfare fini di pubblica utilità, servizi pubblici, di valorizzazione o per brevi durate

Art. 19 - Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili destinati a soddisfare fini di pubblica utilità, di servizi pubblici o socio-sanitari.

1. L'Amministrazione comunale può derogare dall'applicazione della procedura ad evidenza pubblica per l'assegnazione di immobili a soggetti commerciali di cui al 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, e può derogare inoltre dall'applicazione del canone e della durata previsti dal presente Regolamento, nei seguenti casi:

- a) qualora la concessione avvenga a favore delle Amministrazioni pubbliche incluse nell'elenco pubblicato annualmente dall'ISTAT in applicazione di quanto stabilito dall'art. 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, o di organizzazioni/agenzie appartenenti all'Unione Europea;
- b) qualora la concessione avvenga a società, consorzi e soggetti a prevalente partecipazione pubblica, in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse;
- c) qualora la concessione avvenga a favore di Enti/soggetti erogatori di servizi pubblici locali qualora l'immobile assegnato sia funzionale al servizio svolto.

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 ad esempio: Accordi di programma ed altri tipi di accordi tra pubbliche amministrazioni stipulati in base all'art. 15 della legge n. 241/1990, e Accordi di valorizzazione dei beni culturali di appartenenza pubblica.

Art. 20 - Procedure particolari per la concessione in uso o in locazione di beni immobili ai fini della loro valorizzazione - Concessione di 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, per un periodo non superiore ad anni 50, gli immobili individuati nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni approvato dal Consiglio comunale.
2. L'individuazione del Concessionario/Conduttore avviene mediante procedura ad evidenza pubblica, procedura aperta, tra soggetti dotati di idonei requisiti economico-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/Conduttore 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 (edilizia e urbanistica), nuova costruzione ed ampliamento, o manutenzione, 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 s.m.i.
5. Tutti gli oneri derivanti dalle attività di cui al precedente comma 4, 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/Conduttore.

Art. 21 - Richiesta di concessione in uso per periodi brevi per manifestazioni, fiere, mostre, iniziative di beneficenza, ecc.

1. La concessione in uso di locali od immobili per brevi periodi, ai fini di manifestazioni, fiere, mostre, iniziative di beneficenza, ecc., potrà avvenire secondo le seguenti modalità:

- fino all'importo del canone complessivo pari ad € 2.500,00 (Iva esclusa, ove prevista) si potrà procedere ad assegnazione diretta. In particolare, il soggetto interessato dovrà inoltrare apposita richiesta al competente Settore/Servizio/Ufficio comunale almeno 45 giorni prima della data fissata per la manifestazione o l'attività. Tale richiesta dovrà essere firmata dal Legale Rappresentante del soggetto organizzatore, ovvero da un rappresentante dell'iniziativa e dovrà indicare l'attività che si intende svolgere. In tal caso, qualora ci siano più istanze per il medesimo immobile, si prenderanno in considerazione le domande secondo l'ordine cronologico di presentazione delle stesse. In ogni caso avranno la priorità le manifestazioni, fiere, mostre o iniziative, aventi interesse per la cittadinanza patrocinata dal Comune. L'autorizzazione alla concessione è deliberata dalla Giunta comunale;

- per importi del canone complessivo superiori ad € 2.500,00 (Iva esclusa, ove prevista), il competente Settore/Servizio/Ufficio procederà tramite procedura ad evidenza pubblica, nel rispetto dei principi nazionali e comunitari in materia di contratti pubblici quali, in particolare, economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e pubblicità. Nel caso in cui, a seguito di procedura ad evidenza pubblica non si proceda ad aggiudicazione, l'Amministrazione comunale potrà procedere ad affidamento diretto.

2. La durata di tali concessioni non potrà, di norma, superare complessivamente 60 (sessanta) giorni, salvo durate superiori adeguatamente motivate.

3. Anche per le concessioni di breve durata è a carico dei Concessionari l'onere della sicurezza in relazione all'attività svolta nei locali concessi, il rispetto della normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D. Lgs. 9/04/2008, n. 81 e s.m.i., in attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 e s.m.i. "*Misure in tema di tutela della salute e della sicurezza sul lavoro e delega al Governo per il riassetto e la riforma della normativa in materia*" e le disposizioni normative del DM 01/09/2021 "*Criteri generali per il controllo e la manutenzione degli impianti, attrezzature ed altri sistemi di sicurezza antincendio, ai sensi dell'articolo 46, comma 3, lettera a) , punto 3, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81*" e s.m.i. assumendo a propria cura e spese, in particolare, il Piano dell'emergenza ed evacuazione;

4. Il canone delle concessioni di cui al presente articolo è determinato dal Collegio dei Periti secondo i criteri di cui all'art. 7.

5. Nel caso di eventi di rilevanza pubblica stabilita con atto dell'organo competente, di cui al precedente comma 1, è possibile l'assegnazione a titolo gratuito degli immobili.

Art. 22 – Concessione di utilizzo delle aree di sedime dei canali

1. La concessione di utilizzo delle aree di sedime dei canali avviene, a titolo precario, previa presentazione di istanza formale al Servizio Patrimonio e Tributi da parte del soggetto interessato, e previa approvazione della Giunta comunale con apposito atto.

2. Il Servizio Patrimonio e Tributi provvede in via ordinaria al rilascio della concessione. La concessione può avvenire in via subordinata tramite Atto unilaterale, secondo uno schema tipo approvato dall'Amministrazione comunale, che il soggetto richiedente, a propria cura e spese, dovrà sottoporre ad Ufficiale rogante (Notaio) per la formalizzazione dell'atto che dovrà essere trasmesso al Servizio Patrimonio e Tributi.

3. Lo schema di concessione dovrà prevedere, in particolare, i seguenti elementi essenziali:

- corrispettivo annuo, calcolato dal Collegio dei Periti secondo le modalità di cui all'art. 7, da corrispondere al Comune in un'unica soluzione, dietro semplice richiesta del Comune stesso, e da aggiornarsi annualmente con l'applicazione dell'indice Istat di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi, ridotto al 75%, registrato nell'anno precedente ed ultimo disponibile, se positivo. Il suddetto corrispettivo può essere rivisto, annualmente, sulla base dei provvedimenti legislativi in materia di finanza locale oppure per aggiornamenti apportati dall'Amministrazione comunale in base a propri provvedimenti in materia di gestione del patrimonio comunale e comunicati per iscritto all'utilizzatore. Il pagamento del corrispettivo per l'utilizzo non potrà essere sospeso, né ritardato da pretese od eccezioni dell'utilizzatore, qualunque ne sia il titolo. Il corrispettivo si intende riferito ad anno solare e la prima annualità verrà riscossa all'atto del ritiro e della sottoscrizione della concessione;

- diritto di revoca della concessione, da parte da parte dell'Amministrazione, in ogni tempo per pubblica utilità, per esigenze connesse al sistema idrico e al piano territoriale o per il sopraggiungere di nuove disposizioni o in materia di utilizzo dei beni indisponibili/demaniali del Comune. La revoca dovrà essere esercitata dall'Amministrazione comunale dandone comunicazione scritta all'utilizzatore e non comporterà in nessun modo per il Comune l'onere di corrispondere indennizzi o risarcimenti di sorta alcuna;

- facoltà di rinuncia da parte del Concessionario all'utilizzo dell'area di sedime del canale in qualsiasi momento, previa comunicazione al Comune di Modena. L'area dovrà essere restituita libera da ingombri di ogni tipo e recinzioni, in condizioni di pulizia e ordine;

- impegni da parte del Concessionario come segue:

- assumere espressamente ogni e qualsiasi responsabilità per eventuali rischi e danni derivanti a persone e cose in relazione alla concessione;
- permettere l'accesso all'area per l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che si rendessero necessarie;
- riconsegnare immediatamente l'area di sedime utilizzata in libera disponibilità, su semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale, che non è tenuta a corrispondere nessun indennizzo o risarcimento;
- essere disponibile ad ogni eventuale richiesta di controllo o altro da parte dei tecnici dell'Amministrazione comunale;

- divieto di possibilità edificatoria sull'area di sedime né in termini di ingombro, né in termini di maggiore superficie utile. Nessuna costruzione o manufatto potrà essere collocato sull'area in utilizzo;

- possibilità di eventuale subentro di altri soggetti nell'utilizzo dell'area di sedime. In tal caso il Concessionario dovrà comunicare tempestivamente al Servizio Patrimonio e Tributi i relativi dati identificativi e i recapiti del soggetto subentrante.

Art. 23 - Competenze in ordine alla gestione del Patrimonio immobiliare comunale

1. Al fine di conseguire, con procedure semplificate e trasparenti, una gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale, è di norma di competenza del Servizio Patrimonio l'acquisizione e l'alienazione dei beni immobiliari a qualsiasi uso destinati, nonché la gestione di:

- a) concessioni attive e passive di immobili non funzionalmente connessi alle attività esercitate dagli altri Settori/Servizi/Uffici o a questi non assegnati;
- b) concessioni di servitù, attive e passive;
- c) azioni di tutela della proprietà di concerto con l'Avvocatura civica;

d) attività per l'accatastamento dei beni immobili di proprietà, ad esclusione delle attività catastali afferenti le opere pubbliche.

2. I Dirigenti, qualora provvedano alla sottoscrizione di concessioni o di atti di gestione inerenti gli immobili ricevuti in consegna per l'esercizio delle attività funzionalmente connesse alle proprie competenze, compreso il caso in cui sia prevista l'esecuzione a cura dei Settori medesimi o di soggetti terzi, di lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o nuova edificazione, sono tenuti a trasmettere, senza indugio, al Servizio Patrimonio le attestazioni di conformità degli impianti, il certificato di agibilità, i documenti catastali, nonché ogni qualsiasi ulteriore documento finalizzato alla costituzione di un corretto archivio anagrafico del fabbricato.

Art. 24 – Trasparenza dei regimi concessori di beni pubblici.

1. I Dirigenti sono responsabili degli adempimenti di cui al D.Lgs. 106/2023, in merito agli immobili appartenenti al demanio e al patrimonio indisponibile di cui agli articoli da 822 a 830 del codice civile, gestiti direttamente per le attività di loro competenza. Gli adempimenti di cui al primo periodo riguardano anche gli immobili di cui all'art. 1, c. 2 del presente regolamento.

2. Al Servizio Patrimonio compete il coordinamento sugli obblighi di cui al presente articolo.

Titolo V – Disposizioni finali

Articolo 25 – Normativa transitoria e finale

1. Le concessioni di diritto e/o di fatto in corso al momento dell'entrata in vigore del presente Regolamento continuano alle condizioni contrattuali previste al momento della sottoscrizione.

2. Con riferimento alle concessioni disdette, ai nuovi contratti ed ai rinnovi delle concessioni in corso, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.