



COMUNE DI CALANNA

Provincia di Reggio Calabria

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ

Approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n° 21 del 28/10/2011

INDICE

- Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi.
- Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni.
- Art. 3 - Concessionari dei beni immobili.
- Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali.
- Art. 5 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse di carattere sociale.
- Art. 6 - Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso commerciale.
- Art. 7 - Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale.
- Art. 8 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo.
- Art. 9 - Obblighi del concessionario.
- Art. 10 - Beni esclusi dall'applicazione.
- Art. 11 - Normativa transitoria e finale.
- Art. 12 - Entrata in vigore

Art. 1 Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

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

a) **BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE**, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

b) **BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE**, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.

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

Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria d'appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

Art. 2 Forme giuridiche d'assegnazione dei beni

1. Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili.

La concessione 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 del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. Codice Civile);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. Codice Civile);
- Comodato (artt. 1803 e segg. Codice Civile).

2. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Comunale.

La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.

Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- L'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- La durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

Art. 3 Concessionari dei beni immobili

1. L'Amministrazione definisce sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune.

2. Possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terza, ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché compatibili con l'interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la Legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

3. In particolare, sono individuate le seguenti due grandi partizioni:

- Beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
- Beni concessi per tutte le altre attività.

Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

1. Nella stipulazione dei contratti per la concessione in locazione e affitto di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni aventi caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal Responsabile del Servizio Tecnico, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) Valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- b) Parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
- c) Eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
- d) Ulteriori criteri e parametri aggiuntivi relativi ad esigenze promozionali e di sviluppo sociale, economico e/o ambientale.

2. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad enti ed associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, sarà corretta applicando le percentuali di riduzione di seguito indicate.

3. Nella stipulazione dei contratti per la concessione amministrativa di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato dalla Giunta Comunale.

Art. 5 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse di carattere sociale

1. Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali:

- ai sensi delle vigenti norme sul volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale di cui alla L. 266\1991;
- le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale di cui all'art. 4 della L. R. 5\2000 in applicazione della Legge 381\1991;
- in genere Enti e Associazioni senza scopo di lucro aventi fini di promozione dell'attività sociale, culturale, educativa, ricreativa e sportiva, assistenziale, turistica, di tutela dei beni ambientali di cui alla L. 383\2000.

Art. 6 - Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso commerciale

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale sono scelti, previa deliberazione di Giunta Comunale di individuazione dei criteri generali, mediante procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso o invito che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti, che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o quantomeno di pubblica utilità.

2. Nel caso di beni immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto - concorso o forme selettive analoghe.

3. Si procede a trattativa privata:

- a) quanto è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
- b) quando un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo; la superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa o locata;
- c) in presenza di rilevanti interessi pubblici e previa salvaguardia della convenienza economica, che, di norma, è rappresentata da gradi di miglioramento dell'offerta rispetto al prezzo di perizia; l'interesse pubblico può essere individuato anche nell'apertura di un esercizio pubblico, in relazione al rapporto di esso con le strutture presenti nel Comune e il grado della domanda di questo servizio e/o di valorizzazione del proprio patrimonio.

Art. 7 - Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

1. I beni immobili di cui all'art. 1 sono concessi, previa deliberazione del Consiglio Comunale di individuazione dei criteri generali e dei fini sociali e bisogni collettivi che si intendono soddisfare, per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti di cui all'art. 5 che presentino richiesta di ottenere spazi, a seguito di apposito avviso pubblico predisposto dal responsabile del servizio tecnico in base ad un'istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine d'importanza:

- a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel comune, come rilevante per fini sociali, per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
- b) carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale è richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
- c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

Art. 8 - Criteri di esclusione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

1. I soggetti di cui all'art. 5 del presente regolamento, possono essere assegnatari previa deliberazione del Consiglio Comunale, per il raggiungimento di fini sociali ed al ricorrere di documentati motivi di interesse pubblico come previsto dall'art. 52 dello statuto comunale, di beni immobili di proprietà comunale, con una esclusione del canone di locazione o di affitto, determinato con le modalità indicate all'art. 4, fino al 100 % (comodato gratuito);

La riduzione dovrà essere applicata tenendo conto dei seguenti elementi di valutazione: a) collocazione geografica del bene immobile; b) finalità sociali e di aggregazione nell'utilizzo del bene immobile anche a favore dello scambio di esperienze fra le varie fasce di età della popolazione; c) diritto dell'A.C. di utilizzare il bene immobile per finalità pubbliche; d) disponibilità dell'utilizzo del bene immobile per manifestazioni di natura sociale, culturale e ricreativa.

La concessione in comodato gratuito o la riduzione del canone di locazione in quanto attributivo di un vantaggio economico deve ricondursi alla disciplina di cui all'art. 12 della L. 241/1990 in materia di pubblicazione dell'elenco dei beneficiari e dei criteri e modalità definiti dall'apposito regolamento comunale in materia.

Art. 9 - Obblighi del concessionario

1. Gli atti di assegnazione in uso a terzi dei beni comunali, devono prevedere a carico dell'assegnatario:

- a) l'obbligo di pagamento del canone per l'utilizzo;
- b) l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- c) il pagamento delle utenze. Per tutti i soggetti di cui all'art. 5 potrà essere valutata dal Consiglio Comunale la possibilità di abbattere il costo delle utenze nella misura massima del 100% dell'ammontare complessivo, laddove sia riscontrata una particolare finalità sociale. Qualora l'Ufficio Tecnico Comunale riscontrasse evidenti ed immotivati aumenti dei consumi predetti potrà essere valutata, su proposta dell'Ufficio stesso, la decadenza del beneficio concesso.
- d) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni a cose e persone;
- e) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- f) l'obbligo di prestare idonea cauzione al Comune; la cauzione può essere prestata con versamento in contanti presso la Tesoreria comunale oppure mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa nelle forme dell'art. 113, comma 2, D. Lgs. 163/2006 e succ. mod. ed int.

2. L'assegnatario deve altresì garantire un'utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della L. 46/90 e del D. Lgs. n. 81/2008 e loro successive modificazioni ed integrazioni, laddove applicabili, mantenendo gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

3. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 comportano la risoluzione/decadenza del rapporto, previa diffida ad adempiere con assegnazione di un congruo termine.

Art. 10 - Beni esclusi dall'applicazione

1. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni previste dal presente Regolamento i seguenti beni immobili:

- la Sede comunale nella parte destinata ad uffici comunali e gli edifici scolastici nelle parti destinate a servizi scolastici;
- le Aree e le strutture cimiteriali;
- le Strade, le vie, le piazze pubbliche o di pubblico transito;
- i Parchi ed i giardini;
- i Beni immobili con destinazione a residenza.

Art. 11 - Normativa transitoria e finale

1. Le concessioni di diritto e/o di fatto, in corso continuano alle condizioni previste dal presente Regolamento, purché in regola con i requisiti stabiliti nel medesimo.

2. Restano in vigore, in quanto non incompatibili con il presente regolamento, le altre norme regolamentari comunali in materia.

Art. 12 - Entrata in vigore

Il presente regolamento entrerà in vigore il giorno successivo alla data in cui la deliberazione di sua approvazione sarà divenuta esecutiva.