



COMUNE DI CALENZANO

Regolamento per la disciplina delle concessioni di beni immobili a soggetti terzi

(Approvato con deliberazione n.34/CC del 31.03.2003)

INDICE

- Art. 1** - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi
- Art. 2** - Esclusioni
- Art. 3** - Forme giuridiche di assegnazione dei beni
- Art. 4** - Concessionari dei beni immobili
- Art. 5** - Finalità
- Art. 6** - Procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale, aziendali, direzionali o altro
- Art. 7** - Procedimento di assegnazione dei locali per finalità diverse e di volontariato
- Art. 8** - Determinazione del canone
- Art. 9** - Riduzioni sul canone di immobili concessi per finalità commerciali
- Art. 10** - Riduzioni sul canone di immobili concessi per finalità diverse e di volontariato
- Art. 11** - Obblighi del concessionario
- Art. 12** - Normativa transitoria e finale

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

1. Il Comune di Calenzano è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

a - beni del patrimonio disponibile: appartengono a questa categoria gli immobili posseduti dall'amministrazione in regime di diritto privato, e non destinati a fini istituzionali.

L'uso di tali beni a terzi avviene tramite negozi giuridici previsti e regolamentati dal Codice Civile.

b - beni del patrimonio indisponibile: appartengono a questa categoria gli immobili destinati a fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt.822 e 823 del Codice Civile.

L'uso di tali beni a terzi, secondo quanto previsto dall'art.828, II co., del Codice Civile, è soggetto a leggi particolari che li riguardano. Finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, l'utilizzo avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.

c - beni del demanio comunale: appartengono a questa categoria gli immobili destinati per natura o per legge, in virtù delle loro caratteristiche, a soddisfare prevalenti interessi pubblici.

Stante tale particolare destinazione, questi beni sono inalienabili e possono essere dati in uso a soggetti terzi soltanto attraverso provvedimenti di diritto pubblico quali, principalmente, la concessione amministrativa: con essa l'amministrazione si mantiene una serie di prerogative volte a regolare, compatibilmente con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino dello status quo ante.

2. Il Comune di Calenzano 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.

3. 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.

4. 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.2 - Esclusioni

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

2. 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.3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. L'affidamento in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili (art.1, 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.).

2. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali (art.1, 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.

3. 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.

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 cui all'art.1 del presente regolamento, previsti negli inventari appositi, o comunque nella disponibilità del Comune di Calenzano, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, società, ente, associazione, o altra organizzazione che persegua propri fini, salvo che l'Amministrazione Comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

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

- ai sensi della Legge Regionale n. 28 del 26 aprile 1993 sul Volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale, di cui all'art.4, aventi i requisiti di cui agli artt.2 e 3;

- ai sensi del "Regolamento comunale per il riconoscimento, la promozione e la valorizzazione delle libere forme associative e delle organizzazioni di volontariato" approvato con deliberazione consiliare n. 110 del 18.10 1999 le associazioni iscritte nell'Albo comunale delle Associazioni e del Volontariato;

- ai sensi dell'art.32 della Legge 7 dicembre 2000, n. 383 e art.12 della Legge Regionale n. 42 del 9 dicembre 2002 le associazioni di promozione sociale, iscritte nel registro regionale di cui all'art.8.

Art.5 - Finalità

1. Le finalità per le quali l'amministrazione potrà concedere in uso gli immobili sono così individuate:

- a) finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
- b) altre finalità non comprese sopra.

Art.6 – Procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale, aziendale, direzionale o altro

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale, aziendale, direzionale o altro (art.5, lett.a) vengono scelti di norma mediante trattativa privata, secondo quanto previsto dal vigente Regolamento dei contratti.

2. Nel caso di immobili di particolare rilevanza, o laddove sussistano preminenti esigenze di carattere pubblico, si potrà procedere mediante asta pubblica o forme selettive analoghe.

Art.7 - Procedimento di assegnazione dei locali per finalità diverse e di volontariato

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso diverso da quello commerciale (art.5, lett.b) sono individuati con provvedimento della Giunta tra i soggetti di cui all'art.4, co.2, che abbiano presentato richiesta di ottenere spazi, in base ad una istruttoria svolta a cura dei servizi interessati 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) – finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione dell'immobile;
- c) – struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

2. 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.

3. La suddetta Commissione sarà presieduta dal Responsabile del Servizio cui compete la gestione del Patrimonio comunale, o suo delegato, e si compone dei Responsabili dei servizi interessati.

4. Per l'organizzazione di iniziative pubbliche, per attività culturali, formative, ricreative, per convegni, congressi, riunioni, mostre, ecc. i beni immobili possono essere concessi anche in uso gratuito, temporaneamente e per il periodo strettamente necessario per l'iniziativa.

5. Per le concessioni in uso temporaneo di cui al comma precedente, l'autorizzazione viene disposta dal responsabile del servizio interessato, previa acquisizione del parere della Giunta municipale, il quale stabilisce anche le condizioni da applicare al soggetto richiedente l'uso dell'immobile.

Art.8 - Determinazione del canone

1. Il canone da corrispondersi all'amministrazione per l'uso degli immobili comunali, è determinato con apposita perizia estimativa redatta dal servizio C - "Interventi" , sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, e che comunque si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione, salvo se altri:

- 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.

Art.9 - Riduzioni sul canone di immobili concessi per finalità commerciali

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.10 - Riduzioni sul canone di immobili concessi per finalità diverse e di volontariato

1. Per i soggetti operanti in forme associative, per le associazioni di volontariato, per le cooperative sociali, o per coloro che chiedono l'uso di immobili per finalità diverse (art.5, lett.b) da quelle commerciali etc., potrà operare una riduzione del canone secondo le percentuali di seguito indicate:

- a) fino al 100% (comodato gratuito) per le associazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale;
- b) fino al 90% per le organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) di cui al D.Lgs. 460/97 e le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" (ex art.2 L.381/1991) ed almeno il 30% di "persone svantaggiate" (ex art.4 L.381/1991);

- c) fino all'80% per i soggetti iscritti negli elenchi previsti dal "*Regolamento comunale per il riconoscimento, la promozione e la valorizzazione delle libere forme associative e delle organizzazioni di volontariato*" approvato con deliberazione consiliare n. 110 del 18.10 1999 e le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" ovvero almeno il 30% di "persone svantaggiate".

2. Ai sensi del "*regolamento comunale per la concessione di contributi e benefici economici a soggetti pubblici e privati*" approvato con deliberazione n. 28/CC del 25.03.2002, in particolare all'art. 17, 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 di cui all'art. 21 del suddetto regolamento.

Art.11 - Obblighi del concessionario

1. I contratti eventualmente stipulati, o le concessione amministrative in uso degli immobili, dovranno prevedere a carico del concessionario:

- a) l'obbligo del 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;
- d) il pagamento delle spese di gestione;
- e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni a persone;
- f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- g) altre clausole ritenute importanti.

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 Servizi competenti ogni anno trasmetteranno al Servizio cui è assegnata la gestione del Patrimonio, 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 o la revoca della concessione.

Art.12 - 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.