



COMUNE DI RICCIONE
Settore Patrimonio/Provveditorato

Approvato con C.C. n. 11 del 26.03.2009

**REGOLAMENTO
PER L'ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO
A SOGGETTI TERZI
DEI BENI IMMOBILI COMUNALI**

INDICE

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE.....	
ART. 2 – AMBITO OGGETTIVO.....	
ART. 3 – AMBITO SOGGETTIVO.....	
ART. 4 – FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI.....	
ART. 5 – REGIME GIURIDICO DEI BENI PUBBLICI.....	
ART. 6 – REGIME GIURIDICO DEI BENI PRIVATI GRAVATI DA SERVITÙ PUBBLICHE.....	
ART. 7 – COMPETENZA NELL'ASSEGNAZIONE DEI BENI.....	

CAPO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 8 – MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEI BENI.....	
ART. 9 – CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI BENI.....	
ART. 10 – DETERMINAZIONE DEL CANONE.....	
ART. 11 – RIDUZIONE DEL CANONE.....	
ART. 12 – ESENZIONE DAL PAGAMENTO DEL CANONE.....	
ART. 13 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO.....	
ART. 14 – RISOLUZIONE E REVOCA DEL CONTRATTO.....	
ART. 15 – DURATA E RINNOVO DEL CONTRATTO.....	
ART. 16 – OBBLIGHI DELL'ASSEGNATARIO.....	

CAPO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 17 – APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO.....	
ART. 18 – RAPPORTI IN CORSO.....	
ART. 19 – ENTRATA IN VIGORE.....	
ART. 20 – RINVIO DINAMICO.....	

CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di soggetti terzi, pubblici o privati, dei beni immobili di proprietà ovvero nella disponibilità dell'Ente, destinati ad uso diverso da quello abitativo.
2. Il presente Regolamento ha lo scopo di assicurare, nel rispetto dei principi di trasparenza e imparzialità dell'azione amministrativa, il più proficuo utilizzo – in termini di efficienza, efficacia ed economicità – del patrimonio immobiliare comunale.

ART. 2 – AMBITO OGGETTIVO

1. I beni suscettibili di fruizione da parte di terzi – così come risultanti dagli appositi elenchi inventariali predisposti ai fini della redazione del rendiconto del patrimonio – comprendono:
 - a) i beni del patrimonio disponibile: appartengono a questa categoria gli immobili posseduti dall'Amministrazione in regime di diritto privato, non destinati a fini istituzionali;
 - b) i beni del patrimonio indisponibile: appartengono a questa categoria gli immobili posseduti dall'Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 826 Cod.Civ., destinati ad un pubblico servizio ovvero a sede di pubblici uffici;
 - c) i beni del demanio comunale: appartengono a questa categoria gli immobili posseduti dall'Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 824 Cod.Civ., destinati al soddisfacimento di prevalenti interessi pubblici.
2. Sono parimenti suscettibili di fruizione da parte di terzi i beni di proprietà privata ricevuti in uso a vario titolo dall'Amministrazione, salvo che non sia espressamente vietato nel negozio originario.
3. Non sono invece suscettibili di fruizione da parte di terzi, se non nei termini di collettività indeterminata di soggetti considerati "uti cives" e non "uti singuli", i beni di proprietà privata gravati da servitù di uso pubblico.

ART. 3 – AMBITO SOGGETTIVO

1. I beni di cui al precedente art. 2, commi 1 e 2 possono essere fruiti da qualsiasi persona fisica o giuridica, ente, associazione o altra organizzazione che persegua fini propri, ancorchè di interesse pubblico, operante nel territorio comunale.
2. I suddetti beni possono essere fruiti per le seguenti finalità:
 - a) commerciali, aziendali, direzionali o comunque lucrative;
 - b) sociali, culturali, ambientali o comunque non lucrative.

ART. 4 – FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI

1. L'assegnazione a terzi dei beni patrimoniali disponibili (art. 2 comma 1 lett. a) è effettuata nelle forme negoziali previste dal libro IV, titolo III, del Codice Civile e in particolare:
 - contratto di locazione (art. 1571 e segg.);

- contratto di affitto (artt. 1615 e segg.);
 - contratto di comodato (art. 1803 e segg.).
2. Il contenuto delle forme negoziali soprarichiamate, fatto salvo il rispetto della disciplina vincolistica non derogabile dall'autonomia contrattuale delle parti, deve comunque attenersi al principio della corrispondenza tra effettiva destinazione dell'immobile e regime giuridico applicabile al rapporto.
 3. L'assegnazione a terzi dei beni patrimoniali indisponibili (art. 2 comma 1 lett. b) e dei beni demaniali (art. 2 comma 1 lett. c) è effettuata nelle forme tipiche dell'atto amministrativo di concessione, sottoposto alle regole del diritto pubblico e contraddistinto dalla posizione di supremazia dell'Ente nei confronti della controparte.
 4. Il contenuto dell'atto amministrativo soprarichiamato – quand'anche si configuri quale combinazione di un provvedimento unilaterale autoritativo e di una convenzione attuativa volta alla puntuale regolamentazione dei rapporti patrimoniali tra le parti – deve necessariamente contenere:
 - la clausola espressa di revocabilità della concessione per sopravvenute esigenze di pubblico interesse;
 - qualsiasi altra clausola ritenuta importante od essenziale per la tutela della natura pubblica del bene.

ART. 5 – REGIME GIURIDICO DEI BENI PUBBLICI

1. La classificazione dei beni riservati per loro natura alla categoria del demanio o del patrimonio indisponibile, operata dall'Amministrazione con l'inclusione negli appositi elenchi inventariali di cui al precedente art. 2, assume non solo valore costitutivo della natura giuridica dei medesimi, ma costituisce altresì presunzione di appartenenza degli stessi alla proprietà pubblica.
2. La classificazione dei beni non riservati per loro natura alla categoria del demanio o del patrimonio indisponibile, operata dall'Amministrazione con l'inclusione negli appositi elenchi inventariali sopracitati, assume valore meramente dichiarativo della natura giuridica dei medesimi, ricollegandosi gli elementi costitutivi di quest'ultima all'effettiva ed attuale utilizzazione di tali beni per gli scopi connessi alla loro destinazione.
3. La declassificazione dei beni del demanio o del patrimonio indisponibile, con conseguente passaggio degli stessi alla categoria del patrimonio disponibile, può essere operata:
 - a) formalmente, ossia con provvedimento espresso assunto dal Consiglio Comunale, che espliciti la volontà dell'Amministrazione di sottrarre il bene alla sua funzione pubblica o comunque di rinunciare al ripristino di tale funzione;
 - b) tacitamente, ossia con l'adozione di comportamenti univoci e concludenti da parte dell'Amministrazione, diversi dalla semplice inerzia o dal mero disuso, incompatibili ed inconciliabili con la volontà di quest'ultima di conservare o reintegrare il bene nella sua funzione pubblica;
 - c) automaticamente, ossia con l'inserimento del bene nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione, così come disposto dall'art. 58 comma 2 della Legge 6 agosto 2008 n. 133.
4. La declassificazione dei beni del demanio o del patrimonio indisponibile, se intervenuta in costanza di rapporto concessorio instaurato sui medesimi a favore di terzi, non comporta la conversione di detto rapporto in un negozio di diritto privato,

con correlato mutamento dell'inerente regolazione pattizia, se non in presenza di una formale manifestazione di volontà in tal senso da parte dell'Ente proprietario.

5. I beni destinati dalla pianificazione urbanistica comunale al perseguimento di finalità pubbliche e dunque all'inclusione nella categoria del demanio o del patrimonio indisponibile possono essere assegnati a terzi nelle more di attuazione di tale pianificazione e per destinazioni diverse da quella finale, attraverso la stipula dei contratti di locazione di natura transitoria, in deroga alle disposizioni della vigente normativa in materia.

ART. 6 – REGIME GIURIDICO DEI BENI PRIVATI GRAVATI DA SERVITÙ PUBBLICHE.

1. L'assoggettamento dei beni privati agli usi pubblici corrispondenti può operarsi, oltre che per effetto di un atto negoziale esplicitamente diretto alla costituzione della servitù, per effetto di un fatto giuridico ("dicatio ad patriam") oggettivamente idoneo alla costituzione della servitù.
2. La dicatio ad patriam consiste nel comportamento del proprietario che, indipendentemente dai motivi ad esso sottesi, consente volontariamente – quand'anche non intenzionalmente – la fruizione collettiva di una cosa propria per un congruo arco temporale.
3. La dicatio ad patriam si presume costituita in presenza dei seguenti presupposti:
 - a) la generalità dell'uso del bene ad opera di una pluralità indeterminata di soggetti, in virtù dell'appartenenza degli stessi ad una comunità e non della posizione qualificata rivestita rispetto al bene per la sua particolare ubicazione o configurazione;
 - b) la funzionalità del bene, nello stato di fatto in cui si trova e non in quello acquisibile a seguito di interventi di manipolazione o trasformazione, al soddisfacimento di un interesse pubblico facente capo alla comunità;
 - c) la continuità dell'utilizzo del bene da parte della comunità, in ragione dell'acquiescenza del titolare e non della mera tolleranza di questo rispetto ad episodi sporadici svoltisi in maniera occasionale.
4. L'asservimento dei beni privati all'uso pubblico legittima l'Amministrazione ad esercitare su di essi i soli poteri rivolti a garantirne e disciplinarne la fruizione collettiva, anche attraverso le opere di manutenzione o di urbanizzazione dirette a rendere i medesimi più compiutamente idonei al soddisfacimento dell'interesse generale. Preclude invece all'Amministrazione di concedere al singolo usi eccezionali o particolari su porzioni di tali beni, quali – a mero titolo esemplificativo – l'apertura di accessi o l'installazione di manufatti.

ART. 7 – COMPETENZA NELL'ASSEGNAZIONE DEI BENI

1. I responsabili dei singoli Settori, affidatari dei beni strumentali all'esercizio delle loro funzioni o attività – così come risultanti dagli appositi elenchi inventariali di cui al precedente art. 2 – provvedono alle assegnazioni a soggetti terzi dei beni medesimi, qualora queste abbiano natura obbligatoria (concessioni, locazioni, comodati).
2. Il responsabile del Settore Patrimonio provvede:
 - a) alla costituzione di diritti reali su tutti i beni di proprietà o nella disponibilità dell'Ente (diritti di superficie, servitù, uso) sulla base delle linee di indirizzo espresse dal Consiglio Comunale;

- b) alla gestione dei beni declassificati dalla categoria del demanio o del patrimonio indisponibile a quella del patrimonio disponibile;
 - c) alla valorizzazione dei beni di proprietà dell'Ente secondo le procedure previste dai commi 6 e 7 dell'art. 58 Legge n. 133/2008 (concessioni o locazioni a privati, per un periodo non superiore a cinquant'anni, ai fini della riqualificazione o riconversione degli immobili tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione ovvero forme alternative di affidamento nel rispetto di principi di salvaguardia dell'interesse pubblico).
3. Il responsabile del Settore Lavori Pubblici provvede alle cessioni in godimento, di natura reale od obbligatoria, dei beni acquisiti alla titolarità dell'Ente attraverso gli strumenti del project financing o altri strumenti funzionali alla realizzazione di un'opera pubblica.

* * * * *

CAPO II – DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 8 – MODALITÀ DI ASSEGNAZIONE DEI BENI

1. L'assegnazione dei beni di cui al presente Regolamento si effettua di norma mediante asta pubblica, da esperirsi sulla base di apposito bando approvato dal Dirigente competente, nel quale devono essere contenute le seguenti indicazioni:
 - estremi identificativi dell'immobile;
 - condizioni generali di utilizzo del medesimo;
 - modalità di presentazione delle offerte o istanze;
 - criteri di aggiudicazione della gara.
2. L'assegnazione può effettuarsi mediante procedura negoziata, previo esperimento di gara informale, nei seguenti casi:
 - a) quando l'asta indetta per l'utilizzo dell'immobile sia andata deserta;
 - b) quando la fruizione dell'immobile sia finalizzata alla valorizzazione di cui ai commi 6 e 7 dell'art. 58 Legge n. 133/2008;
 - c) quando l'interesse pubblico sotteso alla peculiare natura dell'immobile sia meglio tutelabile attraverso l'apertura di una fase negoziale con il primo classificato, al fine di conseguire un risultato più soddisfacente;
 - d) quando l'interesse privato al godimento dell'immobile, per ragioni o circostanze particolari (ubicazione, consistenza, destinazione) sia riconducibile a un mercato già chiaramente individuato.
3. L'assegnazione può effettuarsi mediante trattativa diretta:
 - a) nei confronti degli enti pubblici o delle società di gestione dei servizi pubblici partecipate dal Comune in misura non inferiore al 75% del capitale sociale, se ha ad oggetto immobili funzionali all'esercizio dei rispettivi compiti ed attività;
 - b) nei confronti delle organizzazioni non lucrative di utilità sociale – ONLUS di cui al D.Lgs. n. 460/1997 (ivi inclusi gli organismi di volontariato di cui alla Legge n. 266/1991 e le cooperative sociali di cui alla Legge n. 381/1991), se ha ad oggetto immobili funzionali all'esercizio di attività rientranti in uno o più dei seguenti settori: assistenza sociale e socio-sanitaria, istruzione, ricerca scientifica, protezione civile, tutela dell'ambiente e delle specie animali, tutela dei diritti civili;

ed altresì

- c) qualora la gara informale indetta per l'utilizzo dell'immobile sia andata deserta;
- d) qualora la specifica destinazione impressa all'immobile dall'Amministrazione sia attuabile solo attraverso l'assegnazione del medesimo a un soggetto determinato.

ART. 9 – CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI BENI

1. Nelle procedure concorsuali di cui al precedente art. 8 commi 1 e 2 relative ad immobili aventi destinazione commerciale, aziendale, direzionale o comunque lucrativa, la selezione delle offerte si effettua:
 - a) con il criterio della maggior percentuale in aumento rispetto al canone base indicato nel bando o nell'avviso di gara;
 - b) con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, sulla scorta di un'adeguata ponderazione degli elementi valutativi ritenuti più pertinenti all'interesse perseguito dall'Ente, tra i quali: prezzo, modalità di gestione, caratteristiche estetiche e funzionali, progetto di utilizzo.
2. Nelle procedure concorsuali di cui al precedente art. 8 commi 1 e 2 relative ad immobili aventi destinazione sociale, culturale ambientale o comunque non lucrativa, la selezione delle offerte si effettua con l'attribuzione di un parametro numerico ai seguenti fattori, qualificanti il soggetto richiedente, elencati in ordine di importanza:
 - a) rilevanza degli scopi perseguiti, in rapporto alle finalità pubbliche proprie dell'Amministrazione;
 - b) grado di utilità sociale dell'attività svolta, in relazione alla dimensione delle aree e delle categorie coinvolte;
 - c) possibilità di effettiva fruizione da parte dei cittadini dei beni oggetto di richiesta;
 - d) livello di radicamento nel territorio, da verificarsi in considerazione al numero di aderenti, alla data di costituzione, all'esistenza di precedenti rapporti convenzionali con il Comune;
 - e) livello di affidabilità, da valutarsi in base alla congruità dei fini prospettati con la struttura organizzativa e le risorse possedute.

ART. 10 – DETERMINAZIONE DEL CANONE

1. Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo del bene è determinato mediante apposita perizia estimativa, che deve essere redatta dall'Ufficio Tecnico/LL.PP. dell'Ente ovvero, ove ciò non sia possibile, da professionista incaricato tenendo conto:
 - a) del valore immobiliare del bene, in rapporto ai valori correnti di mercato;
 - b) dei parametri di redditività del bene, in relazione alla destinazione d'uso prevista;
 - c) dell'eventuale impegno dell'utilizzatore all'esecuzione di migliorie, in ragione dell'idoneità di queste ad accrescere stabilmente il valore del bene.
2. Il canone, come sopra stimato, potrà essere corretto – per i soli immobili aventi destinazione non lucrativa – con l'applicazione delle disposizioni previste dai successivi artt. 11 e 12.

3. L'ammontare del canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente.

ART. 11 – RIDUZIONE DEL CANONE

1. Possono essere ammessi alla riduzione del canone, nella misura indicata al comma 2, le seguenti categorie di soggetti:
 - a) gli enti pubblici;
 - b) le organizzazioni non lucrative di utilità sociale – ONLUS, così come individuate nell'art. 10 commi 1 e 8 del D.Lgs. n. 460/1997;
 - c) le associazioni di promozione sociale, così come individuate nell'art. 2 della Legge n. 383/2000.
2. I soggetti ammessi possono godere delle seguenti percentuali di riduzione:
 - a) fino all'80% del canone stimato, se operanti nell'area dell'assistenza sociale e socio-sanitaria, dell'emarginazione, della disabilità, dell'educazione;
 - b) fino al 70% - 50% - 30% del canone stimato, in applicazione dei parametri numerici indicati nel precedente art. 9 comma 2, se operanti nell'area della promozione sociale, culturale, sportiva, ricreativa, ambientale.
3. I beneficiari delle riduzioni del canone, costituendo quest'ultima attribuzione di vantaggi economici ex art. 12 Legge n. 241/1990, devono essere iscritti nell'apposito albo istituito ai sensi dell'art. 1 D.P.R. n. 118/2000.

ART. 12 – ESENZIONE DAL PAGAMENTO DEL CANONE

1. Possono essere ammessi all'esenzione dal pagamento del canone, con conseguente assegnazione dei beni a titolo di comodato o di concessione gratuita, le seguenti categorie di soggetti:
 - a) gli enti pubblici operanti nel campo della salute, della ricerca, della sicurezza pubblica;
 - b) le associazioni di volontariato, le cooperative sociali, le associazioni non lucrative riconosciute o riconoscibili ex art. 12 Cod. Civ. operanti nell'ambito socio-assistenziale di cui agli artt. 114 del D.P.R. n. 309/1990 (prevenzione e recupero dei tossicodipendenti), 18 della Legge n. 104/1992 (inserimento e integrazione lavorativa delle persone handicappate) e 3 della Legge Regionale E.R. n. 2/2003 (sistema integrato di interventi e servizi sociali);
 - c) gli organismi, i comitati, i gruppi non ricompresi nelle categorie precedenti, che svolgono – sotto il controllo dell'Ente – attività riconducibili o assimilabili alle finalità istituzionali dell'ente medesimo;
 - d) le parrocchie e gli enti ecclesiastici della Chiesa Cattolica, nonché gli enti delle altre confessioni religiose con cui lo Stato ha stipulato un'intesa, che svolgono attività di oratorio o similari.
2. Ove sussista il pubblico interesse, con determinazione debitamente motivata dal Dirigente competente, i beni di proprietà o nella disponibilità dell'Amministrazione possono essere assegnati gratuitamente e per un periodo continuativo non superiore a 30 giorni a soggetti terzi che ne facciano richiesta ai fini dell'organizzazione di iniziative pubbliche senza scopo di lucro (convegni, mostre, manifestazioni, ecc.)

ART. 13 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

1. La stipulazione dei contratti aventi ad oggetto l'assegnazione a soggetti terzi, sia a titolo oneroso che a titolo gratuito, dei beni di cui al presente Regolamento ha luogo entro il termine di 60 giorni dalla conclusione delle relative procedure concorsuali, salvo quanto diversamente stabilito in sede di gara ovvero espressamente concordato con l'assegnatario.
2. L'Amministrazione ha facoltà di dichiarare decaduto l'assegnatario che non si renda disponibile alla stipulazione del contratto entro il termine previsto.
3. Contestualmente alla stipulazione del contratto l'assegnatario deve prestare idonea cauzione, mediante deposito in contanti ovvero mediante fidejussione bancaria o assicurativa, a garanzia del puntuale rispetto di tutti gli obblighi assunti per l'utilizzazione del bene.
Detta cauzione viene determinata nella misura del 25% del canone annuo stimato per gli immobili di cui all'art. 3 comma 2 lett. a); in una misura proporzionalmente ridotta, contenuta fra il 5% e il 18% del canone summenzionato, per gli immobili di cui all'art. 3 comma 2 lett. b).

ART. 14 – RISOLUZIONE E REVOCA DEL CONTRATTO

1. L'Amministrazione può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di 6 mesi – ove non sussistano ragioni di impedimento derivanti da particolari esigenze di celerità del procedimento – alla revoca della concessione avente ad oggetto l'utilizzo di beni demaniali o patrimoniali indisponibili, qualora sopravvengano motivate esigenze di pubblico interesse.
2. L'Amministrazione può procedere alla risoluzione automatica del contratto, ex art. 1456 Cod.Civ., mediante semplice comunicazione scritta da inviarsi a mezzo di raccomandata a.r., qualora l'assegnatario incorra in una delle seguenti inadempienze:
 - a) mancato pagamento del canone entro 3 mesi dalla data di ricezione della diffida da parte del Dirigente competente;
 - b) mancato rispetto del divieto di sub-concessione o sub-locazione, ove previsto;
 - c) utilizzo del bene per finalità difformi da quelle convenute;
 - d) abuso nel godimento del bene, perpetrato attraverso alterazioni o modifiche dello stesso in assenza di preventiva autorizzazione dell'Ente.
3. L'Amministrazione può procedere alla risoluzione del contratto, ex art. 1454 Cod.Civ., previa diffida ad adempiere in un congruo termine – non inferiore a 15 giorni – qualora l'assegnatario non assolva entro il termine predetto le obbligazioni di propria spettanza che rivestono particolare rilievo nell'economia del rapporto, sia in relazione alla loro entità oggettiva, sia in relazione all'interesse dell'Amministrazione.

ART. 15 – DURATA E RINNOVO DEL CONTRATTO

1. Fatta salva la disciplina vincolistica di cui agli artt. 27 e 42 della Legge n. 392/1978, la durata del contratto è stabilita dall'Amministrazione in relazione alle caratteristiche dell'immobile, alle modalità di utilizzo del medesimo e agli eventuali investimenti concordati con la controparte per la valorizzazione dello stesso.
2. L'assegnazione a titolo gratuito non può eccedere la durata di anni quattro.

3. Fatta salva la disciplina vincolistica di cui all'art. 28 della Legge n. 392/1978, è in facoltà dell'Amministrazione procedere al rinnovo del contratto in forma espressa, previa esplicita e puntuale valutazione dei seguenti presupposti:
 - a) l'inesistenza di istanze di assegnazione avanzate da altri soggetti o comunque l'evidente carenza di un interesse di terzi all'utilizzo del bene, in ragione della peculiare natura o della particolare destinazione del medesimo;
 - b) la possibilità di un più proficuo impiego del bene, o in termini di consistenza economica o in termini di funzionalità pubblica;
 - c) il pregiudizio eventualmente derivante all'assegnatario dal rilascio del bene, in conseguenza della cessazione dell'attività esercitata nel medesimo.
4. Il rinnovo del contratto non può comunque essere disposto dopo la scadenza del termine originario e deve intervenire di norma entro i 3 mesi antecedenti tale scadenza.

Art. 16 – Obblighi dell'assegnatario

1. L'assegnatario deve osservare e far osservare ogni diligenza nell'utilizzo dell'immobile, provvedendo anche agli interventi di natura conservativa volti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio e degli impianti tecnologici esistenti.
2. L'assegnatario deve assumere tutte le spese inerenti la gestione dell'immobile, ivi incluse quelle per consumi, installando o volturando a proprio carico i relativi contatori ovvero corrispondendo la quota forfettaria determinata a proprio carico per metro quadro di superficie utilizzata.
3. L'assegnatario deve tenere indenne l'amministrazione da qualsiasi danno alla proprietà, alle persone o alle cose, nonché da qualunque pretesa, azione o ragione avanzata da terzi in dipendenza dell'utilizzo dell'immobile, assumendosi ogni conseguente responsabilità civile e penale.
4. L'Amministrazione rimane estranea a tutti i rapporti instaurati dall'assegnatario con appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e comunque con il personale dipendente impiegato nell'esercizio dell'attività, dovendosi intendere tali rapporti intercorrenti esclusivamente tra lo stesso assegnatario e detti soggetti.
5. L'Amministrazione indennizza l'assegnatario ai sensi degli artt. 1592 e 1593 Cod. Civ. per le sole migliorie e addizioni che non costituiscano un elemento strutturale del contratto e quindi un obbligo dell'utilizzatore e che siano riconosciute come tali ad insindacabile apprezzamento del Dirigente competente, parametrando la corresponsione dell'indennizzo dovuto alla stessa misura percentuale del canone pagato.

* * * * *

CAPO III – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 17 – APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

1. Le disposizioni del presente Regolamento si applicano ai contratti di assegnazione perfezionati successivamente alla sua data di entrata in vigore; i contratti perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza.
2. Le disposizioni del presente Regolamento non si applicano:

- a) alle assegnazioni di unità immobiliari per uso abitativo, che restano disciplinate dalle norme regionali e comunali vigenti in materia;
- b) alle concessioni di impianti sportivi, che restano disciplinate dalle norme, anche di natura regolamentare, emanate allo scopo;
- c) alle occupazioni permanenti di aree pubbliche con manufatti stabili, che restano disciplinate dalle norme regolamentari approvate con deliberazione consiliare n. 22 del 24.02.1999.

ART. 18 – RAPPORTI IN CORSO

1. Ai fini del progressivo allineamento delle gestioni in corso alle disposizioni qui contenute:
 - a) tutti i contratti di assegnazione in essere alla data di entrata in vigore del presente Regolamento cessano inderogabilmente alla loro scadenza, senza alcuna possibilità di proroga o rinnovo;
 - b) tutti i contratti di assegnazione a titolo gratuito stipulati senza determinazione di durata, ex art. 1810 Cod.Civ., sono sottoposti a riesame entro 6 mesi dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

ART. 19 – ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione, con apposita deliberazione, del Consiglio Comunale.
2. L'entrata in vigore del presente Regolamento comporta l'abrogazione di tutte le disposizioni con esso incompatibili.
3. Copia del presente Regolamento viene tenuto a disposizione del pubblico, perché possa prenderne visione in qualsiasi momento.

ART. 20 – RINVIO DINAMICO

1. Le disposizioni del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti, statali o regionali.
2. Nell'ipotesi di cui al comma precedente, in attesa della formale modifica del presente Regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

* * * * *