



**COMUNE DI SIENA**

**REGOLAMENTO PER LA VALORIZZAZIONE  
DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 180 del 12/07/2016  
Modificato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 30/01/2018

## **INDICE**

### **ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

Art. 1 – Tipologia dei beni immobili

Art. 2 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni patrimoniali disponibili.

Art. 3 – Assegnatari dei beni immobili

Art. 4 – Criteri e procedimento d'assegnazione per finalità private.

Art. 5 – Criteri e procedimento di assegnazione in uso per attività di interesse generale.

Art. 6 – Requisiti per l'assegnazione in uso per attività di interesse generale.

Art. 7 – Determinazione dei corrispettivi dei contratti di affitto o locazione degli immobili comunali.

Art. 8 – Criteri di riduzione del canone per attività rilevanti per fini di interesse generale.

Art. 9 – Durata.

Art. 10 – Obblighi dell'affidatario.

Art. 11 – Risoluzione e recesso per i contratti di affitto/locazione ed accertamenti del Comune.

Art. 12 – Lavori di manutenzione.

Art. 13 – Cessazione del rapporto.

Art. 14 – Disciplina dei rapporti in corso.

Art. 15 – Demanio e Patrimonio indisponibile (concessioni).

Art. 16 – Concessioni di Valorizzazione.

Art. 17 – Alloggi di Servizio.

Art. 18 – Norma finale.

Art. 19 – Tutela dei principi della Costituzione Repubblicana.

# **ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE**

## **Art. 1 – Tipologia dei beni immobili**

1. Sono oggetto del presente regolamento i seguenti beni comunali classificabili in base alla vigente normativa in:

- beni del patrimonio disponibile;
- beni del patrimonio indisponibile;
- beni del demanio comunale.

2. Le disposizioni della presente sezione riguardano la concessione in uso a terzi dei beni immobili del patrimonio disponibile. Per i beni immobili facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Comunale, nonché per i beni patrimoniali soggetti a legislazioni speciali che ne disciplinino l'uso, l'affidamento e l'alienazione, si applicano le pertinenti norme di legge e di regolamento nonché le disposizioni di cui al successivo art. 15.

3. Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento gli edifici individuati dall'amministrazione comunale che possono formare oggetto di interventi di cura o di rigenerazione ai sensi del vigente "Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 153 del 22.05.2014 e gli impianti sportivi.

## **Art. 2 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni patrimoniali disponibili**

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III e IV del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. Codice Civile e norme di legge correlate);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. Codice Civile);
- Contratto di Comodato (artt. 1803 e segg. Codice Civile).
- Contratto di concessione
- Altri diritti reali

La Giunta Comunale con proprio atto provvederà ad individuare preliminarmente detti beni, al di fuori di quelli previsti nel programma delle alienazioni.

2. Ai sensi dell'art. 58 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, il Comune può in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi.

3. Il Comune può altresì conferire i propri beni immobili a fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 e degli artt. 33 e 33 bis del D.L. n. 98/2011 conv. in legge n. 111/2011 .

### **Art. 3 – Assegnatari dei beni immobili**

1. I beni immobili del patrimonio disponibile possono essere assegnati in uso solo a soggetti terzi dotati di capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione per finalità di impresa commerciale o a scopi diversi.

2. L'assegnazione in uso dei beni di cui al comma 1 interessati dalle tutele del D.Lgs 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, è subordinata alla preventiva acquisizione dell'autorizzazione ivi prevista all'art. 106 comma 2-bis della stessa normativa.

### **Art. 4 – Criteri e procedimento d'assegnazione per finalità private**

1. Gli assegnatari degli immobili concessi in locazione/affitto ad uso privato sono individuati, previa determinazione dirigenziale che approvi le modalità di scelta del contraente e le principali condizioni contrattuali, di norma con procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione, per almeno sedici (16) giorni consecutivi all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e, ove ritenuto necessario, con altro mezzo idoneo, di un avviso che indichi i requisiti di partecipazione e i criteri di aggiudicazione, che potranno incentrarsi o su una valutazione meramente economica, ovvero – motivatamente – anche su profili qualitativi, inerenti in particolare gli interventi previsti sul bene interessato e le sue condizioni di gestione.

2. Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nel bando di gara, qualora più soggetti presentino offerte di pari importo si procede all'assegnazione dei beni mediante ulteriore gara al rialzo limitata ai predetti soggetti.

3. Si può procedere senz'altro a trattativa privata diretta per ogni singolo immobile:

a) quando sia risultata infruttuosa la procedura ad evidenza pubblica ed un soggetto presenti idonea manifestazione di interesse conforme ai requisiti previsti dalla procedura stessa;

b) quando venga inoltrata al Comune una richiesta di utilizzo da parte di Società o Consorzi a partecipazione del Comune o di società strumentali od affidatarie di servizi pubblici;

c) quando un soggetto già affittuario/locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chieda l'affidamento in affitto/locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già affittato/locato, ovvero confinante con quest'ultimo; la superficie del bene immobile confinante da affittare/locare non può essere superiore al cento per cento della superficie totale originariamente affittata/locata e tale ipotesi potrà avere luogo una sola volta;

d) quando venga richiesta l'occupazione temporanea di un'area di proprietà comunale al fine di installare temporaneamente apparati di rilevazione strumentali alla successiva eventuale installazione di impianti per la produzione di energia, ferma restando la successiva procedura ad evidenza pubblica per la scelta del soggetto che potrà installare l'eventuale impianto.

e) quando un soggetto già affittuario/locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chieda il rinnovo dell'affidamento in affitto/locazione del bene immobile costituente l'oggetto dell'affitto/locazione originaria.

La mancata corresponsione di almeno tre canoni mensili comporta l'inapplicabilità di quanto previsto alle lettere b) e d).

## **Art. 5 – Criteri e procedimento di assegnazione in uso per attività di interesse generale**

1. Per attività di interesse generale, i beni immobili del patrimonio disponibile sono assegnati in uso, di norma, con procedura ad evidenza pubblica, previa deliberazione della Giunta Comunale che individua i beni oggetto di possibile assegnazione, ai soggetti di cui al successivo art. 6. In tali procedure di affidamento dovrà essere sempre previsto il diritto di prelazione per gli immobili situati nel territorio di riferimento ed a parità di condizioni offerte, alle Contrade di Siena, di cui al successivo art. 6 – 1' comma,.

2. Nella fase di assegnazione successiva al bando di cui al precedente comma 1, nel caso in cui per lo stesso immobile pervenga più di una richiesta di assegnazione e fatto salvo l'eventuale diritto di prelazione per la Contrada di riferimento territoriale, saranno applicati i seguenti criteri di preferenza nell'ordine di seguito riportato:

- a) Sede legale del soggetto nel territorio del comune di Siena
- b) Numerosità degli iscritti residenti nel comune di Siena, in regola con le norme statutarie relative al versamento delle quote sociali
- c) Svolgimento attività prevalente nel settore servizi socio-assistenziali
- d) Svolgimento attività prevalente nel settore della Protezione Civile
- e) Svolgimento di attività prevalente nel settore educativo e formativo
- f) Svolgimento attività prevalente nel settore della tutela, valorizzazione e promozione della fauna e dell'ambiente
- g) Svolgimento attività prevalente nel settore della tutela, valorizzazione e promozione della cultura, dell'arte, della musica e dei beni architettonici
- h) Svolgimento attività prevalente nel settore del tempo libero;

Nel caso di eventuale parità a seguito dell'applicazione dei criteri di preferenza sopra elencati, si procederà per sorteggio in forma pubblica.

3. Con ulteriore delibera della Giunta Comunale ed a seguito di specifica e motivata richiesta, una ridotta parte di tali beni potrà essere assegnata in comodato gratuito esclusivamente agli operatori pubblici comunque denominati per lo svolgimento di fini istituzionali e agli operatori privati operanti senza scopo di lucro qualora affidatari di progetti e/o attività sostenuti da risorse Statali, Regionali, Provinciali o dei Comuni.

4. Si procederà a trattativa privata diretta e previa valutazione preliminare della Giunta Comunale quando un soggetto che svolge attività di interesse generale già affittuario/locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chieda il rinnovo dell'affidamento in affitto/locazione del bene immobile al fine di continuare a svolgere attività avente le stesse caratteristiche.

## **Art. 6 – Requisiti per l'assegnazione in uso per attività di interesse generale**

1. Possono essere assegnatari dell'uso di beni immobili comunali ai sensi del precedente art. 5:

- le amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato individuati ai sensi dell'art. 1 comma 5 della Legge n. 311 del 30/12/2004;
- gli enti pubblici non economici, gli organismi di diritto pubblico, come definiti all'art. 3, comma 26 del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e le Società a partecipazione del Comune, strumentali od affidatarie di servizi pubblici secondo legge;
- ai sensi delle vigenti norme sul volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale aventi i requisiti di cui all'art. 3 della Legge n. 266 del 1991;

- le associazioni di promozione sociale iscritte nel relativo Albo Regionale;
- le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale;
- in genere, gli Enti e le Associazioni formalmente costituite e registrate ed aventi fini di promozione sociale, culturale, ricreativa, sportiva, assistenziale, educativa e formativa tutela della fauna o dei beni ambientali, per scopi rigorosamente strumentali al raggiungimento dei propri fini statuari;
- Le storiche Contrade di Siena, per i valori riconosciuti nel vigente Statuto Comunale e per l'importanza dell'attività svolta quale garanzia della tenuta del tessuto sociale, supporto della valorizzazione culturale e turistica e presidio degli importantissimi valori storici della città, nonché di tutela del territorio sia sotto il profilo artistico e architettonico sia sotto quello antropologico per il mantenimento delle storiche tradizioni.

#### **Art. 7 – Determinazione dei corrispettivi dei contratti di affitto o locazione degli immobili comunali**

1. Nella stipulazione dei contratti per la concessione in affitto o locazione di beni immobili, il canone da corrisponderci al Comune per l'utilizzo dell'immobile è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni aventi caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa.
2. Per gli immobili concessi in affitto o locazione ai sensi dei precedenti articoli 5 e 6, la suddetta stima tecnica sarà corretta applicando le percentuali di riduzione indicate al successivo art. 8.
3. I canoni sono adeguati annualmente in misura corrispondente alla variazione, se positiva, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.
4. In sede di stipula del contratto o durante la vigenza dello stesso, il Comune potrà accordarsi con la parte locataria per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria dell'immobile o l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria di aree pubbliche adiacenti. A tal fine e previa l'approvazione del progetto e del relativo costo da parte del Comune e la stipula di idonea convenzione, potrà essere prevista la possibilità di finanziare l'opera previo anticipo di canoni da parte del locatario a favore dell'amministrazione oppure, nel rispetto delle vigenti norme, di far effettuare l'intervento e l'esecuzione dei lavori di manutenzione a cura del locatario stesso con scomputo delle somme investite e dell'importo dei lavori effettuati in conto canoni futuri.

#### **Art. 8 – Criteri di riduzione del canone per attività rilevanti per fini di interesse generale**

1. A seguito delle procedure di cui al precedente art. 5 – 1' comma, i soggetti di cui al precedente art. 6, qualora operanti senza fini di lucro, con gli scopi statuari elencati nella successiva tabella ed in possesso dei requisiti di cui al successivo comma 2 nonché, con l'esclusione delle Contrade di Siena, titolari di uno specifico rapporto convenzionale con l'Amministrazione Comunale per lo svolgimento di attività di riconosciuto pubblico interesse a favore dei cittadini residenti nel Comune di Siena, possono essere assegnatari, previa determinazione dirigenziale e con le forme giuridiche di cui al precedente articolo, di beni immobili di proprietà comunale o in ogni modo nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone di locazione o di affitto,

precedentemente determinato con le modalità indicate all'art. 7, e nella misura indicata dal seguente prospetto:

<b>Riduzione percentuale del canone</b>	<b>Scopo statutario soggetto beneficiario</b>
90%	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Assistenza sociale e socio-sanitaria</li> <li>– Assistenza sanitaria operante nel mondo dell'Handicap.</li> <li>– Protezione civile</li> </ul>
70%	– Contrade di Siena
50%	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Tutela, valorizzazione e promozione dell'educazione e della formazione, dell'ambiente e della fauna, della cultura, dell'arte, della musica e delle attività di interesse storico artistico.</li> <li>– Tutela dei diritti civili ed umanitari.</li> </ul>
30%	- Attività ricreative e del tempo libero.

2. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, e nelle more dell'adozione di uno specifico regolamento, i soggetti di cui al precedente comma 1 oltre ai requisiti indicati nel comma stesso, devono rispettare le seguenti disposizioni:

a) la sede legale del soggetto deve essere nel comune di Siena e/o il soggetto deve svolgere sul territorio comunale l'attività per la quale si richiede l'uso dell'immobile di proprietà comunale;

b) non potranno essere concessi immobili a canone agevolato a partiti politici o loro articolazioni o soggetti ad essi comunque collegati, organizzazioni sindacali e mezzi di informazione e comunicazione;

c) le richieste per l'utilizzo degli immobili a canone ridotto dovranno contenere:

c.1) una relazione di presentazione del soggetto richiedente a cura del legale rappresentante, la documentazione relativa all'atto costitutivo, allo statuto, al regime fiscale, l'elenco degli associati ecc.

c.2) una dettagliata descrizione dell'attività che si intende svolgere nell'immobile di proprietà comunale;

c.3) l'autorizzazione al trattamento dei propri dati personali ai sensi del D. Lgs. 196/2003

c.4) lo schema di bilancio preventivo del soggetto per l'anno in corso al momento della domanda e la copia dei bilanci definitivi e approvati dall'organo competente degli ultimi tre anni. In caso di costituzione più recente dovrà essere allegato il bilancio dell'anno precedente a quello della richiesta.

c.5) entro il 31 maggio di ogni anno, pena la decadenza dalla riduzione applicata, con effetto dal 1° gennaio dell'anno in corso, dovranno essere inviati al competente Servizio comunale, il bilancio dell'anno precedente ed una relazione sull'attività svolta sottoscritti dal legale rappresentante che dimostrino la permanenza di tutti i requisiti sopra indicati.

## **Art. 9 – Durata**

1. La durata degli affitti, dei comodati e delle locazioni è ordinariamente stabilita in anni sei (6).
2. Nel caso di motivate esigenze del Comune può essere stabilito un termine di durata inferiore, ferme le norme di legge. Può essere altresì stabilito un termine superiore ai sei (6) anni, quando l'affittuario, il comodatario o il locatario si obblighi ad eseguire col consenso del Comune, in tempi prestabiliti, consistenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento, restauro o ristrutturazione ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile, pena la risoluzione del contratto di affitto/comodato/locazione.
3. In tal caso può anche essere disposto, nel rispetto della normativa contabile, uno scomputo parziale e/o totale del canone da corrispondere al Comune, restando contrattualmente pattuito che nessun indennizzo sarà corrisposto dal Comune stesso, nemmeno al momento dell'eventuale rilascio da parte del Locatario.

## **Art. 10 – Obblighi dell'affidatario**

1. I contratti per la concessione in affitto, comodato o locazione dei beni immobili comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere, a carico del terzo contraente:
  - a) l'obbligo di pagamento del corrispettivo per l'utilizzo pattuito (esclusi ovviamente i comodati) , oltre agli oneri di manutenzione ordinaria, di gestione (comprese spese condominiali ed utenze di servizi pubblici) e di copertura assicurativa obbligatoria;
  - b) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.
2. Gli affitti, i comodati e le locazioni sono subordinati ad un utilizzo che non arrechi danni agli immobili ed alle loro pertinenze, che non sia di disturbo a terzi e che non contrasti con le vigenti norme in materia di sicurezza e di ordine pubblico, né con eventuali regolamenti condominiali.
3. L'utilizzo è rigidamente vincolato, a pena di responsabilità diretta e personale dell'affidatario, al rispetto delle norme di sicurezza.
4. Nel caso di manifestazioni che richiedano l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati, gli affidatari devono provvedere a propria cura e spesa all'acquisizione, sistemazione, smontaggio e asporto. Queste ultime operazioni devono avvenire nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini fissati nel documento autorizzativo al fine di non pregiudicare la disponibilità dello spazio per altre attività. Le operazioni di montaggio e smontaggio di cui al precedente comma devono svolgersi con le necessarie precauzioni onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico degli affidatari medesimi.
5. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo comportano automaticamente la decadenza dell'affidamento, salvo il diritto del Comune di procedere giudizialmente nei confronti della parte inadempiente.

## **Art. 11 – Risoluzione e recesso per i contratti di affitto/locazione ed accertamenti del Comune**

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

2. Il Comune dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'affidatario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

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

4. Il Comune può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei (6) mesi, al recesso dal contratto di affitto/comodato/locazione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico.

## **Art. 12 – Lavori di manutenzione**

1. Sono a carico degli affidatari gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile e in particolare tutte le spese condominiali e relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono ed eventuali tasse e tariffe.

2. Sono altresì a carico degli affidatari le spese per la manutenzione straordinaria derivanti dalla mancata esecuzione di lavori di ordinaria manutenzione.

3. Qualora l'immobile oggetto di affidamento faccia parte del demanio artistico, storico o archeologico, per le opere di ordinaria manutenzione deve essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Art. 13 – Cessazione del rapporto**

1. Alla cessazione degli affitti, dei comodati e delle locazioni, le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune.

## **Art. 14 – Disciplina dei rapporti in corso**

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano ai contratti di locazione, comodato ed affitto perfezionati la cui istruttoria sia iniziata successivamente all'entrata in vigore del regolamento stesso. I rapporti in corso, fatte salve eventuali necessità di modifica e/o integrazione ritenute necessarie dall'amministrazione, conservano validità fino alla loro scadenza, a condizione che le prescrizioni e gli obblighi contrattuali previsti rispettino le previsioni del presente regolamento.

2. Il Servizio Patrimonio del Comune di Siena, procede, entro 12 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento, a verificare la coerenza dei contratti in corso di

validità con il presente regolamento. Nel caso siano riscontrate eventuali situazioni di incoerenza, invita formalmente il soggetto locatario/comodatario ad avviare le procedure volte ad apportare le necessarie modifiche ed integrazioni garantendo la possibilità di continuare nell'utilizzo del bene. In tale sede ed a seguito di formale richiesta, potranno essere valutati anche eventuali interventi di manutenzione straordinaria già realizzati dal soggetto locatario/comodatario nel corso della vigenza del contratto e che potranno essere riconosciuti dall'amministrazione secondo quanto previsto dal precedente art. 7 – 4' comma e tenendo conto, in caso di comodato d'uso, del valore dei canoni eventualmente applicabili in caso di locazione. Nel caso che non si raggiunga un'intesa nel termine di mesi 6 dalla data dell'invito di cui sopra, il comune rescinderà volontariamente il contratto secondo quanto previsto dal contratto stesso invitando il soggetto a rilasciare l'immobile.

### **Art. 15 – Demanio e Patrimonio indisponibile**

1. La disponibilità dei beni del Demanio Comunale e dei beni del Patrimonio indisponibile, attesa la loro destinazione alla diretta realizzazione di interessi pubblici, può essere attribuita ad un soggetto diverso dal Comune solo mediante concessione amministrativa, la cui struttura risulta dalla convergenza di un negozio unilaterale ed autoritativo della P.A. (provvedimento di concessione) e di una convenzione attuativa di diritto privato, che pone diritti ed obblighi in capo all'ente concedente ed al concessionario.

2. Per la concessione a terzi dei beni di cui al comma 1 valgono le disposizioni della presente Regolamento in quanto applicabili e non in contrasto con altre norme di legge.

3. Qualora, nell'ambito della concessione, il Comune conceda l'uso dell'area demaniale, o patrimoniale indisponibile, con facoltà per il concessionario di procedere alla costruzione di un manufatto, il diritto del concessionario si atteggia quale diritto di superficie. In particolare, ai sensi dell'art. 952, c.c., il diritto di proprietà del soggetto che costruisce sull'area (superficiario), si configura diritto di consistenza reale ma temporaneo, in quanto ha la stessa (limitata) durata della concessione del bene demaniale (o patrimoniale indisponibile) e si estingue, a norma dell'art. 953, c.c., con la revoca della concessione o per la scadenza del termine di durata della stessa, con incremento per accessione della proprietà del "dominus soli". Gli effetti dell'accessione automatica non possono essere derogati dall'autonomia negoziale delle parti.

4. La durata dei rapporti di concessione viene fissata di norma in 6 (sei) anni; tale durata può variare secondo necessità od opportunità da valutarsi di volta in volta da parte dell'Amministrazione comunale.

### **Art. 16 – Concessioni di valorizzazione**

1. Ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito dalla L. 23/11/2001 n. 410 e dall'art. 58 della Legge n. 133/2008 i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore ad anni cinquanta (50), ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

2. Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio

economico-finanziario dell'iniziativa.

Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

3. L'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei partecipanti alla procedura di pubblica evidenza deve essere realizzato dall'Amministrazione tenendo conto:

a) per la capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliano instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;

b) per la solidità della situazione economica, di elementi illustrativi del bilancio e delle potenzialità di investimento, analizzabili anche mediante referenze bancarie;

c) per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di attività, valutabili anche in termini di analogia rispetto alle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in uso;

d) per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.

4. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione e ampliamento inclusi: la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio; gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione e gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario. Fatte salve le autorizzazioni di legge, il progetto definitivo dell'opera dovrà essere preventivamente validato dall'Amministrazione.

5. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs 12/04/2006 n. 163 e successive modificazioni ed integrazioni né le norme sulla locazione.

6. L'Amministrazione potrà richiedere ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione dell'immobile la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione.

### **Art. 17 – Alloggi di servizio**

1. E' alloggio di servizio l'unità immobiliare o la porzione destinata ad abitazione di dipendente comunale preposto al servizio di custodia e vigilanza.

2. Il fruitore dell'alloggio di servizio è tenuto al rimborso delle spese per consumi comprese quelle afferenti le parti comuni.

3. La manutenzione ordinaria degli alloggi di servizio compete al dipendente che ne usufruisce.

4. Il dipendente comunale, fruitore dell'alloggio di servizio, deve consegnare entro 6 mesi dalla data di cessazione del servizio (trasferimento, dimissioni, quiescenza) l'alloggio stesso, libero da persone e cose.

5. Nel caso in cui la cessazione dal servizio avvenga per morte del dipendente, gli eredi dovranno rilasciare l'alloggio libero da persone e cose entro 6 mesi dalla data del decesso.

6. Il Servizio Personale comunicherà per iscritto al Servizio Patrimonio e Politiche Abitative il trasferimento o la cessazione dal servizio dei dipendenti fruitori dell'alloggio di servizio.

## **Art. 18 – Norma finale**

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente per legge.

## **Art. 19 – Tutela dei principi della Costituzione Repubblicana** *(introdotto con atto del Consiglio Comunale n. 13 del 30/01/2018)*

1. Il Comune di Siena informa il proprio ordinamento interno e la propria attività amministrativa, anche nei rapporti con gli amministrati, ai principi sanciti dalla Costituzione Repubblicana, dalla XII Disposizione transitoria e finale della stessa Costituzione, dalla Dichiarazione Universale dei Diritti dell'Uomo e dal complessivo quadro normativo nazionale e internazionale, volto a sancire il divieto di condotte riconducibili alla riorganizzazione del disciolto partito fascista, ovvero usuali di organizzazioni fasciste e naziste e ad ogni forma di discriminazione prevista dalla legge.

2. In coerenza ai principi richiamati al comma 1, le strutture comunali competenti al rilascio delle concessioni ed autorizzazioni da cui derivi, quale effetto giuridico, il godimento di spazi, aree o strutture pubbliche, sono tenute a richiedere, ai fini del rilascio del titolo, apposita dichiarazione dalla quale risulti che l'attività che si andrà a svolgere e/o le iniziative che si andranno ad organizzare saranno conformi ai principi di cui agli artt. 2 e 3 della Costituzione Italiana e non si porranno in contrasto, per finalità, modalità di svolgimento e contenuti, con la XII disposizione transitoria e finale della stessa Costituzione e relative norme di attuazione di cui agli artt. 1, 4 e 5 della L. n. 645/1952 (c.d. Legge SCALBA) nonché con le disposizioni legislative vigenti in materia di discriminazione (razziale, etnica, nazionale, religiosa o basata sul sesso... ) di cui agli artt. 1 e 2 della n. 205/1993 (c.d. Legge MANCINO) e all'art. 1 del D.Lgs. n. 198/2006 (cd. CODICE DELLE PARI OPPORTUNITA'), oltre che con le condizioni previste dal presente regolamento.

3. Gli atti di concessione e di autorizzazione rilasciati dagli uffici comunali da cui derivi, quale effetto giuridico, il godimento di spazi, aree o strutture di proprietà pubblica, dovranno contenere una specifica prescrizione riguardante il divieto di svolgimento di attività che, anche per i contenuti desumibili dagli avvisi informativi e dal materiale nell'occasione divulgato, concretizzino condotte difformi dalle norme di legge soprarichiamate. Nei medesimi atti dovrà, altresì, essere prescritto a carico del soggetto richiedente il dovere di vigilare, affinché l'attività venga svolta e/o l'iniziativa venga organizzata con modalità e/o finalità non lesive delle suddette disposizioni normative.

4. E' causa di decadenza della concessione o dell'autorizzazione il compimento, nell'ambito o in occasione delle attività svolte e/o delle iniziative organizzate dal richiedente, di taluna delle condotte indicate negli artt. 1, 4 e 5 della L. n. 645 del 1952 e s.m.i., negli artt. 1 e 2 della L. n. 205/1993 e nell'art. 1 del D.Lgs. n. 198/2006 nonché l'inosservanza delle prescrizioni previste al precedente comma 3. L'accertamento di tali cause di decadenza verrà effettuato anche a seguito di specifiche e circostanziate segnalazioni pervenute all'Amministrazione comunale.