

COMUNE DI PALOMONTE

Prov. di Salerno

ORIGINALE VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 12 del 19/05/2009

OGGETTO:

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI A TERZI. ESAME ED APPROVAZIONE.-

L'anno duemilanove il giorno diciannove del mese di maggio alle ore 19,30 nella sala delle adunanze del Comune suddetto, convocata nelle forme di legge, il Consiglio Comunale si è riunito con la presenza dei Consiglieri

CONSIGLIERI	PRESENTI	ASSENTI
PIETRO CAPORALE	X	
ANTONIO QUARANTA	X	
CESARE VALITUTTO	X	
GIUSEPPE BENEVENGA	X	
MARIO PERROTTA	X	
GERARDO CUPO	X	
MARIO ELIA	X	
DIEGO FAMULARO	X	
NUNZIANTE CONTE	X	
GERARDO GROSSI		X
MARIO CAPUTO	X	
GIUSEPPE MANDIA	X	
SERGIO PARISI	X	
ARMANDO DI MURO	X	
BIAGIO MASSA		X
GIUSEPPE CARBONE	X	
SERGIO VALITUTTO		X

Con la partecipazione del Segretario Comunale Dott. TRONCONE MIRLA

Il Presidente PIETRO CAPORALE, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dichiara aperta la riunione ed invita i convocati a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Il Vicesindaco relaziona.

Si da per letto il regolamento.

Il Consigliere Parisi fa dei rilievi in merito alla trattativa privata dell'art. 6, che non è idoneo a tutelare gli interessi dell'Ente e non è trasparente .

Il Consigliere Elia legge tutto l'art. 6 dove è ben spiegato che verrà fatto un avviso pubblico.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la propria competenza in ordine all'adozione del presente provvedimento ai sensi dell'art. 42 del D. L.vo 267/2000;

Vista la proposta di deliberazione allegata, avente ad oggetto: “ REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI A TERZI. ESAME ED APPROVAZIONE.-.

Ritenuta la suddetta proposta meritevole di approvazione;

Visti il pareri favorevoli, espressi dai Responsabili di Area interessati, resi ai sensi dell'art. 49 del D. L.vo 267/2000;

Con la seguente votazione espressa nelle forme di legge;

Presenti: N. 14.

Favorevoli: n.11;

Contrari n. 3 (Parisi, Carbone, Di Muro)

D E L I B E R A

Di approvare l'unita proposta di deliberazione avente ad oggetto: “REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI A TERZI. ESAME ED APPROVAZIONE ”.-, che allegata alla presente deliberazione ne forma parte integrante e sostanziale;

IL RESPONSABILE DELL'AREA FINANZIARIA

PREMESSO:

CHE il Comune di Palomonte è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in :

- a) Beni del Patrimonio Disponibile;
- b) Beni del Patrimonio Indisponibile;
- c) Beni del Demanio Comunale;

RITENUTO opportuno adottare un nuovo regolamento, anche alla luce delle modifiche legislative *medio tempore* intervenute;

VISTO l'allegato regolamento di per la DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI A TERZI, composto da n. 11 articoli;

DATO atto che con l'approvazione del presente regolamento revoca ogni normativa in contrasto con l'allegato regolamento;

VISTO il vigente Statuto Comunale;

VISTO il Regolamento di Contabilità;

VISTO l'art. 42 del T.U.E.L. n. 267 del 18.08.2000;

PROPONE DI DELIBERARE

Per i motivi espressi in narrativa che qui si intendono richiamati, anche se materialmente non trascritti:

1. DI APPROVARE ai sensi del D.Lgs. 267/2000 (TUEL) il REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI A TERZI;

Dare atto che il predetto Regolamento entrerà in vigore a partire dal decimo giorno successivo la data di pubblicazione all'albo pretorio Comunale;

Il Proponente

PARERI AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS. 267/00

Parere di regolarità tecnica favorevole
Rag. Ernesto Cruoglio

COMUNE DI PALOMONTE
PROVINCI DI SALERNO

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLE CONCESSIONI DEI
BENI IMMOBILI A TERZI

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE
NELLA SEDUTA DEL DELIBERA N.

COMUNE DI PALOMONTE

Provincia di Salerno

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI A TERZI

INDICE

- Art. 1 Tipologie dei beni immobili concedibili in uso a terzi;
- Art. 2 Forme giuridiche di assegnazione dei beni;
- Art. 3 Concessionari dei Beni immobili;
- Art. 4 Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali;
- Art. 5 Facoltà di riduzione;
- Art. 6 Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale;
- Art. 7 Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse;
- Art. 8 Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo;
- Art. 9 Criteri e procedimento di assegnazione dei locali dei locali ad uso diverso da quello commerciale;
- Art. 10 Obblighi del concessionario;
- Art. 11 Normativa transitoria e finale.

Art. 1 – Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Comune di Palomonte 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 di beni demaniali di cui all'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 ai 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 provvedimento 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 Palomonte 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, comodato, locazione, ecc).

3) Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali di questo Comune.

4) Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte 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 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1) Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili.

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.

Art. 3 – Concessione 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 Palomonte, 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 assimilano 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, aziendali o direzionali private;
- Beni concessi per tutte le altre attività.

Art. 4 – Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili

1) Nella stipula dei contratti per la concessione dei beni immobili, il canone da corrisponderci 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 dall'U.T.C. di questo Ente, 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;

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 la percentuale di riduzione di seguito indicate.

Art. 5 – Facoltà di riduzione

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.

Art. 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, secondo quanto previsto dal vigente regolamento dei contratti, mediante pubblicazione di un avviso approvato dal responsabile del servizio 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.

Art. 7 – Requisiti per l’assegnazione dei locali per attività diverse

Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili Comunali:

- Le Associazioni di volontariato;
- Associazioni riconosciute e non riconosciute che operano nel campo della tutela ambientale, sociale, culturale, sanitaria, o nel settore sportivo e ricreativo;
- organizzazione sindacali;
- organizzazioni imprenditoriali e ricreative;
- partiti politici;
- Enti pubblici;
- organismi di partecipazione la cui istituzione è prevista per legge, statuto o regolamento;
- comitati spontanei di cittadini ovvero singoli soggetti che intendono svolgere attività rivolte alla comunità locale dirette alla valorizzazione, tutela e recupero di usi e tradizioni locali, aventi carattere religioso e/o civile.

Art. 8 – Criteri di riduzione del canone per attività di 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 comunali o comunque nella disponibilità dell’Amministrazione con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all’art. 4, secondo le percentuali di seguito indicate:

- 100% (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali in materia di pubblica assistenza;
- 50% per i soggetti operanti nell’ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziali 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” ed almeno il 30% di “Persone svantaggiate”;
- 40% per i soggetti operanti nel settore ricreativo, culturale, sportivo, ambientale aggregativi e sociale e le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di “soci volontari” ovvero almeno il 30% di “persone svantaggiate”.

Art. 9 – 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 del servizio, per attività diverse dall’uso commerciale ai soggetti di cui all’art. 7 che presentano richiesta di ottenere spazi, in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di competenza:

- a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel paese, come rilevante ai 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 predisporrà una istruttoria per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l’uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati;

Art. 10 – 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 al 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 stipula di una polizza contro i danni sia all'immobile che a terzi;
 - f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

- 2) Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione del bene compatibile con le disposizioni della legge 46/90 e del D.Lgs 626/94 e successive mm.ii., rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al comune delle eventuali disfunzioni.

- 3) I settori competenti 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 e dai 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. 11 – Normativa transitoria e finale

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

- 2) Con riferimento alle concessioni eventualmente disdettate ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previste nel presente regolamento. Tali concessioni o contratti avranno decorrenza dalla data di entrata in vigore del presente regolamento.-

Letto, sottoscritto:

**Il Presidente
PIETRO CAPORALE**

**Il SEGRETARIO COMUNALE
TRONCONE MIRLA**

Per l'assunzione dell'impegno di spesa, si attesta la regolare copertura finanziaria, ai sensi dell' art. 151, comma 4 D.Lgs. 267 del 18.08.2000.

Il Responsabile del Servizio Finanziario

P U B B L I C A Z I O N E

Copia della presente deliberazione è stata pubblicata all'albo pretorio N. 00551, nella sede del Comune oggi 29/05/2009 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

**Il Responsabile Area Amm.va
AMATO GERARDO**

C E R T I F I C A T O D I E S E C U T I V I T A'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di legge il 08/06/2009

- dichiarata immediatamente eseguibile art. 134 comma 4 T.U. 267/2000;
- decorsi i 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione.

Palomonte, _____

**Il Responsabile Area Amm.va
AMATO GERARDO**
