

REGOLAMENTO CONCERNENTE I CRITERI E LE MODALITA' DI CONCESSIONE IN USO E IN LOCAZIONE DEI BENI APPARTENENTI AL COMUNE DI TITO – APPROVATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 15 DEL 29 MARZO 2006.

Capo I
DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1
Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento per l'affidamento in concessione, anche gratuita, ovvero in locazione, anche a canone ridotto, dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune di Tito, destinati ad uso diverso da quello abitativo e:
- a) non idonei ovvero non suscettibili di uso da parte del Comune, concreto ed attuale;
 - b) non inseriti nei programmi di dismissioni e di valorizzazione:

Capo II
CONCESSIONI E LOCAZIONI A CANONE ORDINARIO

ART. 2
Procedimento

1. Le concessioni e le locazioni dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune, salvo quanto stabilito nel capo III, conseguono all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica.
2. Fermo restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nel bando di gara, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede all'assegnazione del bene mediante estrazione a sorte.
3. Si procede a trattativa privata, quando:
- a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
 - b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e della locazione non supera euro 10.000 annui;
 - c) un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa o locata;
 - d) nei casi di rinnovo dell'atto di concessione o locazione di cui all'articolo 13,

comma 1 del presente regolamento.

4. Le concessioni e le locazioni possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, in favore del soggetto concessionario o locatario, previa rideterminazione del canone e verifica:

- a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- b) della possibilità concreta di un più proficua valorizzazione dell'immobile.

5. La domanda di rinnovo è presentata al protocollo del Comune non oltre il termine di sei mesi prima della cessazione del rapporto.

ART. 3

Stipulazione degli atti di concessione e del contratto di locazione

1. Concluse le procedure di cui all'articolo 2, commi 1, 2 e 3, il provvedimento di concessione ovvero la stipulazione del contratto di locazione intervengono nei successivi trenta giorni.

2. Qualora, nella data fissata entro il termine di cui al comma 1 per la stipulazione del contratto di locazione, il soggetto scelto secondo le procedure di cui all'articolo 2, commi 1, 2 e 3, non compare. Il Responsabile del Servizio, in mancanza di una valida giustificazione, lo dichiara decaduto dalla aggiudicazione ed incamera la cauzione prestata in sede di gara.

ART. 4

Condizioni delle concessioni e delle locazioni

1. Il canone ordinario è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dall'ufficio tecnico comunale.

2. Il canone è adeguato in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

3. La durata della concessione e della locazione è stabilita in sei anni. Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni, e comunque non eccedente i diciannove:

- a) quando il concessionario o il locatario si obbliga ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione o la risoluzione del contratto di locazione;
- b) quando il Responsabile del Servizio, con determinazione motivata, ne ravvisa l'opportunità, in relazione alle caratteristiche e alla tipologia dell'utilizzo.

ART. 5

Decadenza e revoca della concessione

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il Responsabile del Servizio demanio dichiara la decadenza dalla concessione. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.
2. Il Responsabile del Servizio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario ed all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
La sub – concessione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata dalla concessione.
3. Il Responsabile del Servizio previa deliberazione della Giunta Comunale che dichiara la sopravvenienza di esigenze del comune può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di ventiquattro mesi, alla revoca della concessione in caso si, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate. Il Responsabile del Servizio comunica l'avvio del procedimento di revoca con le modalità di cui al comma 1

ART. 6

Risoluzione e recesso della locazione

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.
2. Il Responsabile del Servizio dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal locatario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere:
 - a) la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto, previa comunicazione da parte dell'Agenzia del demanio;
 - b) la clausola di cui all'articolo 1382 del codice civile.

ART. 7

Lavori di manutenzione

1. Sono a carico del concessionario o locatario gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile
2. Qualora l'immobile oggetto della concessione sia sottoposto a vincolo artistico, storico o archeologico per le opere di ordinaria manutenzione deve essere rilasciata la

prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

ART. 8

Effetti della concessione e della locazione

1. Alla cessazione della concessione o della locazione a canone ordinario le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune.

Capo III

CONCESSIONI E LOCAZIONI A TITOLO GRATUITO E A CANONE AGEVOLATO

ART. 9

Immobili oggetto di concessioni o locazioni a titolo gratuito o a canone agevolato

1. Possono essere oggetto di concessione ovvero di locazione, in favore dei soggetti di cui agli articoli 10 e 11, rispettivamente a titolo gratuito ovvero a canone agevolato, per finalità di interesse pubblico o di particolare rilevanza sociale, gli immobili di cui all'articolo 1.

ART. 10

Soggetti beneficiari a titolo gratuito

1. Sono legittimati a richiedere a titolo gratuito la concessione ovvero la locazione dei beni immobili di cui all'articolo 9, con gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione a loro totale carico, i seguenti soggetti:

- a) le università statali, per scopi didattici e di ricerca.
- b) le regioni, relativamente agli immobili dello Stato destinati esclusivamente a servizi per la realizzazione del diritto agli studi universitari.
- c) i soggetti che esercitano le attività di cui alla legge 1° agosto 2003, n. 206, relativamente agli immobili dello Stato in comodato d'uso gratuito.

ART. 11

Soggetti beneficiari a canone agevolato

1. I beni immobili del Comune di cui all'articolo 9 possono essere dati in concessione ovvero in locazione a canone agevolato per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività e in ragione dei principi fondamentali costituzionalmente garantiti, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di

manutenzione ordinaria e straordinaria, in favore dei seguenti soggetti:

- a) le regioni,
- b) gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti della Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose i cui rapporti con lo Stato sono regolati per legge sulla base delle intese ai sensi dell'articolo 8 della Costituzione;
- c) gli enti parco nazionali di cui all'articolo 4, comma 8, della legge 23 dicembre 1999, n. 488;
- d) la Croce Rossa Italiana;
- e) le organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10, commi 1, 8 e 9, del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, e le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale previsto dall'articolo 7, commi 1 e 2, della legge 7 dicembre 2000, n. 383;
- f) le istituzioni a carattere internazionalistico sottoposte alla vigilanza del Ministero degli affari esteri, di cui alla tabella allegata alla legge 28 dicembre 1982, n. 948;
- g) le istituzioni, le fondazioni e le associazioni non aventi scopo di lucro, le quali:
 - 1) perseguono in ambito comunale e/o regionale fini di rilevante interesse nel campo della cultura, dell'ambiente, della protezione civile della salute e della ricerca;
 - 2) svolgono la propria attività sulla base di programmi di durata almeno triennale;
 - 3) utilizzano i beni di proprietà comunale perseguendo, ove compatibili con i propri scopi, l'ottimizzazione e la valorizzazione dei medesimi, garantendo altresì la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività.

ART. 12

Misura del canone e modalità di determinazione

1. Le concessioni e le locazioni in favore dei soggetti di cui all'articolo 11 sono assentite o stipulate per un canone annuo non inferiore al cinque per cento e non superiore al venticinque per cento di quello determinato dall'ufficio tecnico comunale sulla base dei valori in comune commercio.
2. La determinazione del canone avviene sulla base di criteri che tengano conto:
 - a) dell'ubicazione e consistenza dell'immobile;
 - b) dello stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria a carico del concessionario o locatario;
 - c) della durata della concessione o locazione;
 - d) delle particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il concessionario intervenga con finanziamenti propri.
3. L'ammontare del canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

ART. 13

Disciplina dei rapporti in corso

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione a titolo agevolato perfezionati successivamente alla sua data di entrata in vigore; gli atti di concessione e i contratti di locazione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente regolamento. I concessionari ed i conduttori possono comunque chiedere, entro novanta giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento, il rinnovo dell'atto di concessione o locazione a canone ordinario commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato.
2. Le disposizioni di cui all'articolo 12 si applicano alle utilizzazioni in corso alla data di entrata in vigore del presente regolamento se alla stessa data non sono stati perfezionati i relativi provvedimenti di concessione ovvero contratti di locazione; il perfezionamento di tali provvedimenti e contratti è subordinato alla previa regolarizzazione degli utilizzi pregressi con la corresponsione del dieci per cento del canone determinato in base ai valori di mercato dell'immobile e ferme rimanendo acquisite all'erario comunale le somme già corrisposte a titolo di indennità di occupazione per importi superiori a quello determinato con i criteri previsti dal presente regolamento.

ART. 14

Durata della concessione o locazione

1. La durata delle concessioni o locazioni disposte in favore dei soggetti di cui agli articoli 10 e 11 è fissata in sei anni.
2. Il Responsabile del Servizio in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente sentita la Giunta comunale sull'opportunità, con determinazione motivata, può stabilire che la concessione abbia una durata superiore ai sei anni, comunque non eccedente i diciannove anni. Inoltre può essere stabilito un termine superiore ai sei anni anche nell'ipotesi in cui il concessionario si obbliga a eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse.

ART. 15

Oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria

1. Sono a carico del concessionario o del locatario gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sugli immobili.

2. Quando l'immobile appartiene al demanio artistico, storico o archeologico, per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione deve essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del citato decreto legislativo n. 42 del 2004.

3. L'ufficio tecnico comunale procede a verifica periodica triennale per accertare lo stato dell'immobile concesso o locato e per indicare le eventuali opere di manutenzione di cui l'immobile necessita.

ART. 16

Decadenza e revoca della concessione

1. La decadenza e la revoca delle concessioni di cui al presente capo sono disciplinate dalle disposizioni di cui all'articolo 5.

ART. 17

Risoluzione e recesso della locazione

1. La risoluzione ed il recesso dei contratti di locazione stipulati ai sensi del presente capo sono disciplinati dalle disposizioni di cui all'articolo 6.

ART. 18

Effetti della concessione o locazione

1. Alle concessioni e locazioni di cui al presente capo è applicabile la disposizione contenuta nell'articolo 8.

ART. 19

Presentazione delle domande

1. I soggetti aventi titolo interessati al conseguimento della concessione o locazione, presentano al protocollo del comune una domanda nella quale, oltre ai propri dati identificativi dell'immobile, l'oggetto dell'attività da svolgere, le finalità di utilizzo, l'autorizzazione del competente organo dell'ente richiedente che garantisca la disponibilità delle risorse finanziarie, nonché, per i beni di interesse storico artistico, gli elementi necessari ai fini dell'autorizzazione di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.

ART. 20

Istruttoria del procedimento

1. Il responsabile del procedimento cura l'istruttoria verificando i requisiti soggettivi e di legittimazione dei richiedenti alla luce della normativa vigente e la conformità

dell'utilizzo proposto con le finalità di cui all'articolo 9.

2. All'esito dell'istruttoria, il responsabile del procedimento formula al responsabile del servizio una proposta motivata corredata dall'indicazione, in caso di esito positivo, della durata della concessione o locazione, degli specifici fini per i quali l'immobile viene concesso o locato, dell'ammontare del canone determinato in base ai valori locativi in comune commercio, e dell'eventuale verifica della congruità del progetto e della sua effettiva fattibilità.

ART. 21

Domande concorrenti

1. Nell'ipotesi di presentazione di più domande di concessione o locazione relative al medesimo bene è preferito il richiedente che assicuri un maggiore investimento per interventi di manutenzione o valorizzazione del bene e si terrà conto delle finalità perseguite e saranno preferite, in caso di parità, le iniziative che garantiscono una maggiore ricaduta economica sul territorio.

ART. 22

Norma di programmazione

Annualmente in sede di relazione del bilancio il Consiglio Comunale individua i beni immobili che si ritengono non idonei, ovvero non suscettibili di uso da parte del Comune, concreto ed attuale.

La presente norma ha validità a decorrere dalla formazione del bilancio per l'esercizio finanziario 2007.

ART. 23

Norme abrogate

1. Il presente regolamento abroga ogni previsione con esso in contrasto ed entra in vigore ad intervenuta esecutività della deliberazione di approvazione.