



Città di Randazzo



REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE CONCESSIONI IN USO, A TERZI, DEI BENI IMMOBILI

ART. 1

TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI CONCEDIBILI IN USO A TERZI

1. Il Comune di Randazzo 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 a cui il bene è deputato.
2. 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.

ART. 2

PROGRAMMAZIONE DELLE CESSIONI IN USO

1. Annualmente, con deliberazione consiliare, deve essere stabilito il programma delle cessioni in uso del patrimonio comunale disponibile.
2. Ne programma di cui sopra è contenuta la stima di massima del valore di ciascun immobile da porre in affitto secondo le modalità previste nel presente regolamento.
3. La Giunta Municipale, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, affida, con il piano esecutivo di gestione, l'obiettivo della realizzazione del programma delle concessioni in uso per quell'anno di riferimento, al Responsabile apicale del Servizio Patrimonio, il quale avrà il compito di esaurire le procedure previste nel presente Regolamento.
4. Il programma delle cessioni in uso potrà subire variazioni durante l'anno di riferimento per fatti imprevedibili o sopravvenuti.
5. Le procedure da seguire per le variazioni di cui al comma 4 sono le stesse di quelle previste per l'approvazione del programma.
6. Nel caso in cui l'approvazione del programma o le eventuali variazioni dello stesso, dovessero intervenire successivamente all'approvazione del Bilancio di previsione, il Consiglio Comunale con lo stesso provvedimento procederà alle variazioni delle dotazioni attive e passive del Documento Contabile con l'indicazione della destinazione dei proventi stimati.

ART. 3

FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI

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:
 - a) Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
 - b) Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
 - c) Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.);
 - d) Concessione quindicinale (art. 12, comma 5° L.R. 4/2003)
2. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.
3. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:
 - a) l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
 - b) la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

ART. 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 Randazzo, 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, ancorchè 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:

- a) beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
- b) beni concessi per tutte le altre attività.

ART. 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 perizia estimativa resa dall' Ufficio Tecnico e/o da tecnico incaricato, e redatta con riferimento ai valori correnti di mercato, 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.

ART. 6

FACOLTA' DI RIDUZIONE

1. La Giunta Comunale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad 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, definite da atti dell'Amministrazione.

ART. 7

CRITERI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEI LOCALI AD USO COMMERCIALE

- 1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale vengono scelti di norma mediante pubblicazione di un avviso, approvato dalla Giunta, che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.
- 2. Nel caso di immobili di valore locativo inferiore a € 5.000/anno può procedersi mediante trattativa privata con affidamento diretto al richiedente interessato.
- 3. Nel caso di cui al precedente comma, l'avviso che l'Amministrazione sta procedendo alla locazione dell'immobile, verrà pubblicato all'albo comunale per 15 (quindici) giorni consecutivi. Entro tale periodo i soggetti interessati potranno presentare le relative offerte. Si procederà quindi a trattativa privata fra gli interessati.

ART. 8

REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOCALI PER ATTIVITA' DIVERSE

1. Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 22 del 7.6.1994 sul volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale, di cui all'art. 6 e 7, aventi i requisiti di cui all'art.3 della suddetta Legge.

ART. 9

CRITERI DI RIDUZIONE DEL CANONE PER ATTIVITA' 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 sopra descritte, 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:

- a) 100 % (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza;
- b) 90% per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario, 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) ovvero il 30% di "persone svantaggiate" (ex art.4 della Legge n. 381 dell'8.11.1991);
- c) 80% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo e sociale e le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" ovvero il almeno il 30% di "persone svantaggiate".

ART. 10

CRITERI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEI LOCALI AD USO DIVERSO DA QUELLO COMMERCIALE

1. I beni immobili di cui all'art. 1 sono concessi con provvedimento della Giunta per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti di cui all'art. 8 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 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) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

2. Il Responsabile del servizio interessato predisporrà per la Giunta l'istruttoria per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

ART. 11

CONCESSIONE DI BENI MEDIANTE PROCEDIMENTO DI GARA RISTRETTA

1. Per fini di pubblica utilità può essere concessa a terzi la gestione di beni pubblici.

2. La suddetta gestione viene assunta dal terzo affidatario senza obbligo di remunerazione a qualunque titolo e previo rilascio di polizza assicurativa a garanzia dei beni assunti in gestione e a tutela degli utenti.

3. Il concessionario resta obbligato, a sua cura e spese, a provvedere all'adeguamento della struttura a norma delle vigenti disposizioni sulla sicurezza, staticità degli immobili e degli impianti, nonché all'ottenimento di qualunque visto, autorizzazione o parere richiesti per l'idoneo utilizzo del bene pubblico affidatogli.

ART.12

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 L. n.46/90 e del D.Lgs. n.626/94, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

3. I Settori competenti ogni anno trasmetteranno al Settore Patrimonio, 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.

4. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 o la motivata mancata inclusione nell'elenco di cui al comma 3 comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale.

ART 13

NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE

1. Le concessioni di diritto e/o di fatto devono essere adeguate alle previsioni del presente regolamento, entro dodici mesi dalla sua entrata in vigore, ad eccezione di quelli la cui scadenza è prevista entro il suddetto termine.

2. Il presente regolamento, verrà pubblicato all'Albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi ed entrerà in vigore dalla data di esecutività della delibera di approvazione (art. 5, comma 7° dello Statuto).

3. Sono abrogate le norme dei regolamenti comunali e degli atti aventi natura regolamentare che comunque risultano in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.



Città di Randazzo

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE CONCESSIONI IN USO, A TERZI, DEI BENI IMMOBILI

(APPROVATO CON DELIBERA DI C.C. N. 39 DEL 21/11/2007)