



927
 REGOLAMENTO
 PER LA DISCIPLINA
 DELL'AFFIDAMENTO IN GESTIONE A
 TERZI DI BENI IMMOBILI DEL
 COMUNE
 APPROVATO CON DELIBERAZIONE
 DEL CONSIGLIO COMUNALE
 N. 44 DEL 22/06/2009
 GIUSEPPE VERZI

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'AFFIDAMENTO IN GESTIONE A TERZI DI BENI IMMOBILI DEL COMUNE.

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 22/06/2009

Comune di Nicolosi - Regolamento per la disciplina dell'affidamento in gestione a terzi di beni immobili del Comune

ART. 1
TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI CONCEDIBILI IN USO A TERZI

1. Il Comune di Nicolosi 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 mediante 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, finchè 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 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. Il Comune di Nicolosi può altresì dare in sub-affitto, o comodato o locazione, 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 ecc.).

Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariati predisposti dalla Amministrazione Comunale.

ART. 2
FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI

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.)

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. 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 nelle disponibilità del Comune di Nicolosi, 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 assimolino 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. 4

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 di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa redatta a cura dell'U.T.C. (o altro organo tecnico equipollente), 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 produttività residenziale, agricola, a servizi o altro;
2. Per gli immobili concessi in uso 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 indicate nel successivo art. 8.
3. Il Consiglio comunale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha 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. 5

CRITERI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEI LOCALI AD USO COMMERCIALE

- La concessione e la locazione di beni immobili avviene, di norma, mediante procedura aperta, ristretta o negoziata secondo quanto previsto dal codice dei contratti.
- La procedura ristretta o negoziata verrà utilizzata la procedura ristretta quando il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
- Se l'affidamento avviene attraverso la procedura ristretta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, devono essere, comunque, presi in considerazione i seguenti elementi:
- prezzo;
 - modalità di gestione;
 - eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla realizzazione di migliorie, alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni opera destinata ad incrementare stabilmente il valore dell'immobile;
- Altri criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla giunta comunale.

L'Amministrazione comunale stabilisce e indica nel bando di gara l'ordine d'importanza dei predetti e di eventuali ulteriori elementi;

Qualora l'aggiudicazione avvenga con le modalità di cui al precedente comma, la valutazione è affidata ad una commissione giudicatrice, nominata dalla Giunta Comunale.

Ai bandi di gara dovrà essere data congrua pubblicità, analogamente a quanto stabilito dalla normativa vigente nazionale e comunitaria per l'appalto di lavori pubblici.

Nelle procedure ristrette i soggetti interessati presentano la richiesta di invito nel rispetto delle modalità e dei termini fissati dal bando di gara e, successivamente, le proprie offerte nel rispetto delle modalità e dei termini fissati nella lettera di invito. Alle procedure ristrette sono invitati tutti i soggetti che ne abbiano fatto richiesta e che siano in possesso dei requisiti di qualificazione previsti nel bando

Articolo 6

"PROCEDURA NEGOZIATA"

Per l'individuazione del contraente, nell'ambito della normativa nazionale e comunitaria vigente, è possibile ricorrere alla procedura negoziata, previa pubblicazione di un bando di gara.

L'affidamento mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara è ammesso nei seguenti casi:

- qualora, a seguito di procedura aperta o ristretta, non vi siano state offerte o non vi siano state offerte appropriate;

- per la concessione, la locazione, la sublocazione, il comodato o subcomodato di spazi dello stesso immobile, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività, fino al limite non superiore del 50% della superficie originariamente affidata;

- qualora, a causa di motivi di natura tecnica od artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi, la locazione e concessione di spazi, può essere affidata unicamente ad un particolare soggetto;

- per la locazione, sublocazione o concessione d'immobili ad enti pubblici sempre nel rispetto del valore di mercato o con recupero delle spese sostenute dall'Ente con il canone;

In tali ipotesi l'Amministrazione individua i soggetti da consultare sulla base di informazioni riguardanti le caratteristiche di qualificazione economico-finanziaria e tecnico-organizzativa, nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza, rotazione, e seleziona almeno tre operatori economici, se sussistono in tale numero soggetti idonei.

Per ragioni di economia e di efficienza nell'ipotesi in cui il canone annuo sia di modesta entità

comunque, non superiore a 20.000 Euro la procedura negoziata può essere avviata anche con

un solo operatore sempreché lo stesso si disponibile a sue cure e spese ad effettuare interventi di

miglioria della struttura specificando le eventuali opere da eseguire.

ART. 7

REQUISITI PER LASSEGNAZIONE DEI LOCALI PER ATTIVITA' DIVERSE

Deve, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali, ai sensi dell'art. 18 della legge n. 22 del 7.6.1994 sul volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale.

ART. 8

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

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.7 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.

Una commissione intersettoriale predisporrà per la giunta una istruttoria per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

La suddetta commissione, da nominarsi da parte della giunta comunale, è presieduta da un dirigente del settore patrimonio e si compone dal Dirigente UTC e dal Dirigente del Settore interessato.

ART. 9

CRITERI DI RIDUZIONE DEL CANONE PER ATTIVITA' NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO E DELL'ASSOCIAZIONISMO

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 riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art.4, 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 che abbiano sede nel Comune di Nicolosi da almeno cinque anni ;
- b. 100% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale , sportivo, ambientale, aggregativo e sociale che abbiano sede nel Comune di Nicolosi da almeno cinque anni.

2. Verifica annuale dell'attività svolta.

ART. 10

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

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 ove previsto ;
- b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria
- c) il pagamento delle utenze telefoniche
- d) il pagamento delle spese di gestione

e) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibili con le disposizioni della legge n.46/90 e del D.Lgs. n. 626/94, utilizzando dispositivi a norma e dando tempestiva comunicazione al comune delle eventuali disfunzioni.

ART. 11

GESTIONE E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

- 1) 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 ai perdurare dei criteri di assegnazione ed ai consuntivi di attività presentati dai soggetti concessionari.
- 2) Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui all'art. precedente o la mancata inclusione nell'elenco di cui al comma 1 comportino la risoluzione del rapporto contrattuale

ART. 12

NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE

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.

Il presente regolamento, ai sensi del comma 2 dell'art. 197 del vigente regolamento degli EE.LL., verrà pubblicato all'Albo pretorio del comune per 15 giorni consecutivi ed entrerà in vigore il giorno successivo alla scadenza di detta pubblicazione.

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