



COMUNE DI BELMONTE MEZZAGNO

PROVINCIA DI PALERMO

**REGOLAMENTO UTILIZZAZIONE BENI IMMOBILI
TERRENI E FABBRICATI DI PROPRIETA' COMUNALE**

TITOLO I

Principi Generali

Art. 1

Ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Belmonte Mezzagno, di seguito definiti "beni", e le modalità di concessione e/o locazione a terzi dei suddetti beni, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.

Art. 2

Tipologia dei beni immobili concedibili a terzi

- 1) Il Comune di Belmonte Mezzagno è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili, in base alla vigente normativa, nel seguente modo:
 - a) **Beni del demanio comunale**, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per 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 a stabilire a garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
 - 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 agli artt. 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 patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato "iure privatorum". Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratto di diritto privato previsti dal Codice Civile.
- 1) Tutti i beni di cui alle categorie suddette risultano dall'inventario dei beni immobili di questo Comune (terreni e fabbricati).
- 3) Tutti i beni immobili di cui alle suddette categorie risultano, con le loro destinazioni attuali, iscritti in appositi elenchi costituenti l'inventario dei beni comunali predisposto ai sensi del D. Lgs. n. 267/00.
- 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. 3

Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del demanio comunale e del patrimonio indisponibile.

La concessione in uso a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.

Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto, le finalità ed il corrispettivo della concessione;
- la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

2. Modalità e criteri per la locazione a terzi di beni patrimoniali disponibili (terreni e fabbricati)

La locazione 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.).

Art. 4

Procedimenti di concessione e locazione

1. Normalmente la concessione e la locazione seguono la procedura dell'evidenza pubblica salvo i casi in cui i beni immobili siano ruderi fatiscenti ed il Comune abbia ricevuto la proposta da parte di terzi di ristrutturazione del bene finalizzata all'utilizzo, sempre nei limiti del vincolo di destinazione, dello stesso per un congruo numero di anni dopo i quali il bene rientra, così come ristrutturato, nella piena disponibilità del Comune senza che nulla sia dovuto al concessionario o locatario. In tali casi il canone di concessione dovuto durante tutto il periodo di utilizzo del bene si intenderà compensato dalle spese sostenute per la ristrutturazione fino alla loro concorrenza.

2. Nei casi in cui la concessione o la locazione dipendano dall'autorizzazione di altro Ente Pubblico, il Comune dovrà necessariamente interessare detti enti che provvederanno ad indicare il nome del possibile concessionario o locatario.

3. Nell'ipotesi, invece, che l'evidenza pubblica dia esito negativo, si procederà alla concessione o locazione a trattativa privata.

Art. 5

Concessionari dei beni immobili terreni e fabbricati

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 demaniali e patrimoniali indisponibili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Belmonte Mezzagno, potranno essere dati in concessione a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica e giuridica, Ente o 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:
 - beni da utilizzare per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
 - beni da utilizzare per tutte le altre attività.
3. Si demanda all'attività di gestione della Giunta Comunale indicare annualmente nella relazione previsionale e programmatica, che accompagna il bilancio di previsione, l'individuazione dei beni di proprietà comunale che costituiscono oggetto di concessione, di locazione, contratto di affitto o comodato.

Art. 6

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali terreni e fabbricati

1. Nella stipula dei contratti o atti di concessione di beni immobili ad uso commerciale, 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'Ufficio Tecnico Comunale 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. 7

Criteria e modalità di riduzione del canone

1. Per i beni, individuati nell'inventario, da utilizzare per finalità commerciali, aziendali o direzionali private, la Giunta Comunale ha la facoltà, adottando motivati atti, di ridurre il canone determinato fino a 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.
2. Per i beni, individuati nell'inventario da utilizzare per tutte le altre attività, la Giunta Comunale nei limiti che vorrà stabilire, ha facoltà, adottando motivati atti, di ridurre il canone di concessione rispetto ai valori correnti di mercato quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali o bisognose di tutela.
3. Nella ipotesi di riduzione del canone per attività che rientrano nel campo del volontariato, dell'associazionismo, di attività di impegno delle politiche sociali, di servizi alla persona ed in ogni caso da soggetti "ONLUS", gli interessati possono beneficiare della riduzione del 70% del canone, con formale impegno a corrispondere, per l'ulteriore differenza al 100% del canone non versato, di servizi da rendere, per le medesime finalità oggetto della concessione, in favore dell'amministrazione comunale.

Art. 8

Modalità di affidamento

- 1) La concessione o la locazione di beni immobili avviene, mediante pubblico incanto o licitazione privata. E' ammesso l'affidamento mediante trattativa privata con atto deliberativo, purché motivato.
- 2) Nel caso di licitazione privata l'affidamento deve avvenire con uno dei seguenti criteri:
 - Prezzo più alto rispetto a quello fissato a base d'asta.
 - Offerta economicamente più vantaggiosa, valutabile secondo elementi da definire in base alla natura e alla destinazione del bene.
- 3) Ai bandi di gara dovrà essere data pubblicità, secondo a quanto stabilito dalla normativa vigente.

Art. 9

Trattativa Privata

- 1) L'affidamento a trattativa diretta con un unico soggetto è ammesso nel seguente caso:
 - qualora, a seguito di pubblico incanto o licitazione privata, non vi siano state offerte valide.

TITOLO II

Gestione del bene

Art. 10

Atto di Concessione

- 1) L'atto di concessione contiene in particolare:
 - a) la specifica individuazione delle aree e/o dei locali destinati all'espletamento delle attività, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e relative planimetrie, ove necessari;
 - b) esatta e dettagliata indicazione delle eventuali opere di lavori da eseguire, nonché dei tempi di esecuzione. Qualora i relativi oneri siano fissati a carico del concessionario, allo stesso spetta ogni spesa al riguardo;
 - c) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene e le eventuali prescrizioni relative ad iniziative, manifestazioni ordinarie e straordinarie;
 - d) il canone o corrispettivo, i termini di pagamento, l'adeguamento annuale automatico senza necessità di preavviso da parte del concedente, in base agli indici ISTAT;
 - e) la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza, con l'eventuale clausola che la cessazione del medesimo avviene senza necessità di disdetta;
 - f) l'obbligo esclusivo per il concessionario di pagare tutte le spese per le utenze necessarie alla gestione del servizio o dei beni nonché di stipulare polizze di assicurazione per danni a persone, a cose o a terzi;
 - g) l'obbligo del concessionario della manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti dei servizi relativi per la porzione delle quote in uso;
 - h) la facoltà dell'Amministrazione Comunale di effettuare, tramite i propri tecnici ed in contraddittorio con il concessionario, controlli circa lo stato di conservazione del bene;
 - i) l'impegno del concessionario di osservare e fare osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo del bene e degli impianti, in modo da evitare qualsiasi danno anche a terzi e restituire il bene nelle condizioni in cui è stato consegnato;
 - l) il divieto di effettuare qualsiasi modifica ai locali senza autorizzazione preventiva dell'Amministrazione Comunale;
 - m) l'obbligo del concessionario di usare l'immobile secondo le modalità previste dall'atto di concessione;
 - n) l'esclusione della facoltà di concedere a terzi per la gestione di altra attività nonché il divieto di sublocazione, comodato o cessione di contratto anche parziale e/o gratuito, senza atto di assenso dell'Amministrazione Comunale, pena la risoluzione della concessione;
 - o) oneri inerenti la manutenzione straordinaria e messa a norma;
- 2) Sarà cura del contraente ottenere certificati, permessi, nulla osta, e ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzo dei locali.

Art. 11

Obblighi del concessionario

1. Sono a carico del concessionario che ha in uso i beni comunali, per qualsiasi attività, i seguenti obblighi ed oneri:
 - a. il 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 e con le eventuali migliorie, salvo il normale deperimento d'uso.

2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della Legge n. 46/90 e del D.Lgs. n. 626/94, adeguando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

Art.12

Cause di risoluzione contrattuale

1. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 dell'art. 11 comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale.

2. Le cause di risoluzione previste dal comma 1 del presente articolo devono essere puntualmente elencate nei contratti di concessione in uso a terzi di beni comunali per qualsiasi attività.

Art. 13

Durata

- 1) La concessione o locazione di spazio per uso non commerciale ha durata, di norma, di 4 anni tacitamente rinnovabili per altri 4 e cessa definitivamente alla scadenza del primo rinnovo, senza necessità di disdetta.
- 2) La concessione o locazione di spazio ad uso commerciale ha durata di 6 anni e si rinnova tacitamente per altri 6. Almeno un anno prima della scadenza il Responsabile del Servizio Competente, con apposita deliberazione, valutata la maggiore convenienza economica per l'Ente, può autorizzare il rinnovo per ulteriori 6 anni o la disdetta del rapporto, anche ai fini della sola rinegoziazione del canone .

Art. 14

Canone

- 1) La misura del canone a base da porre a base della gara, è fissata dall'Amministrazione Comunale dopo avere acquisito il parere del Responsabile del Servizio del Patrimonio

Comunale.

- 2) Il canone deve essere corrisposto a rate trimestrali anticipate da pagarsi entro il 1° giorno del trimestre a cui si riferisce.

TITOLO III

Concessione temporanea

Art. 15

Finalità

- 1) I beni comunali di proprietà del Comune di Belmonte Mezzagno facenti parte del demanio comunale e del patrimonio indisponibile possono essere concessi in uso temporaneo a terzi: persona fisica o giuridica, Enti, Associazioni, Fondazioni, Comitati o altra organizzazione che prosegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, che ne facciano richiesta per attività culturali, formative, ricreative, convegni, congressi, riunioni, mostre etc.
- 2) Per l'uso degli immobili di cui al precedente comma, è dovuta il pagamento di una tariffa approvata con apposito atto del Sindaco e tenuto conto dei seguenti criteri:
 - a. il recupero delle spese di gestione e della manutenzione ordinaria;
 - b. i costi del personale utilizzato per la pulizia, l'apertura e chiusura, etc.;
- 3) Le modalità generali di concessione per uso temporaneo sono stabiliti dal presente regolamento.
- 4) La concessione in uso temporanea è rilasciata dal Responsabile del Servizio competente, compatibilmente con la programmazione dell'uso e la necessità dell'Amministrazione Comunale, tenendo conto per quanto possibile della successione cronologica delle richieste.

Art. 16

Autorizzazione

- 1) La procedura per richiedere l'uso temporaneo d'immobili o loro porzioni ha inizio, con la presentazione della richiesta da parte del Legale Rappresentante dell'Associazione, o Società, od Ente o del singolo cittadino.
- 2) Tutte le richieste devono essere inoltrate al Sindaco del Comune.
- 3) Nella richiesta di cui al comma 1 sono definiti i particolari tecnici ed organizzativi della concessione stessa e devono essere indicati i responsabili dell'iniziativa.
- 4) Le richieste dovranno pervenire al Comune almeno 10 giorni prima della data di programmazione dell'iniziativa.
- 5) L'autorizzazione è rilasciata dal Responsabile del Servizio competente. Contestualmente al rilascio della concessione viene sottoscritto, dal richiedente e dal Responsabile del Servizio competente, un foglio di patti e condizioni nel quale vengono stabiliti i rispettivi diritti e oneri.
- 6) Nell'autorizzazione sono indicate i giorni e le fasce orarie di utilizzo; eventuali deroghe devono essere richieste in anticipo ed espressamente autorizzate dal Responsabile del Servizio competente, previa acquisizione disponibilità dell'immobile da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 17

Allestimento

- 1) Per le manifestazioni che richiedono l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati, i concessionari devono provvedere a propria cura e spesa all'acquisizione, sistemazione, smontaggio e asporto.
- 2) Queste ultime operazioni devono avvenire nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini fissati nell'atto di autorizzazione di cui al precedente art. 15 al fine di non pregiudicare la disponibilità dello spazio per altre attività.
- 3) Le operazioni di montaggio e smontaggio di cui al precedente comma devono svolgersi, ove necessario, sotto il controllo del personale del Comune onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico dei concessionari medesimi.

Art. 18

Beni di proprietà del richiedente e/o concessionario

Il Comune ed il personale addetto non assumono alcuna responsabilità relativamente ai beni (depositati nei locali) di proprietà o in uso al concessionario; pertanto, il Comune non risponde di eventuali ammanchi o furti che dovessero essere lamentati dagli utenti degli spazi.

Art. 19

Tariffe

- 1) Per l'uso degli spazi è dovuto da parte degli utenti il pagamento delle tariffe stabilite con determinazione del Sindaco, secondo i seguenti criteri:
 - a. Quota per uso locali ;
 - b. Spazi espositivi e culturali, la quota è determinata in base alla superficie del bene e alla sua ubicazione;
 - c. Locali comunali, la quota è determinata in base alla superficie del bene e alla sua ubicazione.
 - e) La quota è determinata in base ai consumi presunti di acqua, luce, riscaldamento, telefono e pulizie.
 - d. Tutte le altre spese del personale comunale eventualmente adibito all'iniziativa e al materiale fornito vengono addebitate a consuntivo sulla base dei reali oneri accertati.
- 2) Le richieste presentate da associazioni, fondazioni, cooperative sociali, comitati ed altre persone fisiche e giuridiche che, svolgono attività senza scopo di lucro, possono beneficiare di una riduzione del 70% delle tariffe determinate secondo i criteri di cui al comma 3 del precedente art. 7.
- 3) Il pagamento delle tariffe per l'uso degli spazi avviene prima dell'utilizzo dello stesso e secondo le modalità fissate nell'atto di autorizzazione di cui al precedente art. 15.

Art. 20

Vigilanza

- 1) Il comune ha ampia facoltà di provvedere nel modo più adeguato alla vigilanza sull'uso dello spazio e delle attrezzature nel corso della concessione temporanea.
- 2) A tal fine i concessionari sono obbligati a prestare la più ampia collaborazione ai funzionari del Comune incaricati della vigilanza e del controllo, fornendo tutti i chiarimenti che venissero richiesti ed esibendo le opportune documentazioni. Tale onere è inserito nell'atto di autorizzazione di cui al precedente art. 15.
- 3) In caso di accertate irregolarità, senza pregiudizio d'ulteriori provvedimenti e fatto salvo il risarcimento degli eventuali danni arrecati, i concessionari debbono immediatamente ottemperare agli ordini che venissero impartiti dai funzionari preposti alla vigilanza, pena la revoca immediatamente della concessione.

Art. 21

Revoca per motivi di pubblico interesse

Il Comune si riserva la più ampia facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

Art. 22

Pubblicità

- 1) Il presente regolamento sarà inserito nella raccolta ufficiale dei regolamenti, deve essere tenuto a disposizione del pubblico e pubblicato sul sito istituzionale dell'Ente per l'informazione e trasparenza ai sensi dell'articolo 5 del dlgs n. 33 del 05/04/2013 in tema di "Infomazione Civica";
- 2) Inoltre copia sarà consegnata ai Responsabili dei Servizi mentre altra copia sarà depositata all'U.R.P. a disposizione di chiunque ne faccia richiesta.

Art. 23

Entrata in vigore

Il presente regolamento si compone di numero 23 articoli e, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto Comunale, verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune ed entrerà in vigore il quindicesimo giorno dalla sua pubblicazione dopo che la relativa delibera è divenuta esecutiva.