



COMUNE DI PADOVA

**REGOLAMENTO SULLE ALIENAZIONI, ACQUISIZIONI, LOCAZIONI, CONCESSIONI
E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI AD USO NON ABITATIVO**

— °°° —

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 31/01/2022



REGOLAMENTO SULLE ALIENAZIONI, ACQUISIZIONI, LOCAZIONI, CONCESSIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI AD USO NON ABITATIVO

TITOLO I OGGETTO E FINALITA'

Articolo 1: Oggetto

Articolo 2: Finalità

TITOLO II: ALIENAZIONI ED ACQUISTI

Articolo 3: Norme applicabili

Articolo 4: Programmazione

Articolo 5: Stima dei beni

Articolo 6: Procedure di vendita

Articolo 7: Criteri e modalità di aggiudicazione

Articolo 8: Prelazione

Articolo 9: Commissione giudicatrice

Articolo 10: Pagamento del prezzo di vendita

Articolo 11: Vincoli dell'offerta

Articolo 12: Acquisizioni

Articolo 13: Permuta

TITOLO III: LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

CAPO I: NORME GENERALI

Articolo 14: Principi generali

Articolo 15: Concessioni

Articolo 16: Determinazione del canone

Articolo 17: Agevolazioni

Articolo 18: Obblighi a carico dell'assegnatario

Articolo 19: Manutenzioni straordinarie

Articolo 20: Consegna e rilascio dell'immobile

CAPO II: IMMOBILI DEL DEMANIO E DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

Articolo 21: Modalità di assegnazione a soggetti privati. Procedura ad evidenza pubblica

Articolo 22: Modalità di assegnazione a soggetti privati. Trattativa privata

Articolo 23: Modalità di assegnazione a soggetti pubblici o privati concessionari di servizi pubblici. Trattativa privata

Articolo 24: Modalità di assegnazione ad associazioni, fondazioni, comitati e ad altri organismi privi di lucro. Procedura ad evidenza pubblica

Articolo 25: Modalità di assegnazione ad associazioni, fondazioni, comitati e ad altri organismi privi di lucro. Trattativa privata

Articolo 26: Durata, revoca, decadenza della concessione e recesso

CAPO III: BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Articolo 27: Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili

Articolo 28: Evidenza pubblica

Articolo 29: Trattativa privata

Articolo 30: Durata e registrazione del contratto

Articolo 31: Comodato d'uso agli enti del Terzo Settore

Articolo 32 : Contratti ad effetti obbligatori passivi

TITOLO IV: FATTISPECIE PARTICOLARI

Articolo 33: Procedimento di accorpamento al demanio stradale

Articolo 34: Procedimento di espropriazione per la realizzazione di opere private di pubblica utilità

TITOLO V: DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 35: Esclusioni

Articolo 36: Entrata in vigore

REGOLAMENTO SULLE ALIENAZIONI, ACQUISIZIONI, LOCAZIONI, CONCESSIONI E VALORIZZAZIONI IMMOBILIARI AD USO NON ABITATIVO

TITOLO I OGGETTO E FINALITÀ

Articolo 1

Oggetto

1. Le norme del presente regolamento disciplinano, ai sensi degli artt. 114, comma 2 e 117, comma 6 della Costituzione Italiana, le procedure per le alienazioni, le acquisizioni, le concessioni/locazioni attive e passive del patrimonio, la permuta, il comodato e le valorizzazioni del patrimonio immobiliare ad uso non abitativo del Comune di Padova.
2. Sono altresì disciplinati l'accorpamento al demanio stradale di cui all'articolo 31, commi 21 e 22, della L. 448/1998 delle porzioni di terreno utilizzate a uso pubblico ininterrottamente da oltre venti anni, e la realizzazione di opere private dichiarate di pubblica utilità.
3. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto dei procedimenti di alienazione previsti nel presente regolamento, previa approvazione degli specifici provvedimenti di sdemanializzazione o di cessazione della destinazione pubblica.
4. Per i beni d'interesse storico e artistico debbono essere osservate le vigenti disposizioni in tema di autorizzazione alla vendita e di concessione.

Articolo 2

Finalità

Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono:

- semplificare i procedimenti di alienazione e di assegnazione del patrimonio dell'ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
- rafforzare l'attività di programmazione delle alienazioni e delle assegnazioni in locazione/concessione;
- introdurre criteri di valutazione delle proposte di acquisto complementari al criterio del prezzo;
- introdurre criteri di valutazione per le assegnazioni in concessione/locazione;
- prevedere forme di valorizzazione del patrimonio immobiliare.

TITOLO II ALIENAZIONI ED ACQUISTI

Articolo 3

Norme applicabili

1. La disciplina delle alienazioni del patrimonio immobiliare disponibile è stabilita dal presente regolamento nel rispetto delle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermo restando i principi generali dell'ordinamento giuridico-contabile.
2. All'acquisto o alla locazione, quali che siano le relative modalità finanziarie, di terreni, fabbricati esistenti o altri beni immobili o riguardanti diritti su tali beni non si applicano le norme del D.Lgs. 50/2016 s.m.i. ai sensi dell'art. 17 del medesimo decreto. Il presente regolamento costituisce *lex specialis* per tutte le procedure riguardanti i beni immobili.

Articolo 4

Programmazione

1. Il Consiglio Comunale approva il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari ai sensi dall'art. 58 del Decreto Legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133 e s.m.i., che costituisce atto fondamentale del Consiglio ai sensi dell'art. 42, secondo comma lett. L) del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, e che deve essere coordinato con la programmazione economico-finanziaria anche pluriennale e può essere modificato o integrato anche prima della scadenza inizialmente prevista.
2. Fermo restando quanto previsto al comma precedente, il Consiglio Comunale può inoltre stabilire in qualsiasi momento e con provvedimento motivato, di procedere all'alienazione di un determinato bene ancorchè non compreso nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari.
3. I beni immobili aventi un valore di stima inferiore o uguale a 150.000,00 euro e non compresi nel programma, possono essere alienati previa deliberazione di Giunta Comunale, su proposta del competente Settore.

Articolo 5

Stima dei beni

1. Nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari il valore di massima di ogni singolo bene viene determinato dal competente Settore; detto valore è puramente indicativo e non vincolante per l'Amministrazione Comunale.
2. Il valore del bene da porre a base della effettiva procedura di alienazione è quello risultante dalla perizia di stima redatta dal competente Settore, con riferimento ai valori correnti di mercato per i beni di caratteristiche analoghe (ubicazione, consistenza, destinazione urbanistica, appetibilità commerciale, ecc.) utilizzando le metodologie e le tecniche estimative più coerenti alla natura del bene da valutare.
3. Previa determinazione motivata del competente capo Settore, e nel rispetto delle prescritte procedure per l'affidamento di incarichi esterni, le perizie di stima possono essere affidate anche a tecnici o a studi esterni qualificati, che dovranno dichiarare di non essere in conflitto di interessi. L'Amministrazione potrà inoltre avvalersi, tramite convenzione, anche dell'Agenzia delle Entrate – Territorio.
4. Nel caso di acquisto di beni immobili sarà acquisita la congruità del prezzo di acquisto, rilasciata dal Settore competente o da un incaricato esterno analogamente a quanto previsto nel comma 3.

Articolo 6

Procedure di vendita

1. La vendita dei beni immobili indicati nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari o la cui alienazione è deliberata dal Consiglio Comunale o dalla Giunta Comunale avviene mediante apposito avviso pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Padova, all'Albo Pretorio online e su almeno un quotidiano a diffusione locale e/o nazionale. Sarà garantita la più ampia forma di pubblicità anche mediante modalità integrative o innovative rispetto a quelle precedentemente indicate.
2. Nell'avviso di gara, che costituisce *lex specialis*, saranno indicate le modalità di svolgimento della gara (es. presentazione dell'offerta in busta chiusa, rilancio con il sistema

del cronometro, ecc.), il criterio di aggiudicazione individuato tra quelli sotto riportati e il versamento di un deposito cauzionale a garanzia dell'adempimento degli obblighi assunti con la presentazione dell'offerta.

Articolo 7

Criteri e modalità di aggiudicazione

1. Nel caso in cui la gara vada deserta, si potrà procedere o con una trattativa privata diretta o con un nuovo bando, diminuendo il valore del bene fino ad un massimo del 10% del valore precedentemente stimato.

2. Nel caso in cui la seconda gara vada nuovamente deserta, si potrà procedere o con trattativa privata o con un nuovo bando, diminuendo il valore del bene fino ad un ulteriore massimo del 10% rispetto a quello stimato nel secondo bando di gara.

3. Nel caso in cui anche la terza gara vada deserta, non si procederà ad alcuna ulteriore riduzione del valore del bene, ma si valuterà l'opportunità di procedere a trattativa privata.

4. Si può procedere a trattativa privata diretta, oltre che nell'ipotesi di cui ai commi 1, 2 o 3, nelle seguenti ipotesi:

- qualora l'importo stimato sia inferiore o uguale a € 150.000,00;
- in caso di alienazione a società o consorzi a prevalente partecipazione pubblica per la realizzazione di impianti o servizi pubblici o di pubblico interesse o comunque per finalità di interesse anche del Comune di Padova;
- in caso di alienazione a enti del terzo Settore e a enti pubblici per scopi e finalità condivisi con il Comune di Padova;
- allorchè per le caratteristiche del bene l'acquisto possa interessare esclusivamente a soggetti determinati (ad esempio reliquati, fondi interclusi, porzioni residuali di lotti e casi simili);
- quando la cessione del bene sia compresa in un accordo di transazione, fatta salva l'acquisizione dei pareri degli organi competenti.

5. I criteri di aggiudicazione sono i seguenti:

a) massimo rialzo sul prezzo di stima del bene derivante dalla perizia di stima ed indicato nel bando di gara o nella lettera invito;

b) proposta di acquisto economicamente più vantaggiosa da valutarsi in base agli elementi indicati succintamente nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni Immobiliari o nelle specifiche deliberazioni di vendita, e successivamente scelti ed individuati dal Dirigente, eventualmente anche sulla base di atti di indirizzo della Giunta Comunale. Il prezzo a carico dell'acquirente non potrà essere inferiore al valore di stima del bene.

6. Il bene sarà aggiudicato al concorrente che ha presentato il prezzo più alto nel caso a) o la proposta di acquisto economicamente più vantaggiosa nel caso b).

7. Il contratto di alienazione sarà stipulato solo all'esito positivo dei controlli entro 120 giorni dall'aggiudicazione. Tale termine potrà essere prorogato di ulteriori 60 giorni per gravi e giustificati motivi.

8. Le procedure previste nel presente articolo devono essere adottate anche nel caso di concessione del diritto di superficie e di concessioni pluriennali d'uso di immobili di rilevante consistenza o di interesse storico artistico.

Articolo 8

Prelazione

1. Il competente Settore accerta, prima dell'avvio delle procedure di alienazione, se il bene può essere oggetto di diritti di prelazione; tale circostanza dovrà risultare nel bando o nell'avviso pubblico e comunque dovrà essere portata a conoscenza dei possibili acquirenti nel caso di trattativa privata diretta.
2. L'esercizio della prelazione sarà consentito al titolare del diritto sulla base della migliore offerta comunque avanzata all'Amministrazione Comunale ed alle medesime condizioni, nel termine perentorio di 60 giorni dalla comunicazione della proposta contrattuale contenente ogni informazione utile per l'interessato.
3. Il titolare del diritto di prelazione non può proporre modificazioni né integrazioni all'offerta.
4. Scaduto il termine perentorio, se non è pervenuta alcuna accettazione, decade ogni diritto di prelazione sul bene e pertanto il Settore procede con gli adempimenti conseguenti.

Articolo 9

Commissione giudicatrice

1. Qualora si faccia luogo all'aggiudicazione con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, si provvede alla nomina di una Commissione alla quale affidare la valutazione delle proposte di acquisto in rapporto agli elementi richiesti nel bando di gara o nella lettera invito. La nomina deve avvenire dopo la scadenza del termine per la presentazione delle proposte di acquisto, di vendita o di concessione.
2. La commissione è composta da membri che possono fornire giudizi anche in merito agli aspetti socio-economici, urbanistici, ambientali, delle proposte di acquisto, in relazione alla peculiarità degli elementi oggetto di valutazione, in numero dispari non superiore a cinque, interni o esterni all'Amministrazione.
3. Non può far parte della commissione giudicatrice chi ha direttamente o indirettamente un interesse finanziario, economico o altro interesse personale che può essere percepito come una minaccia alla sua imparzialità e indipendenza nel contesto della procedura di vendita.
4. Nell'atto di nomina è altresì precisato se ed in quale misura devono essere compensati gli esperti esterni all'Amministrazione.
5. La Commissione:
 - a) propone di escludere le offerte che contengano un prezzo inferiore a quello minimo richiesto dall'Ente, nonché quelle offerte che non contengano le garanzie o la documentazione richiesta a pena di esclusione;
 - b) valuta le proposte ammesse sulla base degli elementi richiesti dall'Amministrazione comunale;
 - c) procede alla motivata formulazione di una graduatoria di merito delle proposte.
6. La Commissione giudicatrice propone al Capo Settore Patrimonio l'aggiudicazione.
7. Il Capo Settore Patrimonio procede all'aggiudicazione. Per la stipula del contratto si applica la disposizione di cui all'articolo 7, comma 7.

Articolo 10

Pagamento del prezzo di vendita

1. Il pagamento dovrà essere effettuato integralmente prima della stipula del contratto di compravendita, se avverrà tramite bonifico, in tempo utile per accertarne l'incasso in tesoreria comunale o contestualmente alla stipula se avverrà tramite assegni circolari. Il pagamento potrà avvenire anche attraverso la piattaforma dei pagamenti elettronici verso la PA (PagoPA).
2. Possono essere autorizzate dal dirigente competente nel rispetto della programmazione economica, su richiesta dell'interessato, dilazioni di pagamento; in tal caso dovrà essere prestata idonea garanzia od accesa ipoteca a favore del Comune a spese dell'interessato. Inoltre, in presenza di operazioni di prestito o mutuo, dovrà essere prevista espressamente la delega all'istituto mutuante ad assolvere ogni obbligazione nei confronti del Comune di Padova. Sulle somme dilazionate va applicato il tasso legale annuo vigente.

Articolo 11

Vincoli dell'offerta

1. L'aggiudicatario, dal momento stesso dell'aggiudicazione, rimane vincolato alla scrupolosa osservanza dei termini e delle condizioni di cui al bando di gara.
2. Sarà trattenuto il deposito di cui all'art. 6 comma 2 a titolo di penale, salvo il risarcimento di danni ulteriori che dovessero derivare dalla verificata inadempienza, ai sensi dell'art. 1382, comma 1, ultimo periodo, c.c.:
 - a) nel caso in cui l'aggiudicatario provvisorio dichiari di voler recedere anche per fondati motivi dall'acquisto oppure venga accertata l'assenza dei requisiti di partecipazione richiesti dal bando;
 - b) nel caso in cui l'aggiudicatario definitivo non accetti di stipulare il contratto;
 - c) nel caso in cui l'aggiudicatario definitivo non si presenti il giorno della stipula, salvo per gravi o giustificati motivi.
3. Il Comune di Padova potrà, fino al momento della stipula del contratto di compravendita, per esigenze d'interesse pubblico ritenute prevalenti, recedere dalle operazioni di vendita, con comunicazione all'aggiudicatario, a mezzo raccomandata o PEC, e restituzione del deposito cauzionale entro 60 giorni dalla comunicazione, senza interessi ed escluso ogni altro risarcimento ed indennizzo.
4. Tutti gli impegni contrattualmente assunti dall'aggiudicatario sono vincolanti per sé e per i suoi aventi causa.
5. L'Amministrazione avrà cura di richiedere idonee garanzie, sotto forma di cauzione o di fideiussione, pari al 10% dell'importo aggiudicato per assicurarsi l'adempimento di quanto progettato e proposto; a tal fine verranno apposte specifiche clausole all'interno del contratto da stipulare. Qualora tra gli elementi di valutazione della proposta d'acquisto vi siano anche elementi relativi alle modalità progettuali degli erigendi edifici, l'aggiudicatario deve presentare istanze concessorie e relativi elaborati conformi a quanto proposto nell'offerta, fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni. Il Settore Patrimonio avrà cura di informare i settori competenti (Edilizia privata e/o Urbanistica), trasmettendo altresì gli elaborati grafici forniti dall'aggiudicatario.
6. Nell'avviso di vendita al pubblico il Comune può inserire alcune clausole che richiedano un impegno dell'offerente a partecipare ad eventuali piani, programmi o interventi urbanistici

attuativi promossi dall'Amministrazione comunale nella zona in cui è ricompreso il bene oggetto di vendita.

Articolo 12

Acquisizioni

1. L'acquisto di beni immobili da parte del Comune, sia a titolo oneroso che a titolo non oneroso, è subordinato a deliberazione di approvazione del Consiglio Comunale e deve essere necessario alla realizzazione delle finalità istituzionali dell'Ente.
2. Per la scelta del contraente, si seguono le procedure descritte nei commi 6 e 7, fatti salvi i casi in cui vi sia già una deliberazione del Consiglio Comunale che individua il bene immobile da acquistare ed il prezzo di acquisto.
3. Il pubblico interesse alla base dell'acquisto dell'immobile deve risultare in modo esplicito dai relativi provvedimenti autorizzativi.
4. Il prezzo del bene da acquistare deve essere valutato nella sua congruità ai sensi dell'art. 5.
5. Al fine di garantire la massima comparazione tra le possibilità offerte dal mercato, qualora il bene immobile da acquisire non sia specificamente individuato ai sensi del comma 2, la sua individuazione deve essere preceduta dall'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica nella quale sia esplicitamente indicato che la manifestazione di volontà ad acquistare è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale.
6. Il bando, approvato con determinazione dirigenziale, può essere preceduto da avviso per manifestazioni di interesse e deve specificare, tra l'altro:
 - a) la tipologia di immobile da acquisire, le sue caratteristiche e la sua ubicazione;
 - b) i criteri di scelta del contraente (criterio del prezzo più alto o dell'offerta economicamente più vantaggiosa).
7. Si può prescindere da una procedura di evidenza pubblica, procedendo quindi con trattativa privata diretta, nei seguenti casi:
 - a) in caso di acquisizione di immobile a titolo non oneroso;
 - b) in caso di acquisizione di immobile a seguito di accordo transattivo;
 - c) in caso di acquisizione di immobile a seguito di accordo di cui all'art. 15 della legge n. 241/1990;
 - d) quando l'immobile da acquistare è già oggetto di locazione da parte del Comune;
 - e) quando il contraente sia un ente pubblico o una società controllata dal Comune;
 - f) in caso di acquisto di un immobile nell'ambito di piani attuativi o nell'ambito di altre operazioni urbanistiche;
 - g) in caso di integrazione di un compendio immobiliare già oggetto di acquisto mediante acquisizione di spazi contigui e/o annessi;
 - h) nel caso in cui la procedura di evidenza pubblica sia andata deserta;
 - i) negli altri casi comunque riconducibili alla definizione di cui all'art. 41 comma 1 n. 6 del R.D. n. 827/1924, in relazione alle finalità ed alle esigenze di acquisto.
8. Nei casi di cui ai commi 5, 6 e 7, l'acquisto dell'immobile così individuato viene approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, salvo che il valore di stima sia inferiore o uguale a

150.000,00 euro. In tale ipotesi l'acquisto avviene previa deliberazione di Giunta Comunale, su proposta del competente Settore.

9. I beni da acquistare dovranno essere liberi da qualsiasi onere, vincolo e gravame, da eliminarsi, ove esistenti, a cura del venditore prima della stipula dell'atto di compravendita, salvo diversa e motivata valutazione che dovrà essere contenuta nella deliberazione consiliare di approvazione dell'acquisto.

10. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche all'acquisizione di altri diritti reali.

Articolo 13

Permuta

1. Quando l'Amministrazione ne ravvisi l'interesse, da specificarsi nei relativi provvedimenti deliberativi, è possibile permutare i beni immobili o i diritti reali del Comune con altri immobili o diritti reali di proprietà pubblica e privata sulla base di apposita perizia, effettuata secondo i criteri di cui al precedente articolo 5, salvo conguaglio in denaro.

2. Al fine del presente articolo la permuta è possibile solo con conguaglio a favore del Comune di Padova.

3. La permuta può essere utilizzata anche in luogo del pagamento del prezzo, in tutto o in parte.

4. Nelle procedure ad evidenza pubblica:

a) la condizione di permuta va inserita nel bando;

b) l'aggiudicatario potrà proporre uno o più beni in permuta entro 5 giorni dal giorno in cui si è svolta la gara, inviando una pec al Settore Patrimonio contenente una specifica del/dei beni offerti in permuta (dati catastali, destinazione urbanistica e valore del bene/beni);

c) le proposte di permuta sono trasmesse ai competenti settori per la loro valutazione. Qualora il Settore competente sia interessato ed esprima parere favorevole all'acquisizione, dovrà predisporre e trasmettere al Settore Patrimonio un progetto di utilizzo del bene coerente con le finalità istituzionali dell'Ente. Il parere e il progetto di utilizzo del bene devono essere rilasciati entro 30 giorni dalla trasmissione della richiesta del Settore Patrimonio. Il decorso del termine senza che siano stati rilasciati i predetti atti equivale a mancato interesse per l'Amministrazione ad acquisire il bene offerto in permuta. Se l'Amministrazione comunale valuta positivamente la richiesta di permuta, l'aggiudicatario dovrà produrre entro 15 giorni dalla richiesta una perizia di stima sulla quale sarà dichiarata la congruità dall'Ufficio tecnico del Settore Patrimonio.

d) se non già costituita, dovrà essere nominata la commissione di cui all'art. 10, con il compito di valutare l'eventuale convenienza economico-funzionale della permuta per l'ente, fornendo un proprio parere espresso in merito all'accoglimento o meno della proposta. In caso di parere favorevole, si procederà ad una stima del bene offerto in permuta secondo i criteri di cui all'art.5.

5. Al prezzo di vendita saranno aggiunte a carico dell'acquirente le spese generali e tecniche che l'Amministrazione ha sostenuto o dovrà sostenere per il buon esito dell'operazione.

TITOLO III LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE

CAPO I NORME GENERALI

Articolo 14

Principi generali

1. La gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Padova é ispirata ai principi generali di economicità, di efficienza, di pubblicità, di divieto di discriminazione, di parità di trattamento, di proporzionalità, di trasparenza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. In particolare, il Comune di Padova si propone di:
 - a) attuare un completo e razionale utilizzo dei beni pubblici, nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche del bene;
 - b) di migliorare la qualità dei servizi all'utenza;
 - c) di assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.
2. Gli immobili comunali sono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali del Comune di Padova.
3. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile sono utilizzati prioritariamente per conseguire un'entrata economica e possono essere dati in uso a terzi con un contratto di locazione.
4. I beni del patrimonio indisponibile e del demanio possono essere concessi in uso ai terzi soltanto mediante concessione amministrativa. Nel caso di beni appartenenti al demanio culturale é necessario seguire le disposizioni del D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i.
5. La concessione/locazione di un bene può essere rilasciata a favore:
 - a) di associazioni di volontariato, con finalità culturali, didattiche, scientifiche, ricreative, sportive e socio-assistenziali o, più in generale, di enti del terzo Settore, che intendono utilizzare l'immobile comunale per sede o per lo svolgimento delle loro attività associative;
 - b) di enti pubblici;
 - c) di privati che intendono utilizzare l'immobile comunale a fini commerciali e/o per altri fini (quali ad esempio custodia e/o manutenzione del bene).
6. Per i beni a sfruttamento economico si utilizzerà la procedura ad evidenza pubblica fatte salve diverse disposizioni relative a particolari beni.

Articolo 15

Concessioni

1. Le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dal Comune di Padova, perché il rapporto concessorio é sottoposto a regole di diritto pubblico.
2. Le concessioni amministrative si intendono sempre onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle leggi vigenti, delle disposizioni del presente regolamento e di altri regolamenti dell'ente.
3. Si intende onerosa anche la concessione in cui l'assegnatario si impegna a eseguire lavori di manutenzione straordinaria, secondo un programma concordato, nel rispetto dei principi contabili, al posto del pagamento del canone, come previsto ad esempio all'art. 19, comma 2.

4. Con specifico provvedimento di Giunta potranno essere rilasciate concessioni a privati che consentano la parziale limitazione della fruizione delle aree di proprietà comunale o vincolate ad uso pubblico.
5. La concessione è rilasciata, previa deliberazione di Giunta Comunale dove necessario, con apposito provvedimento del Dirigente o del funzionario competente, sulla base di uno schema di contratto che regolerà i rapporti tra le parti, contenente l'oggetto, le finalità, la durata, il corrispettivo, le responsabilità in ordine alla custodia e conservazione del bene e ai danni da chiunque causati agli immobili, agli impianti, alle attrezzature e agli arredi del bene assegnato, i termini di pagamento della concessione, le cause di decadenza, nonché la possibilità di revoca anticipata per ragioni di pubblico interesse.
6. Ogni spesa inerente e conseguente alla stipulazione del contratto annesso alla concessione è a carico del concessionario.
7. Il contratto di gestione del patrimonio immobiliare é stipulato nella forma di scrittura privata.
8. E' vietata la sub-concessione e il sub-affitto di azienda, totale o parziale, pena la decadenza immediata della concessione, salvo autorizzazione del Comune.
9. Il passaggio della gestione di un bene da un Settore del Comune a un altro avviene con delibera di Giunta Comunale, previa acquisizione dei pareri dei Settori interessati.

Articolo 16

Determinazione del canone

1. Il canone per la concessione in uso e per la locazione degli immobili comunali è di norma determinato da una perizia di stima redatta dall'Ufficio tecnico competente, sulla base dei valori correnti di mercato per immobili di analoghe tipologie, caratteristiche, destinazioni d'uso, commerciabilità ecc.
2. La determinazione del canone può essere definita dall'Agenzia delle Entrate e/o del Demanio, mediante sottoscrizione di appositi accordi di collaborazione.
3. Il canone è adeguato annualmente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferito al mese precedente a quello di decorrenza del contratto, in misura corrispondente a quanto previsto dalla normativa vigente applicabile alla specifica tipologia di contratto, ovvero nella misura contrattualmente stabilita, comunque non inferiore al 75% dell'indice ISTAT registrato nel periodo di riferimento.
4. I canoni di concessione in uso degli immobili sono, altresì, calcolati anche con riferimento alle tariffe previste in altri regolamenti comunali, quale il regolamento del Canone Unico Patrimoniale, qualora la natura del rapporto giuridico e la natura dell'immobile possano essere ritenute analoghe a tali tipologie.

Articolo 17

Agevolazioni

1. Per gli immobili assegnati in uso per finalità non commerciali ad enti del Terzo Settore, il canone verrà calcolato applicando al valore di mercato, determinato con i criteri di cui all'art. 5, un indice di redditività del 3%.

2. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le attività non aventi fine di lucro, fermo restando il canone di mercato per eventuali spazi utilizzati per finalità lucrative riferibili al medesimo soggetto (es. esercizio di somministrazione alimenti e bevande non esclusivamente rivolto agli associati ed esteso a chiunque).
3. Anche in caso di applicazione di un canone agevolato, dovranno essere coperti dall'assegnatario i costi di manutenzione ordinaria, quelli inerenti le utenze, le spese condominiali, esclusivamente attinenti ai locali assegnati, e le spese contrattuali.
4. Qualora l'immobile concesso in uso presenti utenze in comune con altri soggetti utilizzatori e necessiti di importanti interventi di riqualificazione energetica, non ancora inseriti nella Programmazione dei Lavori Pubblici o non ancora realizzati, nella ripartizione delle spese condominiali il Settore Patrimonio potrà prevedere una riduzione fino ad un massimo del 40% delle spese di riscaldamento/condizionamento fino all'esecuzione degli interventi di riqualificazione energetica.
5. L'applicazione delle norme del presente articolo costituisce predeterminazione dei criteri e delle modalità di attribuzione di vantaggi economici ai sensi dell'art. 12 L. 241/1990 s.m.i.

Articolo 18

Obblighi a carico dell'assegnatario

1. Salvo diverse disposizioni previste in altri regolamenti o norme di legge, le spese di gestione (sorveglianza, pulizia, custodia dell'immobile), per le utenze (acqua, luce, gas, riscaldamento, telefono, connessione internet, ecc.), per la tassa smaltimento rifiuti ed altre imposte e tasse dovute per legge, nonché le eventuali spese condominiali, esclusivamente attinenti ai locali assegnati, e quelle di ordinaria manutenzione sono ad esclusivo carico dell'assegnatario del bene di proprietà comunale.
2. L'assegnatario di un fabbricato comunale voltura i contratti di utenze di energia elettrica, gas, acqua nonché telefoniche e si assume ogni onere amministrativo e di esercizio.
3. Qualora vi siano spazi comuni o in caso di impossibilità di separazione di impianti di rete a servizio di spazi occupati da diversi utenti, il dirigente competente alla gestione del patrimonio immobiliare dell'ente stabilisce, ove necessario, mediante un piano di riparto, la suddivisione delle spese tra i diversi utenti, sulla base di tabelle millesimali o, in alternativa, sulla base del criterio dei metri quadrati/metri cubi occupati. La determinazione dell'importo dovuto può avvenire in maniera forfettaria.

Articolo 19

Manutenzioni straordinarie

1. Sono di norma a carico del Comune le manutenzioni straordinarie, fatto salvo che si disponga diversamente.
2. E' possibile riconoscere e valorizzare ai fini economici le opere edilizie realizzate dal conduttore, che sarebbero state di competenza del Comune quale proprietario, nel rispetto dei principi contabili. Sono escluse le opere realizzate dal conduttore strettamente necessarie alla propria attività.
3. Gli interventi devono essere, comunque, preventivamente autorizzati dal Settore competente in materia di lavori pubblici, che ne verifica la fattibilità e certifica la congruità dei prezzi applicabili; il medesimo ufficio provvederà ad attestare la regolare esecuzione dei

lavori eseguiti e l'ammontare degli stessi ai fini dell'effettivo incremento patrimoniale a favore del Comune.

Articolo 20

Consegna e rilascio dell'immobile

1. L'immobile oggetto di assegnazione viene consegnato, contestualmente o successivamente alla stipula del contratto, previo sopralluogo effettuato in contraddittorio.
2. La consegna ed il rilascio dell'immobile oggetto di assegnazione devono risultare da apposito verbale sottoscritto dalle parti. Se il verbale di consegna o di rilascio non sia stato redatto, il concessionario non può far valere contestazioni inerenti lo stato dell'immobile.
3. Alla scadenza naturale o anticipata del contratto l'immobile deve essere riconsegnato, da parte dell'assegnatario, libero e sgombro da cose e persone, nello stato normale di deperimento d'uso derivante dalla durata della concessione.
4. Con il verbale di riconsegna viene effettuata una ricognizione e verifica, in contraddittorio, della consistenza e conservazione di tutti i beni concessi, rispetto alla situazione esistente al tempo della consegna.
5. Ogni danno accertato comporta per l'assegnatario l'obbligo del risarcimento.
6. Non è considerato danno il normale deterioramento d'uso.

CAPO II

IMMOBILI DEL DEMANIO E DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

Articolo 21

Modalità di assegnazione a soggetti privati. Procedura ad evidenza pubblica.

1. La procedura di concessione di beni del patrimonio indisponibile o del demanio del Comune di Padova avviene a evidenza pubblica ed è, di norma, resa nota con un avviso, pubblicato sul sito internet del Comune di Padova per almeno quindici giorni e su altri strumenti di comunicazione e di informazione al pubblico, scelti dal Comune.
2. L'avviso di cui al comma 1 contiene tutti gli elementi ritenuti essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati e definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'affidamento in concessione del bene, che possono consistere:
 - a) nella valutazione del solo elemento economico, inteso come il maggior canone offerto in rialzo rispetto a quello posto a base d'asta;
 - b) nella valutazione di altri elementi, oltre al valore del canone, correlati al futuro utilizzo del bene e alle sue particolari caratteristiche; in tal caso il Comune attribuisce alla componente economica e alla componente tecnica del sistema criteri adeguata ponderazione rispetto ad un punteggio massimo attribuibile di 100 punti.
3. La procedura di concessione del bene del patrimonio indisponibile o del demanio può essere attivata anche su istanza di parte presentata da un soggetto interessato: in tal caso l'istanza, ritenuta congrua dal Comune, sarà oggetto di una procedura ad evidenza pubblica per individuare altri soggetti interessati alla concessione del bene a condizioni migliorative rispetto all'istanza presentata.

Articolo 22

Modalità di assegnazione a soggetti privati. Trattativa privata.

1. Il Comune può ricorrere a trattativa privata con soggetti privati:

- a) quando la concessione a favore del soggetto privato sia sostenuta da disposizioni di legge inerenti procedure semplificate di concessione di particolari tipologie di beni per i quali esse siano possibili su istanza dell'interessato;
- b) quando l'esperienza della procedura di evidenza pubblica di concessione del bene sia andata deserta;
- c) quando il bene sia intercluso tra fondi di proprietà privata e non risulti pertanto fruibile o utilizzabile dal Comune per attività di interesse pubblico; in tal caso per l'utilizzo esclusivo da parte di uno dei confinanti occorre l'assenso degli altri confinanti;
- d) quando ricorrano condizioni speciali o particolari, connesse allo stato dei luoghi, a vincoli ambientali o paesaggistici o a situazioni di diritto tali da obbligare il Comune a concedere il bene a un determinato soggetto privato;
- e) quando l'assegnazione sia ricollegata alla stipula di un accordo di transazione;
- f) quando il canone dell'immobile da concedere sia di modesto valore, comunque pari o inferiore a 3.000 euro annui;
- g) nel caso di concessione di beni per la realizzazione o il mantenimento di opere pubbliche, di pubblica utilità o destinate all'erogazione di pubblici servizi;
- h) nel caso di concessioni di beni per la realizzazione o il mantenimento di opere finalizzate al trasporto o all'erogazione di fonti energetiche;
- i) nel caso di concessioni per la realizzazione di interventi di ripristino e protezione ambientale;
- l) nel caso di concessioni per l'utilizzo temporaneo dei beni;
- m) nel caso di concessioni finalizzate allo svolgimento di esercitazioni o manifestazioni di protezione civile o alla prevenzione dell'incolumità pubblica o alla salvaguardia ambientale.

2. Ai soggetti privati, che siano morosi nei confronti del Comune, non possono essere assegnati beni del patrimonio indisponibile o del demanio, salvo che abbiano sottoscritto con il Comune un piano di rientro dal debito, accompagnato da fideiussione o altra adeguata garanzia.

Articolo 23

Modalità di assegnazione a soggetti pubblici o privati concessionari di servizi pubblici. Trattativa privata.

1. Il Comune di Padova può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica stabilita nell'articolo 21 per l'affidamento di beni appartenenti al patrimonio indisponibile o al demanio potendo ricorrere a una trattativa privata:

- a) quando la concessione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri Enti Pubblici in genere, o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi destinati alla collettività, se la concessione dell'immobile a tali soggetti sia rivolta a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, qualunque ne sia il valore;
- b) in caso di concessione a società e consorzi a prevalente partecipazione pubblica in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse;

c) in caso di affidamento di servizi di interesse generale o di servizi strumentali a organismi partecipati dal Comune o a soggetti gestori di servizi pubblici o di pubblica utilità, qualora la concessione sia necessaria per il miglior sviluppo delle attività affidate a favore della collettività e comunque del Comune.

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

Articolo 24

Modalità di assegnazione ad associazioni, fondazioni, comitati e ad altri organismi privi di lucro. Procedura ad evidenza pubblica.

1. Il Comune di Padova può affidare in concessione beni appartenenti al proprio patrimonio indisponibile o al demanio ad associazioni, fondazioni, comitati ed altri organismi senza scopo di lucro, mediante una procedura ad evidenza pubblica. Non si tratta di procedura concorsuale che preveda un confronto concorrenziale tra partecipanti, ma di una procedura finalizzata a garantire la più ampia partecipazione alla vita pubblica.

2. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, negli organismi senza scopo di lucro rientrano le imprese sociali di cui al d.lgs. n. 112/2017 e gli enti del Terzo Settore di cui all'art. 4 del d.lgs. n. 117/2017.

3. L'avviso pubblico con cui è resa nota la procedura per la concessione di beni immobili ad associazioni, fondazioni, comitati ed altri organismi senza scopo di lucro specifica i criteri in base ai quali sono valutate le richieste, quindi a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) la disponibilità degli spazi all'uso comune e concordato fra più associazioni;
- b) lo svolgimento di attività di pubblico interesse o di servizi di pubblica utilità;
- c) lo svolgimento di attività di manutenzione sul bene.

4. Ai fini dell'individuazione delle attività di pubblico interesse, dovendosi detto pubblico interesse declinare in termini anche di territorialità e connessione con il tessuto urbano e sociale, si potrà fare riferimento agli obiettivi strategici individuati nel Documento Unico di Programmazione o in altri strumenti di programmazione, e dovrà tener conto dei destinatari delle attività svolte dalle associazioni, del numero degli iscritti, dei benefici e delle ricadute delle attività dell'associazione nei quartieri, del concorso dell'attività dell'associazione alle attività culturali, sociali o economiche della città, in ossequio al principio di sussidiarietà.

5. In ogni caso non saranno prese in considerazione domande provenienti da associazioni che siano morose nel pagamento di somme verso il Comune, precisando che non si considerano morose le associazioni che abbiano sottoscritto con il Comune un piano di rientro dal debito, accompagnato da fideiussione o altra adeguata garanzia.

6. La concessione verrà rilasciata sempre a titolo oneroso, con canone determinato dall'ufficio tecnico competente ai sensi dell'art. 15. Nel caso in cui le associazioni concessionarie dello spazio comunale stipulino una convenzione per l'esercizio di servizi o attività d'interesse per il Comune (convenzione che viene stipulata con il competente Settore del Comune, preposto alla cura delle attività convenzionate), a seguito di rendicontazione delle attività svolte e di attestazione di congruità da parte del Settore competente, potrà

essere scomputato in tutto o in parte il pagamento del canone dovuto dall'associazione secondo la disciplina specifica dettata con apposita deliberazione di Giunta comunale.

7. L'applicazione delle norme del presente articolo e dell'articolo 12 del regolamento comunale per la concessione di contributi e/o altri vantaggi economici e del patrocinio costituisce predeterminazione dei criteri e delle modalità di attribuzione di vantaggi economici ai sensi dell'art. 12 L. 241/1990 s.m.i.

Articolo 25

Modalità di assegnazione ad associazioni, fondazioni, comitati e ad altri organismi privi di lucro. Trattativa privata.

1. L'assegnazione di una concessione ad associazioni, fondazioni, comitati e ad altri organismi privi di lucro può avvenire a trattativa privata diretta:

a) nei casi di prosecuzione, anche in una sede diversa rispetto a quella di origine, di un'assegnazione già avvenuta, qualora il soggetto concessionario, locatario, affittuario o beneficiario del comodato, previa valutazione positiva effettuata dal Comune, stia svolgendo specifiche attività in diretta collaborazione con il Comune o attività riconosciute rilevanti nell'ambito della sussidiarietà orizzontale o attività di interesse per la collettività;

b) quando un soggetto già concessionario di un bene comunale chiede l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo;

c) quando la concessione a favore dei soggetti di cui al comma 1 sia sostenuta da disposizioni di legge inerenti procedure semplificate di concessione di particolari tipologie di beni per i quali esse siano possibili su istanza dell'interessato;

d) quando l'esperienza della procedura di evidenza pubblica di concessione del bene sia andata deserta;

e) quando il bene sia intercluso tra fondi di proprietà privata e non risulti pertanto fruibile o utilizzabile dal Comune per attività di interesse pubblico; in tal caso per l'utilizzo esclusivo da parte di uno dei confinanti occorre l'assenso degli altri confinanti;

f) quando ricorrano condizioni speciali o particolari, connesse allo stato dei luoghi, a vincoli ambientali o paesaggistici o a situazioni di diritto tali da obbligare il Comune a concedere il bene a un determinato soggetto privato;

g) quando l'assegnazione sia ricollegata alla stipula di un accordo di transazione;

h) quando il canone dell'immobile da concedere sia di modesto valore, comunque pari o inferiore a 3.000 euro annui;

i) per necessità anche temporanee, per proposte di soluzioni di condivisione di spazi, proposte di riorganizzazione, ecc.

2. La concessione verrà rilasciata sempre a titolo oneroso, con canone determinato dall'ufficio tecnico competente ai sensi dell'art. 15. Nel caso in cui i soggetti di cui al comma 1 concessionari dello spazio comunale stipulino una convenzione per l'esercizio di servizi o attività d'interesse per il Comune (convenzione che viene stipulata con il competente Settore del Comune, preposto alla cura delle attività convenzionate), a seguito di rendicontazione delle attività svolte e di attestazione di congruità da parte del Settore competente, potrà essere scomputato in tutto o in parte il pagamento del canone dovuto dall'associazione secondo la disciplina specifica dettata con apposita deliberazione di Giunta comunale.

3. L'applicazione delle norme del presente articolo e dell'articolo 12 del regolamento comunale per la concessione di contributi e/o altri vantaggi economici e del patrocinio costituisce predeterminazione dei criteri e delle modalità di attribuzione di vantaggi economici ai sensi dell'art. 12 L. 241/1990 s.m.i.

4. Non saranno prese in considerazione domande provenienti dai soggetti di cui al comma 1 che siano morosi nel pagamento di somme verso il Comune, precisando che non si considerano morose le associazioni che abbiano sottoscritto con il Comune un piano di rientro dal debito, accompagnato da fideiussione o altra adeguata garanzia.

Articolo 26

Durata, revoca, decadenza della concessione e recesso

1. La durata della concessione è di norma stabilita in sei anni. Può essere stabilito un termine superiore, nel caso in cui vi sia da parte del contraente un impegno economico, finalizzato al miglioramento dell'immobile, mediante consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione, o quando il Comune ne ravvisa l'opportunità, in relazione alle caratteristiche e alla tipologia dell'utilizzo.

2. La scadenza del termine di concessione del bene demaniale o patrimoniale indisponibile comporta automaticamente la cessazione del rapporto. In nessun caso può essere previsto il rinnovo tacito della concessione, né la proroga della scadenza stessa; l'eventuale richiesta di rinnovo della concessione deve essere inoltrata al Settore Patrimonio almeno sei mesi prima della scadenza.

3. Le concessioni possono essere prorogate oltre la scadenza contrattuale originaria e con specifiche motivazioni e per massimo di dodici mesi nelle more dello svolgimento delle procedure volte ad ulteriori o diverse disposizioni di utilizzo, al fine di non lasciare gli stessi immobili inutilizzati e pertanto a rischio di deperimento e di mancato presidio.

4. Il rinnovo deve, comunque, essere formalizzato con la stipula di un nuovo atto di concessione.

5. Alla scadenza della concessione le opere costruite sul bene e le relative pertinenze restano acquisite gratuitamente al patrimonio comunale, fatta salva la facoltà del Comune di richiedere la messa in pristino del bene.

6. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno. In caso di revoca, il termine di preavviso è stabilito di norma in tre mesi.

7. La concessione decade in caso di inadempimento degli obblighi da essa derivanti. Il provvedimento di decadenza è adottato, previo accertamento dell'inadempimento, nei modi previsti dalla legge.

8. Il concessionario può recedere dal contratto con avviso scritto da inviare con pec o con raccomandata con avviso di ricevimento di norma almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. In tal caso, il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto, eventualmente, versato a titolo di canone.

CAPO III

BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Articolo 27

Forme giuridiche di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili

1. L'uso dei beni appartenenti al patrimonio disponibile è consentito, secondo la natura dei beni, nella forma e con contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti sia dal titolo III del libro IV del codice civile sia da leggi specifiche di Settore, in particolare:

- contratto di locazione (artt. 1571 e segg. del codice civile, Legge 27.07.1978, n. 392 e s.m.i.);
- contratto di affitto per i terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi (artt. 1615 e segg. del codice civile e legge 03.05.1982, n. 203 e s.m.i.);
- comodato (artt. 1803 e segg. del codice civile).

2. Per le locazioni di immobili ad uso non abitativo si applica la L. 27.07.1978, n. 392 e s.m.i.

Articolo 28

Evidenza pubblica

1. La procedura di assegnazione in uso di beni del patrimonio disponibile avviene ad evidenza pubblica ed è, di norma, resa nota con un avviso, pubblicato sul sito internet del Comune di Padova per almeno quindici giorni e/o su altri strumenti di comunicazione e di informazione al pubblico, scelti dal Comune.

2. Si applicano, per la Commissione di gara le norme dell'art. 9 e per lo svolgimento della procedura di gara, per quanto compatibili, le norme stabilite per l'asta pubblica.

3. All'atto della partecipazione alla procedura di assegnazione, dovrà essere costituito un deposito cauzionale pari a tre mensilità a garanzia dei propri adempimenti secondo le modalità del bando di gara. In caso di aggiudicazione tale deposito sarà considerato come anticipo di quello che dovrà essere costituito all'atto della stipula del contratto di locazione. In caso di rinuncia dell'aggiudicatario, tale somma non sarà restituita.

4. Ai soggetti morosi nei confronti del Comune di Padova è preclusa la possibilità di richiedere in uso immobili comunali sino a sanatoria del debito o alla redazione di un piano di rientro accompagnato da idonea fideiussione.

Articolo 29

Trattativa privata

1. Si può procedere a trattativa privata nella concessione in uso di beni del patrimonio disponibile:

a) quando è andata deserta la procedura dell'asta pubblica;

b) per le locazioni che riguardino servizi dello Stato o di Pubbliche Amministrazioni;

c) per le locazioni di beni patrimoniali ad enti, istituzioni, consorzi, associazioni, per le quali si valutano, oltre all'aspetto economico, anche le finalità da questi perseguite;

d) quando un soggetto già locatario e/o affittuario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in locazione e/o affitto di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in locazione e/o affitto ovvero sia l'unico confinante con quest'ultimo ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati.

2. Nel caso di cui alla precedente, lett. d), l'assegnazione a trattativa privata è subordinata alla previa rideterminazione del canone e verifica del comportamento tenuto dal

conduttore/affittuario, quanto all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, incluso quello del regolare pagamento del canone e/o di quant'altro dovuto contrattualmente o per legge.

3. I beni immobili con destinazione agricola possono essere concessi in affitto preferibilmente ad esercenti l'attività agricola, mantenendo, comunque, il vincolo dell'attività agricola per la durata dell'affittanza.

4. Il pagamento del canone di locazione e delle spese accessorie avverrà secondo le modalità specificate nel contratto di locazione.

5. Ai soggetti morosi nei confronti del Comune di Padova è preclusa la possibilità di richiedere in uso immobili comunali sino a sanatoria del debito o alla redazione di un piano di rientro accompagnato da idonea fideiussione.

Articolo 30

Durata e registrazione del contratto

1. I contratti di locazione e di affitto avranno una durata pari a quella prevista dalla specifica normativa vigente, a seconda della rispettiva destinazione d'uso di ciascun immobile.

2. I suddetti contratti, in ogni caso, non possono essere rinnovati tacitamente, ma solo previa verifica del permanere dei requisiti che hanno giustificato l'assegnazione e del permanere della solvibilità.

3. Salvo sia diversamente pattuito tra le parti, le spese di registrazione sono ripartite in uguale misura tra il Comune di Padova e la controparte. L'imposta di bollo è interamente a carico della controparte.

Articolo 31

Comodato d'uso agli enti del Terzo Settore

1. In applicazione dell'art. 71 comma 2 del D.Lgs. 117/2017, il Comune può concedere in comodato, previa deliberazione di Giunta, beni immobili, non utilizzati per fini istituzionali, agli enti del Terzo Settore, ad eccezione delle imprese sociali, per lo svolgimento delle loro attività istituzionali. La cessione in comodato ha una durata massima di trent'anni, nel corso dei quali l'ente concessionario ha l'onere di effettuare sull'immobile, a propria cura e spese, gli interventi di manutenzione e gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile.

2. La scelta del soggetto al quale assegnare l'immobile in comodato avviene previa pubblicazione di bando, fatti salvi i casi di assegnazione diretta di cui all'art. 25 del presente regolamento.

3. L'assegnazione in comodato é in ogni caso subordinata all'esistenza congiunta dei seguenti presupposti, da specificare nel bando:

- appartenenza del soggetto al Terzo Settore;
- consolidata attività sul territorio comunale da parte del soggetto;
- operatività del soggetto negli ambiti delle attività di pubblico interesse coerente con i fini istituzionali del Comune;
- assenza di debiti nei confronti del Comune;
- condivisione del progetto con il Comune;

- assunzione da parte del soggetto degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria e delle spese per utenze con riferimento all'immobile oggetto di comodato.

4. Previa deliberazione di Giunta, i beni immobili, non utilizzati per fini istituzionali, possono essere concessi in comodato anche ad enti pubblici e a società/enti appartenenti al Gruppo Amministrazione Pubblica di cui all'allegato 4/4 del D.Lgs. 23 giugno 2011 n. 118 e s.m.i.

5. L'applicazione delle norme del presente articolo e dell'articolo 12 del regolamento comunale per la concessione di contributi e/o altri vantaggi economici e del patrocinio costituisce predeterminazione dei criteri e delle modalità di attribuzione di vantaggi economici ai sensi dell'art. 12 L. 241/1990 s.m.i.

Articolo 32

Contratti ad effetti obbligatori passivi

1. Qualora, a seguito di verifica preventiva dell'inesistenza di beni analoghi di proprietà comunale, occorra reperire sul mercato immobili da destinare all'attività istituzionale del Comune, possono essere stipulati contratti di locazione/concessione passivi.

2. L'assunzione in locazione di beni immobili di proprietà privata avviene, di norma, tramite procedura negoziata, diretta o con confronto concorrenziale, in relazione alle caratteristiche, dimensioni e collocazione dell'immobile di cui l'Amministrazione Comunale necessita disporre per le proprie finalità istituzionali.

3. In ogni caso la procedura negoziata deve essere preceduta da indagine di mercato, attuata anche mediante avviso pubblico, nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, efficienza, produttività e razionalizzazione delle risorse.

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

5. Si può procedere mediante trattativa diretta nel caso di rinnovo di un contratto di locazione/concessione passiva scaduto, qualora ricorrano particolari e speciali circostanze che rendano necessaria la prosecuzione del rapporto negoziale, o nel caso in cui il bene da prendere in locazione o in concessione sia di proprietà di un altro ente pubblico o qualora sia andata deserta la procedura negoziata, o in relazione a particolari esigenze legate alle finalità, alle caratteristiche del bene o alla sua collocazione.

TITOLO IV

FATTISPECIE PARTICOLARI

Articolo 33

Procedimento di accorpamento al demanio stradale

1. Nel rispetto delle norme di cui all'art. 31, commi 21 e 22 della L. 448/1998, il Comune di Padova può deliberare l'accorpamento al demanio stradale delle porzioni di terreno utilizzate ad uso pubblico, ininterrottamente da oltre venti anni, previa acquisizione del consenso da parte degli attuali proprietari.

2. La Giunta Comunale, sulla base dei pareri tecnici dei competenti uffici, delibera di procedere all'accorpamento.

3. L'accorpamento è disposto con decreto del Capo Settore Patrimonio e Partecipazioni, previa determinazione di autorizzazione all'emissione del decreto stesso.
4. La registrazione e la trascrizione del decreto di accorpamento avvengono a titolo gratuito, come previsto dalla legge.

Articolo 34

Procedimento di espropriazione per la realizzazione di opere private di pubblica utilità

1. I procedimenti di espropriazione di aree ricomprese nei Piani di Lottizzazione e di Recupero ad iniziativa privata, di cui all'articolo 36 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i., sono svolti dall'Ufficio competente.
2. Coloro che intendono richiedere l'emissione del decreto di esproprio nei casi indicati nel paragrafo precedente devono versare a titolo di compartecipazione alle spese di istruttoria, nel rispetto degli articoli 149 del D. Lgs. 267/2000 e 29, comma 2 della L. 448/2001, i seguenti importi:
 - € 300,00 quale quota fissa per ciascun tipo di procedimento;
 - € 20,00 per ciascun proprietario, se il numero dei proprietari interessati é inferiore o uguale a 20;
 - € 15,00 per ciascun proprietario, se il numero degli interessati è superiore a 20;
 - € 15,00 per ciascun proprietario, nel caso di richiesta di emissione di un decreto di occupazione di urgenza.
3. L'importo complessivo massimo per ciascun decreto non può superare € 1.500,00.
4. Il numero dei proprietari è determinato dal particellare di esproprio, approvato con il provvedimento che ha dichiarato la pubblica utilità dell'opera.
5. I diritti amministrativi devono essere corrisposti dal richiedente entro 10 giorni dalla richiesta all'Ufficio competente. L'Ufficio calcola l'importo sulla base degli atti del procedimento.
6. L'imposta di bollo e gli oneri di registrazione degli atti sono a carico del richiedente; se alla registrazione, trascrizione e voltura degli atti provvede il Comune di Padova su richiesta della parte istante, quest'ultima dovrà previamente versare nelle casse comunali l'importo calcolato dall'ufficio competente.

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI

Articolo 35

Esclusioni

Il presente regolamento non si applica:

- alla concessione dei negozi Sotto il Salone;
- alla gestione dei beni comuni;
- alla concessione in uso di impianti sportivi;
- alla concessione in uso di beni del decentramento;
- alle concessioni temporanea di sale;
- alla locazione di immobili ad uso abitativo;
- alla concessione in uso di parchi, giardini e orti urbani;

- alle fattispecie disciplinate dal canone unico;
- alle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e delle aree destinate alla realizzazione dei Piani di edilizia economica e popolare.

Articolo 36

Entrata in vigore

Il presente regolamento entra in vigore decorsi quindici giorni dalla sua pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Padova, da effettuarsi ad intervenuta esecutività della deliberazione consiliare che lo approva.