COMUNE DI Atina
Provincia di Frosinone

REGOLAMENTO PER L'USO
DEI BENI
IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL
COMUNE DI ATINA
Approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n°__ del __

ART.1	- Ambito di applicazione
Art. 2	- Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi.
Art. 3	- Forme giuridiche di assegnazione dei beni.
Art. 4	- Concessionari dei beni immobili.
Art. 5	- Determinazione dei corrispettivi dei contratti e atti di concessione dell'uso degli immobili comunali.
Art. 6	- Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse.
Art. 7	- Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso commerciale.
Art. 8	- Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale.
Art. 9	- Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo.
Art. 10	- Esercizio del diritto di prelazione.
Art. 11	- Obblighi del concessionario
Art. 12	- Beni esclusi dall'applicazione.
Art. 13	- Normativa transitoria e finale.

INDICE

Art. 1 . Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione Comunale, le modalità di concessione ,di locazione e di comodato.
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

Art. 2 Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Comune di Atina 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 cui il bene è deputato.

2. Il Comune di Atina 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, comodato o locazione ecc....),purché la sub-concessione non sia espressamente vietata nel contratto stipulato dal Comune.

3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Amministrazione Comunale. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria d'appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

Art. 3 Forme giuridiche d'assegnazione dei beni

1. 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. Codice Civile);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. Codice Civile);
- Comodato (artt. 1803 e segg. Codice Civile).La concessione di un bene in comodato, trattandosi di un negozio a titolo gratuito ,è subordinato alla dimostrazione nell'interesse pubblico perseguito .

2. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica, secondo modalità e criteri previsti da apposito disciplinare .
3. Il contenuto dell'atto di concessione deve quanto meno prevedere:
- L'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- La durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse
4. La concessione amministrativa è per sua natura non trasmissibile ,salvo quanto previsto in tema di subentro nei singoli atti.
5. La locazione e/o la concessione in uso ai sensi dei commi precedenti ha luogo mediante provvedimento motivato del Responsabile competente ,sulla base dei criteri del regolamento e degli indirizzi previsti dal Piano Esecutivo di gestione e/o specifica delibera della Giunta Comunale;

Art. 4 Concessionari dei beni immobili

1. L'Amministrazione definisce sulla base di propri programmi e/o progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione.
2. Tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di ATINA, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terza, ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione,o altra Organizzazione che persegua propri fini,ancorché compatibili con l'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.
3. In particolare, sono individuate le seguenti due grandi partizioni:
- Beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali privati o comunque di lucro;
- Beni concessi per tutte le altre attività.

Art. 5 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti e atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

1. Nella stipulazione dei contratti per la concessione in locazione e affitto di beni immobili del patrimonio disponibile il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato,sulla base dei valori correnti di mercato per beni aventi caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal Responsabile del Servizio Patrimonio o Responsabile equipollente, 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 all'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 relativi ad esigenze promozionali e di sviluppo sociale, economico e/o ambientale.
2. Per la determinazione del canone per la concessione amministrativa di beni immobili demaniali e del patrimonio indisponibile da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile valgono i criteri di cui al precedente comma 1°.
3. 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, sarà corretta applicando le percentuali di riduzione di seguito indicate.

Art. 6 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

1. Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali:
- ai sensi delle vigenti norme sul volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro, di cui alla Legge Regionale n° 29/1993, aventi i requisiti di cui all'art. 3 della Legge n° 266/1991.
- le Associazioni iscritte nel relativo registro , di cui all'art.9 della Legge Regionale n° 22/1999, che perseguono le finalità di cui all'art. 1 ed operanti nei Settori previsti all'art. 2.
- ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n° 26/1996 le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale;
- in genere Enti e Associazioni senza scopo di lucro aventi fini di promozione dell'attività sociale, culturale, ricreativa e sportiva, assistenziale, turistica, di tutela dei beni ambientali.

Art. 7 - Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso commerciale

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale sono scelti,con provvedimenti del responsabile del servizio , di norma mediante procedura ad evidenza pubblica, previa pubblicazione di un avviso o invito che indichi requisiti, modalità e criteri corrispondenti.
2. Nel caso di beni immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto - concorso o forme selettive analoghe.
3. Fermi 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 dei beni mediante estrazione a sorte.
4. Si procede a trattativa privata:
a) quanto è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
b) quando in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e della locazione non supera euro 1.000,00;
c) quando 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;

Art. 8 - Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

1. I beni immobili di cui all'art. 1 sono concessi con provvedimento del Responsabile del Servizio, previa deliberazione della Giunta comunale, ove è valutato a giudizio insindacabile dell'Amministrazione il carattere socialmente rilevante delle finalità , per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti di cui all'art. 5 che presentino richiesta di ottenere spazi,in base ad un'istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine d'importanza:
a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel paese, come rilevante per fini sociali, 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 è richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

2. Il Responsabile del servizio predisporrà l'istruttoria per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

Art. 9 - Criteri di riduzione del canone per attività 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 sopra descritte, di beni immobili di proprietà comunale o in ogni modo nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone, precedentemente determinato con le modalità indicate all'art. 5, nei limiti percentuali di seguito indicati, previo atto deliberativo della Giunta comunale:
- fino a 100 % (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza;
- fino a 90% per i soggetti operanti nell'ambito dei settori d'attività e d'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 50% di "soci volontari" (ex art. 2 della Legge n° 381 dell'8/11/1991) ovvero almeno il 50% di "persone svantaggiate" (ex art. 4 della Legge n° 381 dell'8/11/1991);
- fino a 80% per i soggetti operanti nel settore ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo e sociale; per le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 50% di "soci volontari" ovvero almeno il 50% di "persone svantaggiate"; la riduzione dovrà essere applicata tenendo conto dei seguenti elementi di valutazione: a) collocazione geografica del bene immobile; b) finalità sociali e di aggregazione nell'utilizzo del bene immobile anche a favore dello scambio di esperienze fra le varie fasce di età della popolazione; c) diritto dell'A.C. di utilizzare il bene immobile per finalità pubbliche; d) disponibilità dell'utilizzo del bene immobile per manifestazioni di natura sociale, culturale e ricreativa.

Art. 10. Esercizio del diritto di prelazione

1. Ai soggetti già titolari di concessione o contratti di locazione di immobili comunali spetterà il diritto di prelazione, qualora partecipanti alla procedura di concessione del bene

immobile, alle condizioni stabilite nella miglior offerta economica presentata dai concorrenti. Il suddetto diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 10 giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione dell'offerta in prelazione.

Art. 11 - Obblighi del concessionario

1. I contratti per l'uso dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del terzo:
a) l'obbligo di pagamento del canone, o del corrispettivo per l'utilizzo pattuito
b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria
c) il pagamento delle utenze
d) il pagamento delle spese di gestione
e) la stipula di polizza assicurativa per danni versi terzi derivanti dall'uso della struttura, sollevando in tal senso da ogni responsabilità l'amministrazione comunale, ed a garanzia di eventuali danni all'immobile
f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.
g) cauzione definitiva pari al 10% del canone complessivo ,che resta vincolata per tutta la durata del contratto ,in numerario oppure mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa
2. Tutte le concessioni sono subordinate all'osservanza delle seguenti condizioni:
a) divieto di fare uso di muri, interni ed esterni, per affissione di manifesti o altro anche a carattere temporaneo;
b)tempestiva rimozione, a manifestazione conclusa, di ogni materiale oggetto di esposizione;
c) rispetto assoluto di strutture espositive;
d)rispetto di eventuali orari di apertura e chiusura;
e) rispetto del limite dello spazio destinato ad uso espositivo;
f) altre condizioni indicate nell'atto di concessione previa deliberazione di Giunta comunale.

3. Per le manifestazioni che richiedano 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.
Queste ultime operazioni devono avvenire nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini fissati nell'atto di concessione al fine di non pregiudicare la disponibilità dello spazio per altre attività.
Le operazioni di montaggio e smontaggio di cui al precedente comma devono svolgersi con le necessarie precauzioni onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico dei concessionari medesimi.

4. Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della Legge n° 46/90 e smi , del Decreto Legislativo n° 81/2008 e smi , rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

5. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale, salvo il diritto del Comune di procedere giudizialmente nei confronti del concessionario inadempiente.

Art. 12 - Beni esclusi dall'applicazione

1. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni previste dal presente Regolamento i seguenti beni immobili:
- la sede comunale nella parte destinata ad uffici comunali;
- le Aree e le strutture cimiteriali;
- le strade, le vie, le piazze pubbliche o di pubblico transito;
- beni immobili con destinazione a residenza.
- gli impianti sportivi

Art. 13 - Normativa transitoria e finale

1. 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.

2. Con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.
3. Restano in vigore, in quanto non incompatibili con il presente regolamento, le altre norme regolamentari comunali in materia.

4. Resta in particolare in vigore il regolamento comunale per la concessione in uso dei locali comunali approvato con deliberazione del Consiglio Comunale del 16/04/2004 n. 15.