CITTA' DI PIZZO

Provincia di Vibo Valentia

VIA MARCELLO SALOMONE – 89812 PIZZO (VV)
TEL. 0963/534289 – FAX 0963/531166
CODICE FISCALE N. 00327770798
www.comune.pizzo.vv.it

REGOLAMENTO
PER LA CONCESSIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

==========

ARTICOLO 1
FINALITÀ ED AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente Regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Pizzo, 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.

ARTICOLO 2
TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI CONCEDIBILI IN USO A TERZI

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

a) *Beni soggetti al regime del demanio*:
per i beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico, destinati per legge (cimiteri e mercati rionali) o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi (strade) valgono le disposizioni di cui agli articoli 823, 824 e 1145 del Codice Civile.
Tali beni sono destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività.
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 ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è prioritariamente destinato.
Per i "beni culturali" si applica la vigente normativa di cui al decreto legislativo 30/12/2004, n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio).

b) *Beni patrimoniali indisponibili*:
fanno parte del patrimonio indisponibile, in relazione al disposto di cui all'ultimo comma dell'articolo 826 del Codice Civile, i seguenti beni appartenenti al Comune di Pizzo:
1. gli edifici destinati a sedi di uffici pubblici e altri beni destinati a pubblico servizio;
2. i locali destinati a magazzini per servizi comunali;
3. i beni attribuiti in gestione per lo svolgimento di servizi pubblici;
4. le reti e gli impianti destinati ai servizi pubblici;

5. le aree a verde ed i parchi pubblici ed i beni strumentali in essi contenuti (es. chioschi nei parchi);
6. gli impianti sportivi ad utilizzo pubblico;
7. le sedi espositive e museali, biblioteche e gli immobili di interesse storico, archeologico, architettonico;
8. gli edifici scolastici in attività;
9. i centri di aggregazione sociale.

Tali beni possono essere concessi in uso a terzi, ai sensi dell'articolo 828 del Codice Civile, laddove possibile in relazione alla predetta destinazione in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. L'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con atto di concessione amministrativa a cui accede un contratto nel caso in cui sia necessaria la disciplina dei rapporti tra le parti.

c) *Beni patrimoniali disponibili*:
sono disponibili i beni non compresi nella categoria di quelli soggetti al regime di demanio pubblico od in quella dei beni indisponibili, non destinati ai fini istituzionali del Comune e posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono assegnati in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile e dalle leggi in materia.
Sono considerati beni disponibili anche i beni classificati al catasto come enti urbani ed i terreni agricoli e le altre aree di proprietà del Comune di Pizzo non utilizzate per fini pubblici.
I beni disponibili possono essere alienati nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.

2. 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 dell'effettiva destinazione d'uso.

3. Detti beni sono censiti nel redigendo inventario dei beni comunali.

ARTICOLO 3
AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Sono esclusi dall'applicazione del presente Regolamento:
- gli immobili ad uso abitativo di edilizia residenziale pubblica oggetto di apposita convenzione con organismi abilitati alla gestione;
- le sedi di uffici comunali, 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 sottoposti alla disciplina dell'occupazione di suolo pubblico;
- i beni presenti nel territorio del Comune di Pizzo sottoposti alla disciplina del Demanio marittimo;
- i beni soggetti ad uso civico;
- spazi destinati alla pubblicità.

ARTICOLO 4
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 che non può essere superiore a due anni eventualmente rinnovabili;
   - la possibilità di revoca insindacabile per ragioni di pubblico interesse con preavviso di 30 giorni

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.).

3. **Modalità e criteri per l'affidamento di beni strumentali alla gestione di un servizio pubblico.**
   L'affidamento della gestione di beni strumentali alla gestione di un servizio, quale i servizi a domanda individuale, è effettuata con atto convenzionale di natura pubblica.

ARTICOLO 5
PROCEDIMENTI DI CONCESSIONE E LOCAZIONE

1. Normalmente la concessione e la locazione seguono la procedura dell'evidenza pubblica salvo i casi di seguito elencati, nei quali la giunta valuterà l'opportunità dell'assegnazione diretta :
   - beni immobili interclusi rispetto a lotti privati;
   - reliquati stradali qualora la richiesta di utilizzo provenga da proprietari confinanti;
   - beni per i quali sia stata esperita la procedura ad evidenza pubblica e la stessa sia andata deserta;
   - beni confinanti con immobili od aree già oggetto di precedente concessione;
   - qualora la richiesta di assegnazione provenga dal titolare di una concessione già in essere;
2. Nei casi in cui la concessione o la locazione dipendano dall'autorizzazione di altro Ente Pubblico (es.: ASL, Monopoli di Stato, ecc.), il Comune dovrà necessariamente interessare detti enti che provvederanno ad indicare il nome del possibile concessionario o locatario.

3. Nei casi di beni strumentali di cui al punto 3 dell'articolo precedente, si applica il Codice dei Contratti di cui al decreto legislativo n. 163/2001.

4. Il periodo di concessione sarà di norma stabilito in due anni,salvo diverso termine stabilito dal Consiglio e dalla Giunta ,in particolare nell'ipotesi il bando preveda interventi di valorizzazione, che saranno vagliati di volta in volta

ARTICOLO 6
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 Pizzo, 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 assimilino 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.

ARTICOLO 7
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 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 dal Settore individuato ed approvato con apposita delibera di giunta municipale, 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,con la specifica indicazione degli aspetti finanziari,temporali e di rispetto degli obblighi di legge , ratificato 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, approvato da apposita delibera di giunta municipale; a tal fine, il Comune potrà consentire la valorizzazione da parte di terzi 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 valorizzato, 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, e sempre sulla base di apposita perizia estimativa redatta dal Responsabile del Settore e approvata con apposita delibera di giunta municipale
   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 cui all'articolo seguente.

ARTICOLO 8
CRITERI E MODALITÀ DI RIDUZIONE DEL CANONE

1. Per i beni di proprietà comunali, 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 ovvero nella deliberazione consiliare di valorizzazione degli immobili, 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. Nell'ipotesi di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo, i soggetti destinatari possono beneficiare delle percentuali di riduzione di seguito indicate:
   a) 100% (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenza e di pubblica assistenza;
   b) 70% per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno delle politiche sociali e dei servizi della persona, in campo assistenziale e sanitario, nel campo delle politiche a sostegno della famiglia, delle problematiche femminili, del disagio giovanile e della terza età, degli omosessuali e degli immigrati;
   c) 50% per i settori ricreativo, culturale, sportivo ed ambientale.

ARTICOLO 9
CRITERI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI AD USO COMMERCIALE

1. Gli assegnatari degli immobili ad uso commerciale vengono scelti, di norma, a seguito di procedure concorsuali ad evidenza pubblica mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, secondo quanto previsto dal vigente Regolamento dei lavori, forniture e servizi in economia, mediante pubblicazione di un avviso, approvato dalla Giunta Comunale che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti. Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto-concorso o forme selettive analoghe. La procedura concorsuale si può basare, ai fini della aggiudicazione, in base alle caratteristiche del rapporto da instaurare:
   a) esclusivamente sul prezzo (canone di locazione/concessione) rispetto al quale gli interessati potranno produrre offerte in aumento;
   b) sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, includendo, oltre al prezzo, se richiesto, l'esperienza nel settore specifico di attività che richiede l'uso del bene in oggetto, nonché la valutazione di progetti che prevedano una ottimale utilizzazione della locazione/concessione.

ARTICOLO 10
CRITERI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI AD USO DIVERSO DA QUELLO COMMERCIALE

1. I Settori competenti, individuati in base all'assegnazione nel PEG o in altro e specifico atto, predisporrà apposito avviso pubblico aperto per la concessione e la locazione dei beni immobili di cui all'art. 2 del presente Regolamento ad uso diverso da quello commerciale.

2. Detti beni immobili sono assegnati con provvedimento della Giunta Comunale ai soggetti 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 rilevanti per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale, dai Regolamenti o da delibere di Consiglio Comunale che ne riconoscono il valore sociale e o culturale;
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.
d) Per quanto attiene il corrispettivo da corrispondere per l'utilizzo degli immobili di cui al presente articolo si fa riferimento ai criteri di cui all'articolo 8.

ARTICOLO 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 (compreso l'anticipo di due mensilità quale cauzione/caparra),
b) l'onere della manutenzione ordinaria (per come specificata nel DPR 380/2001 e s.m.i.),
c) il pagamento delle utenze (idriche, elettriche etc… con allacci autonomi) ed il pagamento delle spese di gestione (pulizie, beni di consumo etc…9,
d) la stipulazione dell'assicurazione contro danni a terzi (il Comune non risponde di danni a terzi o al concessionario o a suoi dipententi etc…)
e) la restituzione dei locali nella loro integrità e con le eventuali migliorie apportate,
f) adeguamento a propria cura e spese tutti gli impianti a norma, previa tempestiva comunicazione al Comune e trasmissione delle relative certificazioni, prima dell'apertura a terzi.
g) divieto di sub-appalto

2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della Legge n. 81/2008 ed s m.i. e del decreto legislativo n. 626/94, nonché di tutte di tutte le norme di legge relative all'apertura al pubblico, , conseguentemente, ne sarà l'unico responsabile, manlevando il Comune da ogni responsabilità.

ARTICOLO 12
CAUSE DI RISOLUZIONE CONTRATTUALE

1. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 dell'articolo 11 comporta lo scioglimento in danno del rapporto contrattuale e l'incameramento della cauzione/caparra.

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.

ARTICOLO 13
NORMATIVA TRANSITORIA

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.