COMUNE DI BOSA

Provincia di Oristano

REGOLAMENTO COMUNALE PER L'USO DA PARTE DI TERZI DI BENI IMMOBILI NELLA DISPONIBILITÀ DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE.

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.S. N° 2 DEL 19/01/2009

Titolo I

Principi generali

Articolo 1
Ambito d'applicazione

1. Il presente regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione Comunale in regime di concessione, di locazione, di sublocazione, ove consentita dal contratto, di comodato o subcomodato.

2. Il presente regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

3. Sono escluse dall'ambito d'applicazione del presente regolamento le locazioni di unità immobiliari, destinate ad abitazione, in quanto regolate da disposizioni speciali in materia.

Articolo 2
Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. I beni immobili di cui è proprietario il Comune di Bosa sono 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, finchè 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 Bosa 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 ecc....).

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

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

Articolo 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. 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.

Articolo 4
Concessionari dei beni immobili

1. Tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Bosa, 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:
- beni concessi per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali private;
- beni concessi per tutte le altre attività.

3.. Nessun soggetto di cui al comma precedente, può avere in concessione più di un immobile.

Articolo 5
Procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale, aziendale o altro

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale, aziendale, direzionale o altro 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.

Articolo 6
Procedimento di assegnazione dei locali per finalità di pubblico interesse e di volontariato

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso diverso da quello commerciale sono individuati tra i soggetti di cui all'art.4, co.1, che abbiano presentato richiesta di ottenere spazi, in seguito a pubblico avviso predisposto a cura dell'ufficio patrimonio 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) – struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

2. Verrà privilegiato l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

Articolo 7
Procedimento di assegnazione dei locali per uso temporaneo

3. Per l'organizzazione temporanea di attività culturali, formative, ricreative, per convegni, congressi, riunioni, mostre, ecc. i beni immobili saranno concessi per il periodo strettamente necessario per l'iniziativa.

4. Per le concessioni di cui al comma precedente, l'autorizzazione viene disposta dal responsabile dell'ufficio patrimonio, previa acquisizione di appositi indirizzi della Giunta Comunale, la quale stabilisce anche le condizioni da applicare al soggetto richiedente l'uso dell'immobile.

Articolo 8
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 stima 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, 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 indicate all'art. 10.

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

Articolo 9
Facolta' di riduzione

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.

Articolo 10
Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale vengono individuati di norma mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, secondo quanto previsto dal vigente Regolamento dei contratti, avviso pubblico, che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.

Articolo 11
Criteri di riduzione del canone per attivita' 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 di cui all'art. 2, 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. 7, 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;

100% per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale 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);

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";

Articolo 12
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) la specifica individuazione delle aree e/o dei locali destinati all'espletamento delle attività, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;

b) esatta e dettagliata indicazione delle eventuali opere e 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 locali 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 e 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 far 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 i beni per la gestione di altra attività nonché il divieto di sublocazione, comodato o cessione di contratto anche parziale e/o gratuito, per atto tra vivi o mortis causa, senza atto di assenso dell' Amministrazione Comunale, pena la risoluzione, ipso iure, della concessione;

o) eventuali 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.

Articolo 13
Cauzione

Il Concessionario dovrà effettuare il versamento di un deposito cauzionale il cui importo è pari alla metà del canone annuo dovuto. E' comunque fissato in € 250,00 l'importo minimo della cauzione per ogni tipologia di concessione.

Articolo 14
Risarcimento danni

Il concessionario è tenuto all'immediato risarcimento di eventuali danni riscontrati alle sale, agli arredi e agli impianti. In caso di inadempienza si procede alla stima dei danni e all'avvio del procedimento per la riscossione coattiva fatta salva la facoltà dell'Ente di denuncia all'autorità competente.
E' inoltre a carico del concessionario, con esclusione di ogni responsabilità del Comune di Bosa, il risarcimento dei danni a persone o cose di terzi, incluso il Comune di Bosa occorsi a causa o in occasione della durata della concessione.

Articolo 15
Durata

1. La durata della concessione di spazio per uso non commerciale sarà concordata tra Comune e concessionario.

Articolo 16
Decadenza

1. Comporta la decadenza dalla concessione:

a) la mancata costituzione della cauzione nei termini assegnati;

b) il mancato pagamento di una mensilità del canone o degli oneri a proprio carico, qualora siano inutilmente decorsi trenta giorni dal termine di scadenza;

c) la violazione delle clausole di tutela o di conservazione del bene;

2. Il responsabile del procedimento, accertata la sussistenza di una delle predette cause di decadenza, inoltra le contestazioni al concessionario con raccomandata A/R assegnando un termine di dieci giorni per rimuovere la causa o fornire giustificazioni.

3. Decorso infruttuosamente il termine predetto, ovvero nel caso che le giustificazioni non siano ritenute idonee, la decadenza della concessione è disposta con provvedimento del Responsabile del settore competente, fatto salvo per l'Amministrazione Comunale il diritto al risarcimento degli eventuali danni.

Articolo 17
Normativa transitoria e finale

1. Le concessioni di diritto stipulate o rinnovate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento continuano ad essere disciplinate dai provvedimento relativi fino alla loro naturale scadenza.

2. Con riferimento alle concessioni disdettate, o attualmente non disciplinate da apposito contratto, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.