



COMUNE DI CHIARAVALLE CENTRALE

Provincia di Catanzaro

REGOLAMENTO UTILIZZAZIONE BENI IMMOBILI

TERRENI E FABBRICATI DI PROPRIETA' COMUNALE

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 22 DEL 05/06/2012

REGOLAMENTO UTILIZZAZIONE BENI IMMOBILI TERRENI E FABBRICATI DI PROPRIETA' COMUNALE

Articolo 1

Finalità ed ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Chiaravalle Centrale, di seguito definiti "beni", e le modalità di concessione e/o locazione a terzi dei suddetti beni, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.

Articolo 2

Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

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

a) **Beni del demanio comunale**, destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per 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 ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato. Essi sono : inalienabili, non suscettibili di usucapione da parte di terzi, imprescrittabili e non suscettibili di espropriazione forzata.

b) **Beni del patrimonio indisponibile**, destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt.822 e 823 del c.c.. Essi sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art.828, comma 2 c.c.). Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del codice civile, con l'applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finchè permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa. Come i beni demaniali, sono insuscettibili di espropriazione forzata.

c) **Beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali del Comune, pertanto, posseduti dallo stesso "iure privatorum", cioè in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile. Essi pur non essendo beni pubblici in senso stretto, essendo beni di proprietà di un ente pubblico, producono un reddito destinato a finalità pubbliche. Essi sono alienabili nelle forme previste dalla legge con il vincolo di destinazione dei proventi per fini pubblici individuati.

2. Tutti i beni di cui alle categorie suddette risultano dall'inventario dei beni immobili di questo Comune (terreni e fabbricati).

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

Articolo 3

Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del demanio comunale e del patrimonio indisponibile.

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

Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere :

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

2. Modalità e criteri per la locazione a terzi di beni patrimoniali disponibili (terreni e fabbricati).

La locazione 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. c.c.);
- contratto di affitto (artt. 1615 e segg. c.c.);
- comodato (artt. 1803 e segg. c.c.).

Articolo 4

Procedimenti di concessione e locazione

1. Normalmente la concessione e la locazione seguono la procedura dell'evidenza pubblica salvo i casi in cui i beni immobili siano raderi fatiscenti ed il Comune abbia ricevuto la proposta da parte di terzi di ristrutturazione del bene finalizzata all'utilizzo, sempre nei limiti del vincolo di destinazione, dello stesso per un congruo numero di anni dopo i quali il bene rientra, così come ristrutturato, nella piena disponibilità del Comune senza che nulla sia dovuto al concessionario o locatario. In tali casi il canone di concessione dovuto durante tutto il periodo di utilizzo del bene si intenderà compensato dalle spese sostenute per la ristrutturazione fino alla loro concorrenza.

2. Nei casi in cui la concessione o la locazione dipendano dall'autorizzazione di altro Ente Pubblico (es.: ASL, Monopoli di Stato, ecc.), il Comune dovrà necessariamente interessare detti enti che provvederanno ad indicare il nome del possibile concessionario o locatario.

3. Nell'ipotesi, invece, che l'evidenza pubblica dia esito negativo, si procederà alla concessione o locazione a trattativa privata.

Articolo 5

Concessionari dei beni immobili terreni e fabbricati

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili demaniali e patrimoniali indisponibili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Chiaravalle Centrale, potranno essere dati in concessione a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica e giuridica, Ente o associazione o altra organizzazione che persegua propri fini, ancorché di 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.

2. In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni :

- beni da utilizzare per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
- beni da utilizzare per tutte le altre attività.

Articolo 6

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali terreni e fabbricati

1. Nella stipula dei contratti o atti di concessione di beni immobili ad uso commerciale, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal Settore 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 alla 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 eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.

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, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione di seguito indicate.

Articolo 7

Criteri e modalità di riduzione del canone

- 1.** Per i beni, individuati nell'inventario, da utilizzare per finalità commerciali, aziendali o direzionali private, la Giunta Comunale ha la facoltà, adottando motivati atti, di ridurre il canone determinato fino a un massimo del 50% quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela.
- 2.** Per i beni, individuati nell'inventario da utilizzare per tutte le altre attività, la Giunta Comunale nei limiti che vorrà stabilire, ha facoltà, adottando motivati atti, di ridurre il canone di concessione rispetto ai valori correnti di mercato quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali o bisognose di tutela.
- 3.** Nella ipotesi di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo, i soggetti destinatari possono beneficiare delle percentuali di riduzione di seguito indicate :
 - a.** 100% (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenza e di pubblica assistenza;
 - b.** 70% per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno delle politiche sociali e dei servizi della persona, in campo assistenziale e sanitario, nel campo delle politiche a sostegno della famiglia, delle problematiche femminili, del disagio giovanile e della terza età, degli omosessuali e degli immigrati;
 - c.** 50% per i settori ricreativo, culturale, sportivo ed ambientale.

Articolo 8

Criteri e procedimento di assegnazione degli immobili ad uso commerciale

Gli assegnatari degli immobili ad uso commerciale vengono scelti, di norma, a seguito di procedure concorsuali ad evidenza pubblica mediante trattativa privata previa gara uffiosa, secondo quanto previsto dal vigente Regolamento dei Contratti, mediante pubblicazione di un avviso, approvato dalla Giunta Comunale che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.

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

La procedura concorsuale si può basare, ai fini della aggiudicazione, in base alle caratteristiche del rapporto da instaurare :

- a.** esclusivamente sul prezzo (canone di locazione/concessione) rispetto al quale gli interessati potranno produrre offerte in aumento;
- b.** sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, includendo, oltre al prezzo, se richiesto, l'esperienza nel settore specifico di attività che richiede l'uso del bene in oggetto, nonché la valutazione di progetti che prevedano una ottimale utilizzazione della locazione/concessione.

Articolo 9

Criteri e procedimento di assegnazione degli immobili ad uso diverso da quello commerciale

- 1.** Entro il 31 marzo di ogni anno, il Settore Tecnico predisporrà apposito avviso pubblico aperto per la concessione e la locazione dei beni immobili di cui all'art. 2 del presente regolamento ad uso diverso da quello commerciale.
- 2.** Detti beni immobili sono assegnati con provvedimento della Giunta Comunale ai soggetti che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza :
 - a.** riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella città, come rilevanti per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
 - b.** carattere delle finalità prevalenti perseguiti dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
 - c.** struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.
- 3.** Una Commissione Intersetoriale predisporrà per la Giunta, con cadenza bimestrale a decorrere dalla data di pubblicazione dell'avviso pubblico, una istruttoria per la assegnazione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati previa adozione di

criteri obiettivi interni alla Commissione in relazione alla peculiarità dei beni da assegnare e al perseguitamento dell'interesse pubblico che si vuole raggiungere.

4. La suddetta Commissione, da nominarsi da parte della Giunta Comunale, è presieduta dal Responsabile del Settore Tecnico e si compone di Responsabili delle unità organizzative interessate di volta in volta in numero dispari non inferiore a 3 componenti.

Articolo 10

Obblighi del concessionario

1. Sono a carico del concessionario che ha in uso i beni comunali, per qualsiasi attività, i seguenti obblighi ed oneri :

- a. il pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- b. l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
- c. il pagamento delle utenze;
- d. il pagamento delle spese di gestione;
- e. la stipulazione dell'assicurazione contro i danni;
- f. la restituzione dei locali nella loro integrità e con le eventuali migliorie, salvo il normale deperimento d'uso.

2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della Legge n. 46/90 e ss.mm.ii. e del D.Lgs. n. 626/94 e ss.mm.ii., adeguando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

Articolo 11

Elenco degli assegnatari

I Settori competenti ogni anno trasmetteranno al Settore Tecnico, per quanto di rispettiva competenza, l'elenco degli assegnatari che hanno diritto alla prosecuzione dell'atto di concessione in relazione al perdurare dei criteri di assegnazione ed ai consuntivi di attività presentati dai soggetti concessionari.

Articolo 12

Cause di risoluzione contrattuale

1. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 10 o la motivata mancata inclusione nell'elenco di cui all'art. 11 comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale.

2. Le cause di risoluzione previste dal comma 1 del presente articolo devono essere puntualmente elencate nei contratti di concessione in uso a terzi di beni comunali per qualsiasi attività.

Articolo 13

Normativa transitoria

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

INDICE

ART. 1

Finalità ed ambito di applicazione

ART. 2

Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

- 1.a) Beni del demanio comunale
- 1.b) Beni del patrimonio indisponibile
- 1.c) Beni del patrimonio disponibile

ART. 3

Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del demanio comunale e del patrimonio indisponibile.
2. Modalità e criteri per la locazione a terzi di beni patrimoniali disponibili (terreni e fabbricati)

ART. 4

Procedimenti di concessione e locazione

ART. 5

Concessionari dei beni immobili terreni e fabbricati

ART. 6

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione degli immobili comunali terreni e fabbricati

ART. 7

Criteri e modalità di riduzione del canone

ART. 8

Criteri e procedimento di assegnazione degli immobili ad uso commerciale

ART. 9

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

ART. 10

Obblighi del concessionario

ART. 11

Elenco degli assegnatari

ART. 12

Cause di risoluzione del rapporto contrattuale

ART. 13

Normativa transitoria