



COMUNE DI MALETTO
PROVINCIA DI CATANIA
(Cod. Fisc. P. IVA 00445110877)

www.comune.maletto.ct.it

protocollo@comune.maletto.ct.it

Tel./Fax :
+39 095 7720600

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

(Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 23/02/2007)

INDICE

ART. 1 - TIPOLOGIA 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 AD USO DIVERSO DA QUELLO COMMERCIALE

ART. 10 - CONCESSIONE DI BENI MEDIANTE PROCEDIMENTO DI GARA RISTRETTA

ART. 11 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

ART. 12 - NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE

USO DI LOCALI COMUNALI



ART. 13 FINALITA'

ART. 14 AUTORIZZAZIONI

ART. 15 ONERI

ART. 16 TARIFFE

ART. 17 AUTORIZZAZIONI GRATUITE

ART. 18 SALA CONSILIARE

ART. 19 DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

ART. 20 PRIORITA'

ART. 21 CONSEGNA ED USO DEL LOCALE

ART. 22 CONTRATTI E CONVENZIONI

ART. 23 GESTIONE

ART. 1

TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI CONCEDIBILI IN USO A TERZI

1. Il Comune di Maletto 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. Il Comune di Maletto 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 dei terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc....).

3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi dell'Inventario comunale nonché quelli in corso di registrazione o già ultimati alla data di richiesta di concessione.

4. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o sclassificazione), 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:

- 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.

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:

- 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. 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 nella disponibilità del Comune di Maletto, 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. 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 correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'Ufficio Tecnico comunale o altro tecnico incaricato, 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. 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 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. 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 dall'art. 47³⁰ del vigente Regolamento dei contratti, 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 1, l'avviso che l'Amministrazione sta procedendo alla locazione dell'immobile, verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi.

Entro 10 (dieci) giorni dalla scadenza della pubblicazione del suddetto avviso i soggetti interessati potranno presentare le relative offerte. Si procederà quindi a trattativa privata fra gli interessati.

ART. 7
REQUISITI PER L'ASSEGNAZIONE DEI LOCALI PER ATTIVITÀ DIVERSE

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 agli artt. 6 e 7, aventi i requisiti di cui all' art. 3 della suddetta legge.

ART. 8
CRITERI DI RIDUZIONE DEL CANONE PER ATTIVITÀ' 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 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 vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza, ecc.

100% ~~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) ed almeno il 30% di "persone svantaggiate" (ex art.4 della Legge n. 381 dell'8.11.1991);

100% ~~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 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 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.

2. Il Responsabile del Servizio interessato 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.

ART. 10 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, dei mobili e suppellettili, nonché all'ottenimento di qualunque visto, autorizzazione o parere richiesti per l'idoneo utilizzo del bene pubblico affidatogli, con possibilità di scomputare tali spese dall'importo pattuito della locazione.

ART. 11 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 Responsabili dei servizi 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. 12 NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE

1. Le concessioni di diritto e/o di fatto in corso continuano alle condizioni previste dal 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, mentre s'intendono applicabili tutte le norme di legge che variano quelle contenute nel presente regolamento.

USO DI LOCALI COMUNALI

ART.13 FINALITÀ'

1. Il presente regolamento dispone in merito all'uso della collettività, di sale e locali di proprietà comunale.
2. Le sale e i locali comunali possono essere utilizzati per dibattiti riunioni, incontri di studio e di aggiornamento e per qualsiasi altra attività che possa favorire la partecipazione della cittadinanza al bene pubblico.

3. Le sale e i locali potranno essere concessi in uso ad Enti, Associazioni e Privati che ne facciano formale richiesta, almeno dieci giorni prima dell'inizio della manifestazione, specificandone i motivi e la durata d'uso.

ART. 14

AUTORIZZAZIONI

1. L'uso delle sale e dei locali è disposto dal Responsabile dell'Area, previo visto del Sindaco e verifica del registro conservato ed aggiornato presso il competente Ufficio comunale. L'autorizzazione o il diniego saranno comunicati al richiedente nei 5 giorni successivi al ricevimento dell'istanza.
2. Il diniego dell'uso dei locali non potrà essere subordinato a motivi di carattere politico, razziale o religioso.
3. Oltre che per motivi di disponibilità, di agibilità e di idoneità d'uso dei locali, le richieste di utilizzo potranno essere respinte qualora siano in contrasto con i principi contenuti nella Costituzione repubblicana, nelle leggi e nello Statuto comunale, nonché per più generali motivi di decoro e opportunità. In tali casi il Responsabile dell'Area agirà seguendo gli indirizzi formulati dalla Giunta comunale;
4. Per motivi di particolare urgenza, o per riscontrata difformità tra le iniziative effettuate e quelle indicate dal richiedente, l'autorizzazione di cui al precedente comma 1) può essere revocata in qualsiasi momento.

ART. 15

ONERI

1. Salvi particolari contratti o convenzioni, l'uso dei locali è subordinato al versamento anticipato di un canone determinato secondo i criteri di cui all'art.4, che sarà annualmente aggiornato con Deliberazione della Giunta comunale.
2. Eventuali servizi aggiuntivi (amplificazione, proiezione, impianti di interpretariato ecc.) verranno quantificati dal Responsabile dell'Area competente in proporzione alla richiesta e tempestivamente comunicati al richiedente. Il richiedente dovrà dimostrare l'avvenuto pagamento del canone e dell'importo degli eventuali servizi aggiuntivi al momento del ritiro dell'autorizzazione da effettuarsi non meno di tre giorni prima della consegna della sala.
3. Il mancato ritiro dell'autorizzazione, nei termini suddetti, comporterà l'automatica decadenza della stessa;
4. Il mancato utilizzo della sala, per successiva rinuncia o per cause non imputabili all'amministrazione non dà diritto ad alcun rimborso.

ART.16

TARIFFE

1. Le tariffe d'uso si distinguono in: giornaliere, orarie, estive (dal 01 aprile al 31 ottobre), invernali (dal 1 novembre al 30 Marzo).
2. Per utilizzi delle sale oltre le tre ore viene applicata la tariffa giornaliera.

ART. 17

AUTORIZZAZIONI GRATUITE

1. Le tariffe d'uso di cui al precedente art.16 non sono dovute per manifestazioni gratuite, aperte al pubblico che abbiano ottenuto il formale patrocinio del Comune o alle quali il Comune stesso partecipi come organizzatore. Del patrocinio e della partecipazione comunale dovrà essere data adeguata rilevanza sul materiale divulgativo e nell'ambito della manifestazione stessa.
2. E' possibile la concessione gratuita per lo svolgimento di iniziative a carattere istituzionale organizzate dallo Stato, dalla Regione, da altri Enti locali e dalle loro Associazioni, nonché dagli enti ed organismi partecipati dal Comune.
3. Le iniziative didattiche e le manifestazioni organizzate dalle istituzioni scolastiche e culturali nonché da enti e associazioni di volontariato legalmente riconosciute, possono fruire di riduzioni tariffarie come previste dall'art.8, a condizione che la relativa agevolazione, venga richiesta al Comune come contributo finanziario e parimenti registrata nelle rispettive contabilità.

ART. 18

SALA CONSILIARE

1. L'uso della Sala consiliare è disposto con Deliberazione della Giunta Comunale, a titolo gratuito, per manifestazioni politiche, sindacali, artistiche e culturali di particolare rilievo ed interesse pubblico.
2. In caso di temporanea indisponibilità o inagibilità di altri locali, la Sala consiliare può essere concessa dietro corresponsione del canone indicato nel precedente art.8.

ART. 19

DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

1. Il richiedente è tenuto a presentare all'Ufficio protocollo del Comune la domanda in carta libera per l'uso del locale, con consegna diretta, ovvero a mezzo di spedizione postale o via fax.. La domanda deve pervenire almeno 15 giorni prima della manifestazione programmata, facendo fede la data del timbro postale o del rapporto di trasmissione fax o del protocollo.

2. La domanda dovrà indicare:

a) La denominazione ed il recapito del proponente (Ente, Associazione, Società, privati, ecc.);

b) Il cognome, nome e recapito completo della persona maggiorenne che assume la responsabilità dell'uso della sala e degli arredi e che provvede al ritiro e alla riconsegna delle chiavi di accesso presso gli Uscieri Comunali che anoteranno la consegna e la restituzione.

c) Il tipo di manifestazione che si intende realizzare;

d) La precisa indicazione della sala richiesta;

e) Il periodo di utilizzazione della sala con indicazione della data e degli orari;

f) L'impegno a preservare la sala e gli arredi indenni da qualsiasi danno con l'assunzione a proprio carico delle responsabilità conseguenti per eventuali danni a cose o persone verificatesi dal momento della consegna al momento della restituzione della sala;

g) L'impegno a restituire la chiave d'accesso agli Uscieri Comunali non appena svoltasi la manifestazione e comunque non oltre 12 ore dal termine in caso di svolgimento serale, curando la personale custodia della chiave, con assoluta garanzia di non produrre copie della stessa;

h) La conoscenza e completa accettazione delle norme del presente regolamento;

i) Il luogo e la data dell'istanza;

j) La sottoscrizione del soggetto di cui al punto 2.

ART. 20

PRIORITA'

1. La priorità assoluta d'uso dei locali è riservata alle iniziative indette direttamente dall'Amministrazione Comunale e di seguito a quelle da essa partecipate e patrocinata, per le quali dovrà essere comunque indicato il Responsabile. Negli altri casi la priorità verrà data nell'ordine ad Enti Pubblici, Associazioni e Privati.
2. A parità di condizioni si terrà conto, di norma, della data di arrivo della richiesta presso l'Ente.
3. Durante i comizi elettorali e referendari, ai soggetti indicati al primo comma dell'art.18 è riconosciuta priorità assoluta nell'uso delle sale, che saranno concesse, sulla base di un Calendario predisposto dall'Amministrazione comunale seguendo il criterio della rotazione e della rappresentatività delle forze partecipanti.

ART. 21

CONSEGNA ED USO DEL LOCALE

1. Al momento della consegna e della restituzione del locale, verrà effettuato un sopralluogo da parte degli Uscieri Comunali, per verificare lo stato della sala, degli arredi e degli impianti.
2. Qualora dopo l'uso fossero riscontrati danni, gli stessi dovranno risultare in un apposito verbale consegnato al Settore Patrimonio del Comune
3. I danni arrecati verranno quantificati dall'Ufficio tecnico comunale e ripristinati dall'amministrazione che porrà a carico del responsabile le spese conseguenti, quantificate tenendo conto anche del personale impiegato nella riparazione, oltre una penale di € 50.000.

ART. 22

CONTRATTI E CONVENZIONI

1. L'Amministrazione comunale può stipulare contratti o convenzioni con soggetti pubblici e privati per l'uso continuativo e ricorrente delle sale comunali da parte degli stessi per iniziative d'interesse sociale e culturale, anche non aperte al pubblico, che richiedano l'utilizzo prolungato dei locali stessi.
2. I canoni d'uso, saranno stabiliti annualmente secondo i criteri previsti dall'art.8.

ART 23

GESTIONE

La gestione amministrativa di quanto disposto nel presente regolamento, spetta all'Area Tecnica per quanto riguarda la valutazione dei canoni mentre spetta all'area Amministrativa riguardo alle concessioni ed autorizzazioni.