

COMUNE DI RAGALNA

PROVINCIA DI CATANIA

**REGOLAMENTO CONCERNENTE
CRITERI E MODALITÀ' DI
CONCESSIONE IN USO E LOCAZIONE
DI BENI IMMOBILI
DESTINATI AD ATTIVITÀ
COMMERCIALI E PRODUTTIVE**

**APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N° 10 DEL 28 GENNAIO 2013; MODIFICATO
CON DELIBERAZIONE DEL C.C. N. 38 DEL 10 GIUGNO 20132**

INDICE GENERALE

- Art. 1. Ambito di applicazione
- Art. 2. Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi
- Art. 3. Forme giuridiche di assegnazione dei beni
- Art. 4. Concessionari di beni immobili
- Art. 5. Condizioni delle concessioni e delle locazioni
- Art. 6. Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse
- Art. 7. Programma Triennale per concessione in uso e locazione di beni immobili
destinati ad attività commerciali e produttive
- Art. 8. Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale
- Art. 9. Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale
- Art. 10. Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e
dell'associazionismo
- Art. 11. Esercizio del diritto di prelazione
- Art. 12. Obblighi del concessionario
- Art. 13. Stipulazione degli atti di concessione e dei contratti di locazione
- Art. 14. Decadenza e revoca delle concessioni
- Art. 15. Risoluzione e recesso delle locazioni
- Art. 16. Effetti delle concessioni e delle locazioni
- Art. 17. Disciplina rapporti in corso
- Art. 18. Beni esclusi dall'applicazione
- Art. 19. Normativa transitoria e finale
- Art. 20. Entrata in vigore

Art. 1 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Regolamento disciplina il procedimento per l'affidamento in concessione d'uso dei beni immobili demaniali (art. 824 del C.C.) e di locazione di beni immobili patrimoniali del Comune, destinati ad attività commerciali e produttive e/o per altri usi.

Art. 2 – TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI CONCEDIBILI IN USO A TERZI

1. Il Comune di Ragalna è proprietario 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 cui il bene è deputato.

2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Amministrazione Comunale.

3. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria d'appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

Art. 3 - 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. Codice Civile);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. Codice Civile);
- Comodato (artt. 1803 e segg. Codice Civile).

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.4 - CONCESSIONARI DEI BENI IMMOBILI

1. I beni di cui all'articolo 2 possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terza, ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché compatibili con l'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, sono individuate le seguenti due grandi partizioni:

- Beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
- Beni concessi per tutte le altre attività.

Art. 5 - CONDIZIONI DELLE CONCESSIONI E DELLE LOCAZIONI

1. Il canone ordinario è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertato dai competenti uffici del Comune, che si atterranno 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 all'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 relativi ad esigenze promozionali e di sviluppo sociale, economico e/o ambientale.

2. 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.

3. La durata delle concessioni e delle locazioni è stabilita in anni sei. In presenza di particolare esigenze del Comune può essere stabilito un termine inferiore. Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni, e comunque non eccedente i nove anni, quando il concessionario o il locatario si obbliga ad eseguire, col consenso del Comune, in tempi prestabiliti, consistenti opere di ripristino, restauro, o ristrutturazione ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile, pena la revoca della concessione o la risoluzione del contratto di locazione. In tal caso può essere disposto, nel rispetto della normativa contabile, uno scomputo parziale e/o totale del canone da corrispondere al Comune, restando contrattualmente pattuito che nessun indennizzo sarà corrisposto dal Comune stesso, nemmeno al momento del rilascio.

4. Le locazioni o concessioni sono subordinate ad un utilizzo che non arrechi danni agli immobili, alle loro pertinenze e alle suppellettili, che non sia di disturbo e che non contrasti con le vigenti norme in materia di sicurezza e di ordine pubblico.

5. L'utilizzo è rigidamente vincolato, a pena di responsabilità diretta e personale del locatario e del concessionario, al rispetto delle norme di sicurezza.

6. Nella stipulazione dei contratti per la concessione amministrativa di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato dalla Giunta comunale, previa relazione istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 6 - REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOCALI PER ATTIVITÀ DIVERSE

1. Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali:

- ai sensi delle vigenti norme sul volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro, di cui alla Legge Regionale n° 22/1994, aventi i requisiti di cui all'art. 3 della Legge n° 266/1991.
- le Associazioni di cui all'art. 1 co.5) della Legge n° 328/2000, che perseguono le finalità di cui allo stesso art. 1 co. 1.
- ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale n° 22/1986 le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale;
- in genere Enti e Associazioni senza scopo di lucro aventi fini di promozione dell'attività sociale, culturale, ricreativa e sportiva, assistenziale, turistica, di tutela dei beni ambientali.

Art. 7 – PROGRAMMA TRIENNALE PER CONCESSIONE IN USO E LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITÀ COMMERCIALI E PRODUTTIVE

1. Il Consiglio Comunale approva il programma triennale per la concessione in uso e locazione di beni immobili destinati ad attività commerciali e produttive. A tal fine la Giunta Municipale presenta al Consiglio Comunale, per l'approvazione, il programma triennale per la concessione in uso e locazione di beni immobili destinati ad attività commerciali e produttive in cui vengono individuati i singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili concessione in uso e locazione ai fini commerciali e produttivi.

Art. 8 - CRITERI E PROCEDIMENTO D'ASSEGNAZIONE DEI LOCALI AD USO COMMERCIALE

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale sono scelti, previa deliberazione di Giunta comunale, di norma mediante procedura ad evidenza pubblica.
2. Nel caso di beni immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto - concorso o forme selettive analoghe.
3. Fermi restando le modalità di partecipazione contenute nel bando di gara, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede all'assegnazione dei beni mediante estrazione a sorte.
4. Si procede a trattativa privata:
 - a) quanto è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
 - b) quando in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e/o della locazione non supera euro 5.000,00 annue;
 - c) quando 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;
 - d) in presenza di rilevanti interessi pubblici e previa salvaguardia della convenienza economica, che, di norma, è rappresentata da gradi di miglioramento dell'offerta rispetto al prezzo di perizia; l'interesse pubblico può essere individuato anche nell'apertura di un esercizio pubblico, in relazione al rapporto di esso con le strutture presenti nel Comune e il grado della domanda di questo servizio e/o di valorizzazione del proprio patrimonio.

Art. 9 - CRITERI E PROCEDIMENTO D'ASSEGNAZIONE DEI LOCALI AD USO DIVERSO DA QUELLO COMMERCIALE

1. I beni immobili di cui all'art. 2 sono concessi, ove necessario, per attività diverse dall'uso commerciale, ai soggetti di cui all'art. 6 che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ad un'istruttoria svolta dall'Ufficio competente e previa deliberazione della Giunta Municipale, in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine d'importanza:

- a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel territorio, come rilevante per fini sociali, 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 è richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
 - c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.
2. Il Responsabile del servizio predisporrà l'istruttoria per la concessione degli immobili e/o degli spazi disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

Art. 10 - CRITERI 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 sopra descritte, di beni immobili di proprietà comunale o in ogni modo nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone di locazione o di affitto, precedentemente determinato con le modalità indicate all'art. 5, nei limiti percentuali di seguito indicati, previo atto deliberativo della Giunta comunale:
- fino al 100 % (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza;
 - fino al 90% per i soggetti operanti nell'ambito dei settori d'attività e d'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 50% di "soci volontari" (ex art. 2 della Legge n° 381 dell'8/11/1991) ovvero almeno il 50% di "persone svantaggiate" (ex art. 4 della Legge n° 381 dell'8/11/1991);
 - fino all' 80% per i soggetti operanti nel settore ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo e sociale; per le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 50% di "soci volontari" ovvero almeno il 50% di "persone svantaggiate"; la riduzione dovrà essere applicata tenendo conto dei seguenti elementi di valutazione: a) collocazione geografica del bene immobile; b) finalità sociali e di aggregazione nell'utilizzo del bene immobile anche a favore dello scambio di esperienze fra le varie fasce di età della popolazione; c) diritto dell'A.C. di utilizzare il bene immobile per finalità pubbliche; d) disponibilità dell'utilizzo del bene immobile per manifestazioni di natura sociale, culturale e ricreativa.

Art. 11 - ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Ai soggetti già titolari di concessione o contratti di locazione di immobili comunali spetterà il diritto di prelazione, qualora venga disposta dall'Amministrazione Comunale l'alienazione dell'immobile stesso.

Art. 12 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Sono a carico del concessionario o locatario gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile.
2. 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 D. Lgs.vo 22/1/2004 n.42.

Art. 13 – STIPULAZIONE DEGLI ATTI DI CONCESSIONE E DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

1. Concluse le procedure di cui agli articoli 7 e 8 la concessione-contratto ovvero la stipulazione del contratto di locazione intervengono nei successivi trenta giorni con presentazione di una cauzione definitiva corrispondente al 10% dell'importo complessivo di contratto.
2. Qualora, nella data fissata per la stipulazione del contratto, il soggetto scelto secondo le procedure di cui all'articolo 2 non compare, il Comune in mancanza di una valida giustificazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ed incamera la cauzione provvisoria prestata in sede di gara pari al 5% dell'importo complessivo di contratto.
3. Le spese inerenti la stipula del contratto con tutti gli oneri fiscali relativi sono a carico dell'aggiudicatario.

Art. 14 – DECADENZA E REVOCA DELLE CONCESSIONI

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il competente ufficio del Comune dichiara la decadenza della concessione medesima. 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.
2. Il Comune 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.
3. La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata dalla concessione.
4. Il Comune si riserva la possibilità di poter sempre procedere alla revoca della concessione per esigenze di interesse pubblico, in particolare al manifestarsi di eventi imprevisi che rendano necessaria l'immediata disponibilità del bene, senza diritto per il concessionario di indennizzo alcuno, anche se per perdita di avviamento commerciale e senza necessità di congruo preavviso.

Art.15 – RISOLUZIONE E RECESSO DELLE LOCAZIONI

1. 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.
2. Il Comune 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.
3. 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;
 - b) la clausola di cui all'articolo 1382 del codice civile;
4. Il Comune 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 pubblico, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

Art. 16 – EFFETTI DELLE CONCESSIONI E DELLE LOCAZIONI

1. Alla cessazione delle concessioni o delle locazioni le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune.

Art. 17. – DISCIPLINA RAPPORTI IN CORSO

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione perfezionati successivamente alla sua entrata in vigore. I rapporti in corso conservano validità fino alla loro scadenza a condizione che siano state rispettate le prescrizioni e gli adempimenti agli obblighi contrattuali, nonché siano state effettuate le opere di manutenzione previste.

Art. 18 - BENI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE

1. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni previste dal presente Regolamento i seguenti beni immobili:

- la sede comunale, gli edifici comunali, nella parte destinata a pubblici servizi, e gli edifici scolastici nella parte destinata prevalentemente a servizi scolastici;
- le aree e le strutture cimiteriali;
- le strade, le vie, le piazze pubbliche o di pubblico transito, ad eccezione delle piazze ove insistono Chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande; in tali piazze può essere prevista la concessione di spazi per l'installazione di strutture precarie e mobili per l'esercizio dell'attività commerciale esistente, fermo restando che non sia compromessa la fruizione generale della piazza e venga assicurato il decoro urbano e i rapporti prospettici delle evidenze architettoniche esistenti nella piazza stessa.
- i parchi ed i giardini;
- i beni immobili con destinazione a residenza.

2. La concessione degli spazi in parola avrà durata pari alla concessione originaria del suolo pubblico e/o della struttura condotta in locazione dal titolare, conformemente a quanto previsto dalla L.R. n. 18/96.

Art. 19 - 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 disdette ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.

3. Restano in vigore, in quanto non incompatibili con il presente regolamento, le altre norme regolamentari comunali in materia.

4. Resta in particolare in vigore il regolamento comunale per la concessione in uso dei locali comunali approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 60 del 27/10/2012 successivamente modificato con deliberazione C.C. n.19 del 23/04/2012.

Art. 20 – ENTRATA IN VIGORE

1. Il Regolamento diventa esecutivo ai sensi dell'art. 46 della L. 241/90 ed entra in vigore il giorno successivo alla data di esecutività della delibera di approvazione purché siano decorsi 15 giorni dalla data di pubblicazione all'albo pretorio della deliberazione medesima.