

REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E CONCESSIONE IN USO DI LOCALI ED IMMOBILI COMUNALI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE

Approvato dal Consiglio Comunale
nella seduta del 26.11.2015 - Delibera n.17

INDICE:

- Articolo 1- Ambito d'applicazione
- Articolo 2- Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi
- Articolo 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni
- Articolo 4- Concessionari dei beni immobili
- Articolo 5- Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali
- Articolo 6- Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale
- Articolo 7- Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale
- Articolo 8- Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo
- Articolo 9- Obblighi del concessionario
- Articolo 10- Normativa transitoria e finale

ARTICOLO 1

Ambito d'applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione Comunale in regime di concessione, di locazione, di comodato.

2. Il presente Regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

ARTICOLO 2

Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Comune di Monteforte Cilento 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. Tra i beni rientranti nel regime giuridico del demanio comunale si annoverano il segmento patrimoniale infrastrutture e pubblici servizi a rete che accoglie le aree di pubblica circolazione, la rete viaria con le pertinenze, gli impianti d'adduzione idrica, di smaltimento e di depurazione delle acque. Anche i mercati e i cimiteri sono classificabili nel demanio. Essi, ai sensi dell'art.825 del c.c. sono inalienabili, non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, imprescrittibili 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. Formano parte del patrimonio indisponibile le cave e le torbiere, i beni di interesse storico e artistico, le foreste, le sedi dei pubblici uffici le aree espropriate da parte del Comune ed acquisite nell'esercizio del diritto di prelazione ex art.48 T.U. espropriazioni. Rientra anche nel regime del patrimonio indisponibile per destinazione dell'ente, il patrimonio ad uso istituzionale che assolve ai compiti primari definiti dalle funzioni dell'Ente, per l'espletamento di attività di pubblico interesse, si tratta di tutti i fabbricati e i relativi annessi e pertinenze che sono strumentali all'assolvimento dei servizi di natura pubblica quali: l'istruzione, i servizi socio culturali, i servizi amministrativi, lo sport ed il tempo libero, la sanità. Essi, quindi, 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, finché 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. Esso

comprende tutti gli altri beni di proprietà comunale non rientranti nelle fattispecie citate.

Il patrimonio disponibile si distingue in quello ad uso residenziale e in quello ad uso commerciale e fornisce direttamente introito finanziario alle casse comunali. 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.

Infine le aree ed i terreni comprendono prevalentemente tanto le superfici destinati a verde che quelle destinate ai parchi, quanto quelle che per destinazione sono suscettibili d'utilizzazione pubblica. Il regime giuridico cui sono vincolate le aree ed i terreni può essere tanto del patrimonio indisponibile quanto disponibile: è la specifica destinazione e l'utilizzo che determinano il loro fine. Infatti, si tratta di patrimonio indisponibile se assolvono direttamente a pubbliche esigenze, (lottizzazione ecc..) viceversa ed in subordine, di patrimonio disponibile se acquisiti in regime privatistico oppure, sebbene acquisiti in regime pubblicistico e destinati a fini pubblici, non sono allo stato ancora, o non più, per questa finalità utilizzati.

2. La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme del Codice Civile, della L. 27.07.1978 n.392 e della L. 9/12/1998 n.431 nonché alla norma del presente regolamento.

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 a terzi di beni patrimoniali disponibili.

1. 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. c. c.);
- Contratto di affitto (artt.1615 e segg. c.c.);
- Comodato (artt.1803 e segg. c.c.).

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.

ARTICOLO 4

Concessionari dei beni immobili

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 di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Monteforte Cilento, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, 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 concessi per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali private;
- beni concessi per tutte le altre attività.

ARTICOLO 5

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

1. Nella stipula dei contratti per la concessione 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 di caratteristiche analoghe, con apposita stima 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 di concessione: commerciale, produttiva, 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 applicandole percentuali di riduzione di seguito indicate.

ARTICOLO 6

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale vengono scelti di norma mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, mediante pubblicazione di un avviso, per i contratti di valore complessivo fino a €. 50.000,00 e con asta pubblica per i contratti di valore complessivo superiore a €.50.000,00, approvati dal settore competente, in conformità agli indirizzi dettati dalla Giunta che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.

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

ARTICOLO 7

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

1. Possono essere concessionari di beni immobili comunali per attività diverse da quelle commerciali, aziendali, private, ecc.:

- Enti pubblici;
- Associazioni riconosciute non lucrative, di utilità sociale ai sensi dell'art.1 della L. 383/2000;
- Altri Enti, Associazioni o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse comunale, sociale, culturale, sportivo e di aggregazione, senza finalità di lucro;

2. Gli immobili concessi per attività diverse dall'uso commerciale a soggetti che ne facciano espressa richiesta, verranno assegnati in base ad una istruttoria svolta dall'Ufficio Patrimonio, in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:
- a) - riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella città, come rilevante 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 viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
 - c) - condizione di non morosità nei confronti dell'Ente;
 - d) - struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente;
 - e) - accertare nello specifico caso la sussistenza o meno dello scopo di lucro, inteso come attitudine a conseguire un potenziale profitto d'impresa, verificando non solo lo scopo e le finalità perseguite dall'operatore, ma anche e soprattutto le modalità concrete con le quali viene svolta l'attività che coinvolge l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione.
3. Le associazioni che ottengono in concessione d'uso o in locazione beni immobili comunali non godranno di norma di contributi comunali in quanto la concessione stessa dell'immobile dovrà essere considerata come elargizione di contributo di importo pari alla differenza tra il valore corrente di mercato ed il canone di concessione o locazione applicato per il godimento dell'immobile.
4. Le istanze dei soggetti indicati ai commi precedenti devono essere corredate di: atto costitutivo e statuto, rendiconto economico delle entrate e delle spese effettuate nell'ultimo anno finanziario, relazione sulle attività svolte nell'anno precedente. La predetta documentazione, contabile e di gestione, non è richiesta alle associazioni che, alla data dell'istanza, non siano state costituite da almeno un anno.
5. Non possono concedersi beni immobili del patrimonio disponibile in comodato gratuito, seppure non utilizzati ai fini istituzionali, se non nei casi espressamente previsti dalla legge 7/12/2000, n.383 art.32, ad associazioni di promozione sociale e ad organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale, aventi requisiti stabiliti dalla normativa vigente L. 266/1991 per lo svolgimento delle loro attività istituzionali;
6. La Giunta, previa istruttoria redatta dal competente ufficio, provvederà per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.
7. Gli immobili non possono essere né sub-concessi né sublocati dai concessionari o dai locatori.
8. L'Amministrazione comunale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato gratuito o a canone ridotto. A tale scopo, le associazioni concessionarie sono tenute ad inviare al Comune, entro il mese di aprile di ogni anno: a) rendiconto approvato e bilancio preventivo; b) relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.
9. Esplicitare adeguata motivazione dei relativi provvedimenti dalla quale emerga un'attenta ponderazione comparativa tra gli interessi pubblici in gioco che tenga nella massima considerazione l'interesse alla conservazione ed alla corretta gestione del patrimonio pubblico.

ARTICOLO 8

Criteria di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

1. I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato e le cooperative sociali possono essere assegnatari, con le forme giuridiche di cui all'art.3, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art.5, secondo le percentuali di seguito indicate:

- 100% (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza; la concessione del bene in comodato gratuito, sarà deliberato con ogni onere accessorio da porsi a carico del comodatario (luce, acqua, gas, telefono ecc.);
- 100% per gli organismi pubblici operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, patologie gravi, i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età, le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" (ex art.2 della Legge n.381 dell'8.11.1991) ed almeno il 30% di "persone svantaggiate" (ex art.4 della Legge n.381 dell'8.11.1991);
- 40% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, ambientale, aggregativo e sociale.

ARTICOLO 9

Obblighi del concessionario

1. I contratti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:

- a) l'obbligo di 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, salvo il normale deperimento d'uso;

2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della (1*) L. n.46/90 e del D.Lgs. (2*) n.626/94, rispettando 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 comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 10

Normativa transitoria e finale

1. Le concessioni di diritto stipulate o rinnovate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento continuano ad essere disciplinate dai provvedimenti relativi fino alla loro naturale scadenza.

2. Con riferimento alle concessioni disdette di fatto ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.

(1*): Legge 46/90 norma per la sicurezza degli impianti;

(2*): D.Lgs. attuazione delle direttive CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori durante le ore lavorative.