



COMUNE DI CIRO' MARINA
(Provincia di Crotone)

COPIA
DELIBERAZIONE COMMISSARIO PREFETTIZIO
(adottata con i poteri del Consiglio Comunale)
N.3 DEL 23.12.2015

OGGETTO: Approvazione Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti al patrimonio e al demanio comunale

L'anno Duemilaquindici addì 23 del mese di **Dicembre**, alle ore **15:30**, presso questa sede comunale, il **Commissario Prefettizio**, Dott. Massimo Mariani, nominato con provvedimento del Prefetto di Crotone n. 00022939-2015/Area II del 22.10.2015, delibera sull'argomento in oggetto **con i poteri del Consiglio Comunale**.

Assiste il Segretario Generale Dott. **Paolo Lo Moro**.

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(con i poteri del Consiglio Comunale)

Ritenuta la necessità che sull'argomento indicato in oggetto siano formalmente assunte le seguenti determinazioni;

Letta ed esaminata la proposta di deliberazione che si riporta integralmente:

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE PER IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

OGGETTO: Approvazione Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti al patrimonio e al demanio comunale

PROPONENTE: SEGRETARIO GENERALE

PREMESSO:

- che il Comune di Cirò Marina è sprovvisto di un Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti al patrimonio e al demanio comunale;

-che si rende necessario disciplinare il procedimento per l'affidamento in concessione, anche gratuita, ovvero in locazione, anche a canone ridotto, ed in comodato dei beni immobili demaniali e patrimoniali dell'amministrazione comunale, destinati ad uso diverso da quello abitativo e:

- a)** non idoneo ovvero non suscettibili di uso istituzionale, concreto ed attuale;
- b)** non inseriti "nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" di cui all'art. 58 del D.L. n. 112/2008 convertito dalla legge n. 133/2008

Ravvisata, pertanto, la necessità di dotarsi di un apposito Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti al patrimonio e al demanio comunale.

Visto l'allegato schema di Regolamento composto da n. 33 articoli.

VISTO il Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, e successive modificazioni e integrazioni;

Visto il vigente Statuto comunale;

Visto il vigente Regolamento di contabilità;

Visto l'art. 42 del decreto Legislativo 18 agosto 2000, n.267;

Accertato che, ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147**bis**, comma 1, decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, sulla presente proposta di deliberazione il Responsabile dell'Area Servizi Generali ha espresso parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Dato atto che il parere di regolarità contabile allo stato non necessita non comportando la presente deliberazione alcun onere a carico del bilancio comunale;

**PROPONE AL COMMISSARIO PREFETTIZIO
DI DELIBERARE**

per i motivi di cui in narrativa:

1. **Di approvare** il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti al patrimonio e al demanio comunale, formato da n. 33 articoli, allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
2. **Dare atto che** ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147**bis**, comma 1, decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267, sulla presente proposta di deliberazione sono stati regolarmente espressi i prescritti pareri;
3. **Dare atto che** l'adozione della presente deliberazione non comporta alcun onere finanziario per l'Ente;

4. **Disporre**, altresì, che copia del presente atto sia trasmesso, a cura dell'Ufficio di Segreteria Generale, anche mediante procedura informatica, per quanto di competenza e/o per opportuna conoscenza a:
 - Ufficio Patrimonio
 - Ufficio Tecnico
5. dare atto che il presente Regolamento – ai sensi dell'art 12 dello Statuto comunale- entra in vigore dal compimento di un periodo di deposito presso la segreteria comunale- di cui viene data comunicazione ai cittadini con contestuale affissione di avviso all'Albo Pretorio- della durata di dieci giorni, da effettuarsi successivamente all'esecutività della presente deliberazione.
6. di dichiarare, per l'urgenza, il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del D. Lgs.18 agosto 2000, n. 267;

Il Segretario generale
F.to: Dott. Paolo Lo Moro

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
(con i poteri del Consiglio Comunale)

Ritenuto che il proposto atto deliberativo sopperisce, in modo adeguato alle circostanze prospettate, alla necessità di provvedere sull'argomento in oggetto;

D E L I B E R A

per i motivi di cui in narrativa:

1. di approvare il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti al patrimonio e al demanio comunale, formato da n. 33 articoli, allegato alla presente deliberazione per formarne parte integrante e sostanziale;
2. di dare atto che l'adozione della presente deliberazione non comporta alcun onere finanziario per l'Ente;
4. dare atto che il presente Regolamento – ai sensi dell'art 12 dello Statuto comunale- entra in vigore dal compimento di un periodo di deposito presso la segreteria comunale- di cui viene data comunicazione ai cittadini con contestuale affissione di avviso all'Albo Pretorio- della durata di dieci giorni, da effettuarsi successivamente all'esecutività della presente deliberazione.

5. **Disporre** , altresì, che copia del presente atto sia trasmesso a cura dell'Ufficio di Segreteria Generale, anche mediante procedura informatica, per quanto di competenza e/o per opportuna conoscenza a:

Ufficio Patrimonio

Ufficio Tecnico

6. **Successivamente**, attesa l'urgenza a provvedere, dichiara la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del comma 4 dell'articolo 134 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

IL SEGRETARIO GENERALE

F.to: Dott. Paolo Lo Moro

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO

F.to: Dott.Massimo Mariani



COMUNE DI CIRO' MARINA

Allegato alla deliberazione del Commissario Straordinario n. 3 del 23.12.2015,

avente per oggetto: “Approvazione Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti al patrimonio e al demanio comunale”

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147bis, comma 1, decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267.

Sulla presente proposta di deliberazione si esprime, ai sensi degli artt. 49, comma 1 e 147bis, comma 1, D. Lgs. 267/2000 parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.-

Addì 23/12/2015

Il Responsabile dell'Area Servizi Generali

F.to Giuseppe Fuscaldo



COMUNE DI CIRO' MARINA
(Provincia di Crotone)

COPIA
DELIBERAZIONE DEL COMISSARIO PREFETTIZIO
N. 3 DEL 23.12.2015

Del che il presente verbale, viene letto e firmato dai sottoscritti:

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO
F.to Dr Massimo Mariani

IL SEGRETARIO Generale
F.to Dr Paolo Lo Moro

La presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo pretorio il _____ e sarà affissa fino al _____ ai sensi del 1° comma dell'art. 124 del Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali.

Cirò Marina, lì _____

Il Responsabile dell'Area Servizi Generali
F.to (P. I. Giuseppe Fuscaldo)

E' copia conforme all'originale.

Cirò Marina, lì _____

Il Responsabile del Servizio Consiglio
F.to (P. I. Giuseppe Fuscaldo)

Il sottoscritto Responsabile dell'Area Servizi Generali, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

- è stata affissa, su attestato dell'incaricato, a questo Albo pretorio per 15 giorni consecutivi, a partire dal _____ come prescritto dall'art. 124, comma 1, del T.U.E.L. 267/2000 n. _____ registro Pubblicazioni.

- è divenuta esecutiva il _____:

☐ perchè decorsi 10 giorni dalla data di inizio della pubblicazione;

☐ perchè dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, del T.U.).

Cirò Marina, lì _____

Il Responsabile dell'Area Servizi Generali
F.to (P. I. Giuseppe Fuscaldo)

E' copia conforme all'originale.

Cirò Marina, lì _____

Il Responsabile del Servizio Consiglio
F.to (P. I. Giuseppe Fuscaldo)



Comune di Cirò Marina
(Provincia di Crotone)



**Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione
in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti
al patrimonio e al demanio comunale**

approvato con deliberazione del Commissario Prefettizio n. 3 del 23/12/2015

Indice

	Pag
Capo I	
Disposizioni generali	
Art. 1 Ambito di applicazione	3
Art. 2 Tipologia dei beni immobili	3
Art. 3 Esclusioni	4
Art. 4 Forme giuridiche di assegnazione dei beni	4
Capo II	
Concessioni e locazioni a canone ordinario	
Art. 5 Procedimento	4
Art. 6 Stipulazione degli atti di concessione e del contratto di locazione.	5
Art. 7 Condizioni delle concessioni e delle locazioni	5
Art. 8 Decadenza e revoca della concessione	5
Art. 9 Risoluzione e recesso della locazione	6
Art. 10 Lavori di manutenzione	6
Art. 11 Effetti della concessione e della locazione	7
Capo III	
Concessioni e locazioni a titolo gratuito e a canone agevolato	
Art. 12 Immobili oggetto di concessioni o locazioni a titolo gratuito o a canone agevolato	7
Art. 13 Soggetti beneficiari a titolo gratuito	7
Art. 14 Soggetti beneficiari a canone agevolato	7
Art. 15 Misura del canone e modalità di determinazione	8
Art. 16 Disciplina dei rapporti in corso	8
Art. 17 Durata della concessione o locazione	9
Art. 18 Oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria	9
Art. 19 Beni di interesse storico-artistico	9
Art. 20 Decadenza e revoca della concessione	9
Art. 21 Risoluzione e recesso della locazione	9
Art. 22 Effetti della concessione o locazione	9
Art. 23 Presentazione delle domande	10
Art. 24 Istruttoria del procedimento	10
Art. 25 Domande concorrenti	10
Capo V	
Disposizioni finali e transitorie	
Art. 26 Allestimenti	10
Art. 27 Interventi edilizi	10
Art. 28 Ricognizione degli immobili	11
Art. 29 Rinvio	11
Art. 30 Riserve	11
Art. 31 Norme abrogate	11
Art. 32 Norma Transitoria	11
Art. 33 Entrata in vigore	11

Capo I - Disposizioni generali

Art. 1

Ambito di applicazione

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.

Il presente regolamento disciplina il procedimento per l'affidamento in concessione, anche gratuita, ovvero in locazione, anche a canone ridotto, ed in comodato dei beni immobili demaniali e patrimoniali dell'Amministrazione Comunale, destinati ad uso diverso da quello abitativo e:

1. non idonei ovvero non suscettibili di uso istituzionale, concreto ed attuale;
2. non inseriti nel "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" di cui all'art 58 del D.L. n. 112/2008, convertito dalla Legge n. 133/2008.

Art. 2

Tipologia dei beni immobili

Il Comune di Cirò Marina è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili, in base alla vigente normativa, nel seguente modo:

- a) Beni del Patrimonio Disponibile non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso "iure privatorum", cioè in regime di diritto privato. Su tali beni il Comune può stipulare 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 artt. 822 e seguenti del C.C. Tali beni sono concessi in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso. Normalmente l'utilizzazione degli stessi, finché permane la loro destinazione, 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. Per tale particolare destinazione questi beni sono considerati inalienabili e possono essere dati in uso a soggetti terzi soltanto attraverso provvedimenti di diritto pubblico quali, 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 idonee forme di garanzia per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato. .

Il Comune di Cirò Marina può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione etc.), salvo che non sia espressamente vietato nel negozio originario.

Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Amministrazione Comunale ai fini della redazione del rendiconto del Patrimonio.

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

Art. 3 Esclusioni

Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le concessioni riguardanti gli impianti sportivi comunali, in quanto regolate con apposita disciplina.

Sono escluse altresì dall'ambito di applicazione del presente regolamento le locazioni di unità immobiliari, destinate ad abitazione, in quanto regolate da disposizioni di legge.

Art. 4 Forme giuridiche di assegnazione dei beni

L'affidamento in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili (art.2, lett. a) è, di norma, effettuata nelle forme e con i contenuti dei negozi contrattuali previsti dal libro IV, titolo III, del Codice Civile, in particolare:

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

La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali (art.2, lett. b e c) è effettuata nella forma della concessione amministrativa. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- la durata della concessione;
- la clausola espressa di revocabilità, per ragioni di pubblico interesse, della concessione stessa ad opera dell'amministrazione;
- altre clausole ritenute importanti o essenziali.

Nei casi di cui al comma precedente, in aggiunta alla concessione amministrativa, il Comune potrà valutare l'opportunità di redigere e sottoscrivere anche una convenzione - contratto, laddove la natura del bene, o la durata della concessione stessa, richieda una regolamentazione più puntuale dei rapporti.

Capo II - Concessioni e locazioni a canone ordinario

Art. 5 Procedimento

Le concessioni e le locazioni dei beni immobili demaniali e patrimoniali (art. 2, lett. a, b, c) del Comune, salvo quanto stabilito nei capi III e IV, conseguono all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto, previa deliberazione di impulso e/o di indirizzo della Giunta Comunale.

Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nel bando di gara, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede all'assegnazione del bene mediante estrazione a sorte.

Si procede, previa deliberazione di impulso e/o di indirizzo della Giunta Comunale, a trattativa privata, quando:

- a)** è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto;
- b)** in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e della locazione non supera euro 6.000,00;
- c)** 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;

d) nei casi di rinnovo dell'atto di concessione o locazione di cui all'articolo 16, comma 1 del presente regolamento.

Le concessioni e le locazioni possono essere rinnovate, su deliberazione di indirizzo della Giunta Comunale, per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, in favore del soggetto concessionario o locatario, previa rideterminazione del canone e verifica:

- a)** del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- b)** dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
- c)** della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

La domanda di rinnovo è presentata all'Ente non oltre il termine di sei mesi prima della cessazione del rapporto.

Art. 6

Stipulazione degli atti di concessione e del contratto di locazione.

Concluse le procedure di cui all'articolo 5, commi 1, 2 e 3, il provvedimento di concessione ovvero la stipulazione del contratto di locazione intervengono nei successivi trentacinque giorni.

Qualora, nella data fissata entro il termine di cui al comma 1 per la stipulazione del contratto di locazione, il soggetto scelto secondo le procedure di cui all'articolo 5, commi 1, 2 e 3, non compare, il Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio, in mancanza di una valida giustificazione, lo dichiara decaduto dalla aggiudicazione ed incamera la cauzione prestata in sede di gara.

Art. 7

Condizioni delle concessioni e delle locazioni

Il canone ordinario è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dal Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio.

La Giunta Comunale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 30%, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela, definite da atti dell'amministrazione.

Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

La durata della concessione e della locazione è stabilita in anni sei. Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni, e comunque non eccedente i dodici:

- a)** quando il concessionario o il locatario si obbliga ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione o la risoluzione del contratto di locazione;
- b)** quando il Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio, con determinazione motivata, ne ravvisa l'opportunità, in relazione alle caratteristiche e alla tipologia dell'utilizzo.

Art. 8

Decadenza e revoca della concessione

In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio dichiara la decadenza dalla concessione. Il provvedimento di

decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.

Il Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario ed all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata dalla concessione.

Il Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio, su atto d'indirizzo della Giunta Comunale, può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere istituzionale, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate. Il Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio comunica l'avvio del procedimento di revoca con le modalità di cui al comma 1.

Art. 9

Risoluzione e recesso della locazione

L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.

Il Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal locatario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere:

- a)** la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto, previa comunicazione da parte del Responsabile della gestione del patrimonio;
- b)** la clausola di cui all'articolo 1382 del codice civile.

Il Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio, su atto d'indirizzo della Giunta Comunale, può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto di locazione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere istituzionale, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

Art. 10

Lavori di manutenzione

Sono a carico del concessionario o locatario gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile (es.: utenze, spese di gestione, tributi, imposte e tasse, ecc.)

Il concessionario o locatario deve, prima di immettersi nel possesso dell'immobile, stipulare polizza assicurativa contro danni alle persone ed alle cose.

Il concessionario o locatario deve, altresì, garantire un'utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della L. n. 46/90 e del D. Lgs. n. 81/08 e successive modificazioni ed integrazioni, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

Qualora l'immobile oggetto della concessione faccia parte del demanio artistico, storico o archeologico per le opere di ordinaria manutenzione deve essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Art. 11
Effetti della concessione e della locazione

Alla cessazione della concessione o della locazione a canone ordinario, le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune..

Capo III
Concessioni e locazioni a titolo gratuito e a canone agevolato

Art. 12
Immobili oggetto di concessioni o locazioni a titolo gratuito o a canone agevolato

Previo deliberazione di impulso e/o indirizzo della Giunta Comunale, possono essere oggetto di concessione ovvero di locazione, in favore dei soggetti di cui agli articoli 13 e 14, rispettivamente a titolo gratuito (contratto di comodato d'uso) ovvero a canone agevolato, per finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale, gli immobili di cui all'articolo 2, nonché gli edifici scolastici e gli immobili costituenti strutture sanitarie pubbliche, non più destinati, a tale uso.

Art. 13
Soggetti beneficiari a titolo gratuito

Sono legittimati a richiedere a titolo gratuito la concessione ovvero la locazione (contratto di comodato d'uso) dei beni immobili di cui all'articolo 12, con gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione a loro totale carico, i seguenti soggetti:

- a. le Università, per scopi didattici e di ricerca;
- b. la Regione e la Provincia, esclusivamente per servizi decentrati sul territorio inerenti le loro funzioni istituzionali;
- c. la Croce Rossa Italiana;
- d. i soggetti che esercitano le attività di cui alla legge 1° agosto 2003, n. 206;
- e. le istituzioni, le fondazioni e le associazioni non aventi scopo di lucro, anche combattentistiche e d'arma, che utilizzano i beni di proprietà comunale perseguendo, ove compatibili con i propri scopi, l'ottimizzazione e la valorizzazione dei medesimi, garantendo altresì la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività.
- f. le organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10, commi 1, 8 e 9, del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, avente sede nel territorio comunale;
- g. le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale previsto dall'articolo 7, commi 1 e 2, della legge 7 dicembre 2000, n. 383, avente sede nel territorio comunale;
- h. le associazioni di Volontariato nelle attività di Protezione Civile, iscritte nell'apposito albo regionale, operanti sul territorio comunale.

Art. 14
Soggetti beneficiari a canone agevolato

I beni immobili del Comune di cui all'articolo 12 possono essere dati in concessione ovvero in locazione a canone agevolato per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività e in ragione dei principi fondamentali costituzionalmente garantiti, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, in favore dei seguenti soggetti:

- a. gli altri enti locali di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- b. gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti della Chiesa cattolica (L. 20 maggio 1985, n. 222) e delle altre confessioni religiose i cui rapporti con lo Stato sono regolati per legge sulla base delle intese ai sensi dell'articolo 8 della Costituzione;
- c. le organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10, commi 1, 8 e 9, del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, non avente sede nel territorio comunale;

- d. le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale previsto dall'articolo 7, commi 1 e 2, della legge 7 dicembre 2000, n. 383, non avente sede nel territorio comunale;
- e. le organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10, commi 1, 8 e 9, del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, non avente sede nel territorio comunale;
- f. le associazioni di Volontariato nelle attività di Protezione Civile, iscritte nell'apposito albo regionale, non operanti sul territorio comunale.

Nel provvedimento di concessione deve essere indicato il valore economico d'uso del bene in oggetto ed il beneficio economico concesso dal Comune. Tale beneficio economico deve essere iscritto nell'albo dei beneficiari di provvidenze di natura economica.

Art. 15

Misura del canone e modalità di determinazione

Le concessioni e locazioni in favore dei soggetti di cui all'articolo 14 sono assentite o stipulate per un canone annuo non inferiore al quaranta per cento e non superiore al sessanta per cento di quello determinato dal Responsabile della gestione del patrimonio sulla base dei valori in comune commercio.

L'effettiva determinazione del canone nei limiti percentuali sopra stabiliti è operata da una apposita commissione presieduta dal Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio comunale, o suo delegato, e si compone dei Responsabili dei servizi interessati. La partecipazione alla commissione non comporta la corresponsione di emolumenti o compensi di alcun genere.

La commissione di cui al comma 2 effettua la determinazione del canone sulla base di criteri che tengano conto:

1. dell'ubicazione e consistenza dell'immobile;
2. dello stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria a carico del concessionario o locatario;
3. della durata della concessione o locazione;
4. delle particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il concessionario intervenga con finanziamenti propri.

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 ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

ART. 16

Disciplina dei rapporti in corso

Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione a titolo agevolato e di comodato d'uso gratuito, perfezionati successivamente alla sua data di entrata in vigore; gli atti di concessione, i contratti di locazione e di comodato d'uso gratuito perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla data del 30/06. I concessionari ed i conduttori possono comunque chiedere, entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, il rinnovo dell'atto di concessione o locazione a canone ordinario commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato.

Le disposizioni di cui all'articolo 15 si applicano alle utilizzazioni in corso alla data di entrata in vigore del presente regolamento se alla stessa data non sono stati perfezionati i relativi provvedimenti di concessione ovvero contratti di locazione; il perfezionamento di tali provvedimenti e contratti è subordinato alla previa regolarizzazione degli utilizzi pregressi con la corresponsione del trenta per cento del canone determinato in base ai valori di mercato dell'immobile e ferme rimanendo acquisite al Comune le somme già corrisposte a titolo di indennità di occupazione per importi superiori a quello determinato con i criteri previsti dal presente regolamento.

Art. 17**Durata della concessione o locazione**

La durata massima delle concessioni o locazioni disposte in favore dei soggetti di cui agli articoli 13 e 14 è fissata in sei anni.

Quando il Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio ne ravvisa, con determinazione motivata, l'opportunità in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente, la concessione può avere una durata superiore ai sei anni, comunque non eccedente i dodici anni. Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni anche nell'ipotesi in cui il concessionario si obbliga a eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse.

Art. 18**Oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria**

Sono a carico del concessionario, del locatario e del comodatario gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili.

Quando l'immobile appartiene al demanio artistico, storico o archeologico, per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione deve essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del citato decreto legislativo n. 42 del 2004.

Il Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio procede a verifica periodica annuale per accertare lo stato dell'immobile concesso o locato e per indicare le eventuali opere di manutenzione di cui l'immobile necessita.

Art. 19**Beni di interesse storico-artistico**

Nel provvedimento di concessione sono indicate le misure per la tutela dei beni prescritte dal Soprintendente regionale per i beni e le attività culturali ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.

Art. 20**Decadenza e revoca della concessione**

La decadenza e la revoca delle concessioni di cui al presente capo sono disciplinate dalle disposizioni di cui all'articolo 8.

Art. 21**Risoluzione e recesso della locazione**

La risoluzione ed il recesso dei contratti di locazione stipulati ai sensi del presente capo sono disciplinati dalle disposizioni di cui all'articolo 9.

Art. 22**Effetti della concessione o locazione**

Alle concessioni e locazioni di cui al presente capo è applicabile la disposizione contenuta nell'art. 11.

Art. 23
Presentazione delle domande

I soggetti aventi titolo interessati al conseguimento della concessione o locazione, presentano al Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio una domanda nella quale, oltre ai propri dati identificativi, sono indicati i dati identificativi dell'immobile, l'oggetto dell'attività da svolgere, le finalità di utilizzo, la struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente e la garanzia della disponibilità di idonee risorse finanziarie, nonché, per il beni di interesse storico artistico, gli elementi necessari ai fini dell'autorizzazione di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.

Art. 24
Istruttoria del procedimento

Il Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio cura l'istruttoria verificando i requisiti soggettivi e di legittimazione dei richiedenti alla luce della normativa vigente e la conformità dell'utilizzo proposto con le finalità di cui all'articolo 12.

All'esito dell'istruttoria, il Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio, previa deliberazione di indirizzo della Giunta Comunale, adotta una determinazione motivata corredata dall'indicazione, in caso di esito positivo, della durata della concessione o locazione, degli specifici fini per i quali l'immobile viene concesso o locato, dell'ammontare del canone calcolato in base ai valori locativi in comune commercio e determinato ai sensi del precedente art. 15, e dell'eventuale verifica della congruità del progetto e della sua effettiva fattibilità.

Art. 25
Domande concorrenti

Nell'ipotesi di presentazione di più domande di concessione o locazione relative al medesimo bene è preferito il richiedente che assicuri un maggiore investimento per interventi di manutenzione o valorizzazione del bene.

Capo IV
Disposizioni varie

Art. 26
Allestimenti

Qualora sia necessaria l'installazione di arredi, attrezzature o impianti ulteriori rispetto agli esistenti, il concessionario, il locatario ed il comodatario dovranno preventivamente verificare, di concerto con Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio, la compatibilità con arredi e strutture preesistenti.

L'installazione di arredi, attrezzature o impianti ulteriori e il loro relativo smontaggio saranno a cura e spese del concessionario, del locatario o del comodatario, tenendo in debito conto i carichi di potenza elettrica presenti nella sede e le norme sull'impatto acustico. Tutti gli elementi dovranno essere in regola con le vigenti norme antinfortunistiche, di sicurezza e salute. Al riguardo, sarà onere del fruitore del bene produrre al Comune copia di tutte le certificazioni richieste dalla vigente normativa (D.Lgs n.81/08 etc.), rilasciate da soggetti autorizzati ai sensi della legge, precedentemente all'uso di attrezzature ed impianti.

Art. 27
Interventi edilizi

Sugli immobili, oggetto di concessione, locazione o comodato, la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento edilizio, così per come definito nell'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, è subordinata al

rispetto delle norme previste dal citato D.P.R. n. 380/2001, alla vigente normativa, statale e regionale, in materia di tutela ambientale ed agli atti di programmazione urbanistica, generale e di settore, adottati dal Comune.

Art. 28 **Ricognizione degli immobili**

Entro il 31 dicembre di ogni anno, il Responsabile dell'Area cui compete la gestione del Patrimonio, effettuerà la ricognizione degli immobili di cui all'art. 2, comma 1, al fine di redigere apposita relazione da sottoporre all'esame della Giunta Comunale, sullo stato di gestione del patrimonio dell'Ente, compreso quello utilizzato per fini istituzionali, sulle concessioni e/o i contratti in essere e sulle determinazione e/o revisione dei relativi canoni annui.

Capo V **Disposizioni finali e transitorie**

Art. 29 **Rinvio**

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si rinvia alle norme del Codice Civile e delle leggi statali e regionali vigenti in materia, nonché le eventuali disposizioni di settore che dovessero succedersi nel tempo.

Art. 30 **Riserve**

Il presente regolamento non si applica ai casi in cui la concessione o la locazione di un immobile sia prevista nell'ambito di un appalto di servizi o di una concessione di servizi, nonché ai casi in cui la concessione o la locazione di un immobile sia comunque funzionale all'espletamento di servizi previsti in atti di programmazione e/o pianificazione regionali, provinciali, comunali, distrettuali o di ambito territoriale.

Art. 31 **Norme abrogate**

Le disposizioni del presente regolamento abrogano le norme disciplinanti la stessa materia e tutte le disposizioni incompatibili con quanto in esso previsto.

Art. 32 **Norma transitoria**

Le presenti disposizioni si applicano a tutti i contratti da porre in essere dopo la loro entrata in vigore, compreso anche le eventuali domande di concessione e di locazione già depositate all'Ufficio Protocollo del Comune.

Art. 33 **Entrata in vigore**

Il presente Regolamento – ai sensi dell'art 12 dello Statuto comunale- entra in vigore dal compimento di un periodo di deposito presso la segreteria comunale- di cui viene data comunicazione ai cittadini con contestuale affissione di avviso all'Albo Pretorio- della durata di dieci giorni, da effettuarsi successivamente all'esecutività della relativa deliberazione di approvazione

