



COMUNE DI PETTINEO

Paese degli ulivi secolari

Città metropolitana di Messina

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

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 29/10/2018

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI E COMUNI

Articolo 1. Principi generali

Articolo 2. Ambito di applicazione

Articolo 3. Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

Articolo 4. Individuazione dei beni immobili concedibili in uso a terzi

Articolo 5. Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Articolo 6. Modalità di affidamento

Articolo 7. Procedura negoziata (trattativa privata) e affidamento diretto

Articolo 8. Procedimento per l'assegnazione dei locali ad uso Commerciale

Articolo 9. Procedimento per l'assegnazione dei locali ad enti pubblici e alle libere forme associative

Articolo 10. Scomputo dal canone delle spese di straordinaria amministrazione

Articolo 11. Utenze

TITOLO II - GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI

Articolo 12. Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili

Articolo 13. Tutela dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili

Articolo 14. Atto di concessione

Articolo 15. Determinazione del canone ordinario di concessione

Articolo 16. Determinazione del canone agevolato di concessione

Articolo 17. Garanzie

Articolo 18. Durata della concessione

Articolo 19. Rinnovo

Articolo 20. Diritto di insistenza

Articolo 21. Decadenza e revoca

Articolo 22. Diritto di recesso

Articolo 23. Obblighi del concessionario

Articolo 24. Controlli da parte dell'Amministrazione concedente

TITOLO III - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Articolo 25. Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili

Articolo 26. Determinazione del canone di locazione/affitto

Articolo 27. Durata del contratto di locazione e degli altri contratti

Articolo 28. Rinnovo del contratto

Articolo 29. Risoluzione e recesso

Articolo 30. Comodato

Articolo 31. Garanzie

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 32. Disposizioni transitorie e finali

Articolo 33. Entrata in vigore

Titolo I – DISPOSIZIONI GENERALI E COMUNI

Articolo 1. Principi generali

1. Il Comune, così come previsto dall'art. 119 della Costituzione, ha un proprio patrimonio, attribuito secondo i principi generali determinati dalla legge.
2. La gestione dei beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune (o sui quali il Comune, comunque, esercita diritti reali) è retta da criteri di economicità, di efficacia, di pubblicità, di imparzialità, di trasparenza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse. Deve essere salvaguardata l'esigenza del mantenimento e del miglioramento patrimoniale attraverso attività mirate a prevenire lo stato di degrado dei beni stessi, con interventi tesi a garantire l'idoneità agli scopi ai quali sono stati destinati.
3. Gli immobili di proprietà comunale sono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente.
4. I beni che sono classificati come patrimonio disponibile sono utilizzati prioritariamente col fine di garantire la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale nonché di assicurare, fatti salvi gli scopi sociali secondo quanto previsto dalla normativa vigente e dal presente regolamento, un'entrata economica all'Ente.
5. I beni trasferiti al Comune a titolo gratuito, in forza di norme speciali statali e regionali sono amministrati e gestiti secondo le specifiche disposizioni di legge. Per quanto non previsto, si applicano le norme del presente regolamento.

Articolo 2. Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento rappresenta il riferimento, unitamente al Regolamento Comunale per l'alienazione di immobili, per l'attuazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari redatto ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008 e s.m.i.
2. Le disposizioni che seguono disciplinano la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà o in uso all'Amministrazione Comunale in regime di concessione, di locazione e, ove consentito, di comodato per un periodo non inferiore all'anno, rimanendo l'uso temporaneo dei beni immobili regolato dal vigente Regolamento comunale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 15.06.2011.
3. Sono esclusi dall'ambito d'applicazione del presente regolamento l'utilizzo delle strutture sportive, l'assegnazione dei lotti dell'area artigianale e le concessioni cimiteriali, già disciplinati da appositi atti regolamentari dell'Ente, le locazioni di unità immobiliari destinate ad abitazione, in quanto regolate dalle disposizioni speciali in materia e l'affitto di fondi rustici.

Articolo 3. Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Comune di Pettineo 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 possono essere 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 artt. 822 e 823 del Codice Civile, e con esclusione delle aree ad uso pubblico soggette alla normativa di cui al D. Lgs. n. 507/93.

Tali beni possono essere 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, cosiddetto naturale o artificiale, come riferito dagli artt. 822 e 823 del Codice Civile, 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 Pettineo può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento e laddove non vietato dal relativo titolo, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso.

3. Tutti i beni immobili ricompresi nelle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dal competente ufficio. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte, ad eccezione dei beni demaniali ex D. Lgs. n. 490/99 e D.P.R. n. 283/2000, può, con uno specifico provvedimento deliberativo dell'amministrazione comunale, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

4. E' fatto divieto di concedere a terzi beni immobili comunali se sussistono esigenze di locali per gli uffici e i servizi comunali o se il comune sostiene canoni locativi per le medesime esigenze a meno che si tratti di immobili non idonei agli scopi istituzionali. Se le dette esigenze sopravvengono successivamente alla concessione, la stessa potrà essere revocata con preavviso di sei mesi.

Articolo 4. Individuazione dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Consiglio Comunale, su proposta dell'Ufficio Tecnico contenente anche una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile, determina annualmente, in sede di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari, gli immobili che possono costituire oggetto di utilizzazione ai fini del presente regolamento, secondo i principi generali contenuti nel superiore art. 1.

2. Il Consiglio Comunale ha, comunque, la facoltà di individuare, anche in corso di esercizio, eventuali altri immobili non rientranti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari e che possono costituire oggetto di utilizzazione ai sensi del comma 1 del presente articolo.

3. La Giunta Comunale, dopo l'approvazione degli strumenti di programmazione, può assegnare specifici obiettivi relativi alla realizzazione del programma di valorizzazione al Responsabile del Settore Tecnico e Assetto del Territorio ovvero ad altro Responsabile cui risulti affidato l'immobile da valorizzare (d'ora in poi, responsabile designato).

4. Il Responsabile designato, in tal caso, provvede alla pubblicazione dei bandi o degli avvisi necessari ai sensi degli artt. 7 e 8 del presente regolamento.

5. Qualora, nel corso dell'esercizio, venga inoltrata richiesta di utilizzo di immobili da parte di privati, il Responsabile designato, provvederà alla pubblicazione di un avviso sul sito internet dell'Ente al fine di verificare l'esistenza di altri privati interessati all'utilizzo dei medesimi immobili, stabilendo le possibili destinazioni d'uso dell'immobile stesso.

Articolo 5. Forme giuridiche di 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. C.C.);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
- Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.), nei limiti stabiliti dalle norme vigenti e dall'art. 30 del presente regolamento.

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

3. Il contenuto dell'atto di concessione e dei contratti di locazione, affitto o comodato dovrà prevedere:

- a) l'identificazione dell'immobile, l'oggetto dell'atto o del contratto, le finalità e (ad eccezione del comodato gratuito) il corrispettivo;
- b) la durata del rapporto, le eventuali modalità di retrocessione e, comunque, la possibilità di risoluzione e/o revoca per ragioni di pubblico interesse;
- c) le condizioni di utilizzo dell'immobile e delle eventuali attrezzature mobili, nonché le forme assicurative;
- d) l'importo della fideiussione bancaria che deve essere depositata a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali;
- e) gli obblighi generali ai quali le parti dovranno attenersi e, in particolare, quelli concernenti la manutenzione e l'intestazione/pagamento delle utenze;
- f) il divieto di sub locazione, sub affitto o sub concessione, salvo diversa valutazione congruamente motivata.

Articolo 6. Modalità di affidamento

1. La concessione e la locazione di beni immobili avviene, di norma, mediante procedura aperta o ristretta. E' ammesso l'affidamento mediante procedura negoziata (trattativa privata), purché l'atto di affidamento sia congruamente motivato, a termini dei successivi articoli 7, 8 e 9.

2. Nel caso di procedura ristretta l'affidamento deve avvenire con uno dei seguenti criteri:

- Prezzo più alto rispetto a quello fissato a base d'asta;
- Offerta economicamente più vantaggiosa, ove la scelta debba essere effettuata globalmente fra soluzioni tecniche o caratteristiche estetiche e funzionali diverse.

3. Se l'affidamento avviene a seguito di espletamento di procedura ristretta mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, devono essere, comunque, presi in considerazione almeno i seguenti elementi:

- prezzo;
- modalità di gestione;
- caratteristiche estetiche e funzionali;
- destinazione del bene.

L'Amministrazione comunale stabilisce e indica nel bando o nell'avviso di gara l'ordine d'importanza dei predetti e di eventuali ulteriori elementi.

4. Ai bandi o avvisi di gara dovrà essere data congrua pubblicità, analogamente a quanto stabilito dalla normativa vigente.

Articolo 7. Procedura negoziata (trattativa privata) e affidamento diretto

1. Per l'individuazione del contraente, nell'ambito della normativa vigente, è possibile ricorrere a procedura negoziata, previa gara ufficiosa.

2. L'affidamento diretto è ammesso nei seguenti casi:

- qualora, a seguito di procedura aperta o ristretta, non vi siano state offerte o non vi siano state offerte appropriate;
- per la concessione, la locazione o il comodato di spazi dello stesso immobile, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività, fino al limite non superiore al 50% della superficie originariamente affidata;
- qualora, a causa di motivi di natura tecnica od artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi, la locazione e concessione di spazi, può essere affidata unicamente ad un particolare soggetto;
- per la locazione o concessione d'immobili ad enti pubblici o ai soggetti di cui all'art. 16 sempre nel rispetto del valore di mercato o con recupero delle spese sostenute dall'Ente;
- per comodato d'immobili ad Enti Pubblici o ai soggetti di cui all'art. 16, con gli oneri di cui all'art. 5, comma 3, lettera e).

Articolo 8. Procedimento per l'assegnazione dei locali ad uso Commerciale

1. Chiunque intenda utilizzare i locali da concedere ad uso commerciale può fare, anche a prescindere dall'emanazione di un bando e/o avviso, domanda in carta semplice rivolta al Responsabile Consegnatario del bene richiesto, riportando le generalità complete del richiedente e il recapito telefonico, la denominazione e l'ubicazione esatta dell'immobile richiesto nonché la finalità e la durata dell'utilizzo.

2. Nel caso di inoltro incompleto dei dati di cui sopra, l'ufficio competente inviterà il richiedente a fornire i dati ritenuti necessari per il completamento dell'istruttoria, con conseguente sospensione dei termini previsti ai sensi della L. 241/90 e del relativo regolamento di attuazione.

3. Una volta acquisita l'istanza ed effettuata l'istruttoria necessaria (disponibilità dei locali, rispetto della destinazione d'uso, nulla osta ufficio tecnico, ecc.), il responsabile designato provvede alla pubblicazione di un avviso sul sito internet dell'Ente ai sensi del superiore art. 4, comma 5.

4. Ogni contratto verrà stipulato a seguito di apposita delibera di Giunta comunale che ne approva lo schema e le condizioni generali, con particolare riferimento all'eventuale forma concessoria (contratto o disciplinare) e i termini contrattuali (la durata, il canone, la revoca e gli obblighi relativi).

5. Nel caso in cui per l'utilizzo di un immobile l'importo complessivo del canone annuo di mercato non superi il valore di € 3.000,00/anno, sarà facoltà della Amministrazione comunale provvedere ad assegnarlo direttamente o a trattativa privata con gara informale rispettivamente all'unico soggetto o ad uno dei diversi soggetti richiedenti.

6. Qualora l'importo del canone annuo superi il valore di € 3.000,00/anno, si provvederà all'assegnazione dell'immobile con le modalità previste dall'art. 4, comma 5.

Articolo 9. Procedimento per l'assegnazione dei locali alle libere forme associative

1. Le associazioni e gli altri organismi pubblici o privati in possesso dei requisiti di cui al successivo art. 16, commi 1 e 2, possono chiedere al Comune l'assegnazione di immobili di cui ai precedenti articoli, esplicitando i motivi della richiesta e fornendo, in relazione alla natura giuridica, tutti gli elementi utili all'esame dell'istanza, nonché allegando, in ogni caso, la seguente documentazione:

- a) copia dello Statuto e dell'Atto Costitutivo;
- b) copia degli ultimi due Bilanci approvati;
- c) relazione sull'attività svolta ai fini della valutazione di cui al successivo comma 3.

2. La domanda va presentata all'Ufficio competente con la descrizione il più possibile dettagliata dell'immobile richiesto e della durata dell'utilizzo.

3. Una volta acquisita l'istanza verrà espletata dal Responsabile designato l'istruttoria necessaria (disponibilità dei locali, rispetto della destinazione d'uso, nulla osta ufficio tecnico, ecc.) ed in base alle relative risultanze potrà essere formulata proposta di delibera di Giunta per l'assegnazione dell'immobile nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) valutazione dei contenuti dell'attività o iniziative proposte, in relazione:
 - a1) al grado in cui l'attività svolta persegue gli interessi di carattere generale, con particolare riferimento ai valori di solidarietà;
 - a2) alla natura del servizio prestato, con particolare riguardo a quelli resi gratuitamente al pubblico;
 - a3) alla disponibilità all'uso polifunzionale degli spazi in raccordo con più associazioni;
 - a4) al livello di radicamento dell'Ente o Associazione sul territorio giudicato sulla base del periodo di esistenza dello stesso e di eventuali precedenti rapporti con il comune o altri Enti locali;
- b) valutazione del carattere di originalità e di innovazione del progetto o delle attività proposti.

4. Ogni contratto verrà stipulato a seguito di apposita delibera di Giunta comunale che ne approva lo schema e le condizioni generali, con particolare riferimento all'eventuale forma concessoria (contratto o disciplinare) e i termini contrattuali (la durata, il canone, la revoca e gli obblighi relativi).

5. Nel caso in cui per l'utilizzo di un immobile l'importo complessivo del canone annuo di mercato non superi il valore di € 3.000,00/anno, sarà facoltà della Amministrazione comunale provvedere ad assegnarlo direttamente o a trattativa privata con gara informale rispettivamente all'unico soggetto o ad uno dei diversi soggetti richiedenti.

6. Qualora l'importo del canone annuo superi il valore di € 3.000,00/anno, si provvederà all'assegnazione dell'immobile con le modalità previste dall'art. 4, comma 5.

Articolo 10. Scomputo dal canone delle spese di straordinaria amministrazione

1. Nel caso in cui il contratto o la concessione prevedano l'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 ovvero al sostenimento di altre spese di straordinaria amministrazione, può essere convenuto con l'Amministrazione, sulla base di perizia di stima redatta dai competenti uffici, lo scomputo totale o parziale dei relativi costi dal canone da questi dovuto. Tutti i lavori concordati con l'Amministrazione ed effettivamente realizzati dovranno essere debitamente rendicontati.

2. Ai fini di cui al precedente comma 1, il Responsabile designato, sulla base di apposita e documentata perizia redatta dai competenti uffici, annualmente quantificherà il valore degli interventi realizzati e provvederà con propria determina all'iscrizione dell'incremento nel relativo cespite.

3. Nel caso disciplinato dal superiore comma 1, il contratto o l'atto di concessione dovranno prevedere che l'eventuale risoluzione anticipata del contratto per volontà o per fatto e colpa dell'utilizzatore che intervenga dopo che quest'ultimo ha sostenuto in tutto o in parte le spese di straordinaria amministrazione previste, non potrà dare luogo a risarcimenti, rimborsi o ristori di alcun tipo, rimanendo in tal caso acquisite al patrimonio dell'ente le opere realizzate o le spese sostenute.

Articolo 11. Utenze

1. Il pagamento delle utenze, salvo il caso in cui le stesse risultino intestate all'utilizzatore del bene stesso, avviene tenendo conto dei locali effettivamente utilizzati e dei consumi registrati nel corso dell'anno.

2. Il Responsabile consegnatario del bene, tenendo conto dei criteri di cui al comma 1, stabilisce annualmente, entro il mese di febbraio dell'anno successivo, la quota a carico di ciascun utilizzatore, trasmettendo la relativa richiesta di pagamento che dovrà essere evasa nel termine di 30 giorni.

3. L'eventuale mancato pagamento del costo relativo alle utenze, legittimerà il Comune ad escutere la garanzia prestata e potrà dare luogo alla risoluzione del rapporto.

TITOLO II - GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI INDISPONIBILI

Articolo 12. Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e di beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico, pertanto le condizioni per la concessione dell'immobile sono di norma disposte unilateralmente dall'Amministrazione.

2. L'Amministrazione, nell'affidare in concessione a terzi beni appartenenti al proprio demanio o al patrimonio indisponibile, si ispira ai seguenti principi:

- attuare una completa e razionale utilizzazione dei beni pubblici nel rispetto delle esigenze degli utenti e delle caratteristiche dei beni;
- garantire la redditività dei beni;
- assicurare la più ampia fruibilità dei propri beni.

3. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico.

4. Le concessioni sono, di norma, onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle leggi vigenti e dei criteri contenuti nel presente regolamento.

Articolo 13. Tutela dei beni demaniali e patrimoniali indisponibili

1. La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui all'articolo precedente non comporta la cessione, da parte del concedente, dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela anche giurisdizionale.

Articolo 14. Atto di concessione

1. L'atto di concessione, da far sottoscrivere per accettazione alla controparte, contiene di norma quantomeno:

- l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
- gli obblighi del concessionario come definiti dall'art. 23 del presente Regolamento;
- gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
- il canone o corrispettivo, laddove previsto, e i relativi termini di pagamento;
- la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
- tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico.

2. Le spese dell'atto di concessione (imposta di registro, di bollo, diritti di rogito, ecc.) sono a carico del concessionario.

Articolo 15. Determinazione del canone ordinario di concessione

1. Il canone ordinario di concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, con apposita perizia estimativa effettuata dai competenti uffici che si atterrà, quantomeno, 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 *costituendo* rapporto concessorio;
- 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 ovvero al sostenimento di altre spese di straordinaria amministrazione (potendosi, peraltro, in tal caso convenire, ai sensi del superiore art. 10, lo scomputo totale o parziale dei costi sostenuti dall'utilizzatore dal canone da questi dovuto);
- d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta comunale.

Articolo 16. Determinazione del canone agevolato di concessione

1. Ai fini della determinazione del canone di concessione, sono fatti salvi gli scopi sociali cui viene, previa identificazione, attribuita rilevanza pubblica, in quanto conseguenti a funzioni di cui è titolare il Comune che le esercita direttamente o indirettamente.

2. Potranno essere ammesse riduzioni da un minimo del 10% ad un massimo del 50% rispetto al canone di mercato determinato ai sensi dell'art. 15, per le seguenti categorie di soggetti:

- a. Enti Pubblici;
- b. Associazioni, fondazioni, organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;
- c. Associazioni non riconosciute, ai sensi dell'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;

d. Altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale, purchè gli stessi enti non abbiano finalità di lucro.

3. I soggetti di cui al precedente comma, per essere ammessi alla riduzione del canone, dovranno comunque svolgere un'attività ricompresa nelle seguenti tipologie:

- a. attività di assistenza sociale e socio sanitaria;
- b. attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- c. attività di protezione civile;
- d. attività di educazione;
- e. attività di promozione, tutela, sviluppo dei diritti umani;
- f. attività culturali, ricreative o scientifiche;
- g. attività promozionali nel campo sportivo;
- h. attività religiosa.

4. La riduzione del canone si applica solo per gli spazi effettivamente utilizzati per le sopra descritte attività, ferma restando l'applicazione del canone determinato ai sensi dell'art. 15 per gli spazi utilizzati per fini diversi.

5. In caso di applicazione di un canone agevolato di concessione potranno essere posti a carico del concessionario, oltre che i costi della manutenzione ordinaria e quelli inerenti le utenze, anche i costi correlati a lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile ovvero quelli relativi al sostenimento di altre spese di straordinaria amministrazione (potendosi, peraltro, in tal caso convenire, ai sensi del superiore art. 10, lo scomputo totale o parziale dei costi sostenuti dall'utilizzatore dal canone da questi dovuto).

6. In ogni caso in cui si proceda a determinare un canone ridotto e/o si proceda in deroga al presente articolo deve essere dato atto del rispetto dei principi generali di cui all'art. 1 del presente regolamento.

7. Le agevolazioni previste dal presente articolo non si applicano ad enti o associazioni che:

- a) hanno come finalità la tutela diretta degli interessi economici degli associati;
- b) prevedano il diritto di trasferimento della qualità di associato o che collegano la partecipazione sociale alla titolarità di azioni, quote o diritti di natura patrimoniale.

Articolo 17. Garanzie

1. L'atto di concessione prevede di norma, a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi anche economici ivi contenuti, la prestazione di una cauzione stabilita e ritenuta congrua dai competenti uffici. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.

2. L'eventuale esenzione dalla presentazione della garanzia deve essere congruamente motivata.

Articolo 18. Durata della concessione

1. La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è di norma individuata in cinque anni.

2. La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario che si impegna all'esecuzione dei lavori e/o al sostenimento delle spese indicati nel superiore art. 10, comma 1. Resta fermo quanto stabilito dal superiore art. 10, comma 3 per le ipotesi di risoluzione anticipata del rapporto.

3. In ogni caso, qualora la durata della concessione superi i 15 anni, la concessione equivale ad atto di disposizione permanente ed è, pertanto, preceduta da apposita delibera di Consiglio Comunale.

4. La durata della concessione non potrà, comunque, essere superiore ad anni 30, in analogia a quanto stabilito dall'art 1573 c.c..

Articolo 19. Rinnovo

1. Le concessioni non si rinnovano mai tacitamente.

Articolo 20. Diritto di insistenza

1. Qualora vi sia una richiesta dell'attuale concessionario di rinnovo della concessione, l'Amministrazione, tenuto conto del fatto che non è ammesso il rinnovo tacito della concessione medesima, è tenuta a valutare:

a) la possibilità di applicare il diritto d'insistenza qualora, da un lato, si possa verificare un danno a carico del privato conseguente alla cessazione dell'attività collegata alla concessione e, dall'altro, si riscontri la mancanza di un interesse a mettere in gara più aspiranti, non essendo ravvisabile un interesse di altri privati ad ottenere la stessa concessione;

b) la necessità di espletare una gara;

c) il persistere delle esigenze di carattere pubblico che giustificano l'utilizzo del bene.

2. Nel caso in cui la concessione è rinnovata, viene stipulato un nuovo contratto ed il canone è oggetto di una nuova valutazione.

Articolo 21. Decadenza e revoca

1. Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, qualora si verifichi una delle seguenti ipotesi:

a. mancato pagamento del canone per due scadenze consecutive;

b. riscontro di inadempimento grave, qualora il concessionario non adempia all'obbligo entro 30 giorni o nel diverso termine stabilito nella diffida da parte dell'Amministrazione;

c. mancato rispetto del divieto di subconcessione;

d. mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto;

e. mancato rispetto delle altre condizioni indicate nell'atto concessorio.

2. E' sempre fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico.

Articolo 22. Diritto di recesso

1. E' data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

2. In tal caso il concessionario, fermo restando quanto previsto dall'art. 10, comma 3, non potrà pretendere la restituzione di quanto già eventualmente versato a titolo di canone.

Articolo 23. Obblighi del concessionario

1. Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:

- a. l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- b. l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria;
- c. il pagamento delle utenze;
- d. il pagamento delle spese di gestione;
- e. la stipulazione dell'assicurazione contro i danni, ove necessario;
- f. il versamento della cauzione di cui all'art. 17;
- g. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- h. il divieto di subconcedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto.

2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o degli interventi di competenza comunale ritenuti necessari.

Articolo 24. Controlli da parte dell'Amministrazione concedente

1. Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale di Pettineo, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento.

TITOLO III - GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

Articolo 25. Forme giuridiche di assegnazione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili

1. L'affidamento a terzi di beni patrimoniali disponibili (o di beni nei confronti dei quali il Comune esercita comunque un diritto reale) è effettuato nel rispetto di quanto disposto dal Codice Civile e dalla vigente normativa in materia di locazione, affitto e comodato. Per quanto riguarda il contratto di comodato si rinvia espressamente all'art. 30 del presente regolamento.

Articolo 26. Determinazione del canone di locazione/affitto

1. Il canone ordinario di locazione (o di affitto) da applicarsi ai beni appartenenti al patrimonio disponibile è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici con apposita perizia di stima che tenga conto almeno dei seguenti elementi:

- a) valore immobiliare del bene da locare/affittare;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel *costituendo* rapporto contrattuale;

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 ovvero al sostenimento di altre spese di straordinaria amministrazione (potendosi, peraltro, in tal caso convenire, ai sensi del superiore art. 10, lo scomputo totale o parziale dei costi sostenuti dall'utilizzatore dal canone da questi dovuto);

d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta comunale.

2. Per l'individuazione delle ipotesi in cui il canone può essere ridotto, si rinvia a quanto stabilito all'art. 16 del presente regolamento i principi enunciati nel quale devono ritenersi, pertanto, applicabili anche ai beni disponibili.

Articolo 27. Durata del contratto di locazione e degli altri contratti

1. La durata dei contratti di locazione o comunque dei contratti con cui si gestiscono i beni patrimoniali disponibili di proprietà del Comune di Pettineo è stabilita nel rispetto della normativa vigente.

2. La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico dell'utilizzatore del bene che si impegni all'esecuzione dei lavori e/o al sostenimento delle spese indicati nel superiore art. 10.

3. In ogni caso, qualora la durata del contratto superi i 15 anni, il contratto equivale ad atto di disposizione permanente ed è pertanto preceduto da apposita delibera di Consiglio Comunale.

Articolo 28. Rinnovo del contratto

1. I contratti non si rinnovano mai tacitamente, salvo che non sia previsto dalla legge.

2. In ogni caso il rinnovo deve essere sempre formalizzato con un nuovo contratto.

Articolo 29. Risoluzione e recesso

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione o dal diverso contratto stipulato e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione del rapporto.

2. Gli uffici assegnatari dei beni immobili ai sensi dell'art. 4 del presente regolamento devono disporre accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto contraente nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione e conservazione del bene.

3. Il Comune di Pettineo può sempre procedere, con il rispetto del termine di preavviso di norma non inferiore a sei mesi, al recesso dal contratto.

Articolo 30. Comodato

1. Ove sussista il pubblico interesse, con deliberazione di Giunta comunale congruamente motivata, i beni patrimoniali disponibili di proprietà comunale possono essere concessi in comodato ad enti, associazioni, fondazioni e comitati, che non abbiano scopo di lucro e promuovano e tutelino interessi generali della comunità.

2. L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali dello specifico bene.

3. In ogni caso, sono posti a carico della parte comodataria tutti gli oneri di ordinaria manutenzione e quelli relativi alle utenze. Possono essere posti a carico del comodatario anche le spese e gli oneri di cui all'art. 10.
4. Nel contratto viene stabilito il numero di prestazioni (spettacoli, eventi, tornei, mostre, ecc.) patrocinate dal Comune che dovranno essere garantite dalle associazioni culturali, musicali, sportive e ricreative senza alcun esborso per il Comune stesso, salvo che per il pagamento totale o parziale dei diritti SIAE.
5. Dovrà comunque essere assicurato il rispetto dei principi generali di cui all'art. 1 del presente regolamento e di ciò deve essere dato atto nel corpo della motivazione dell'atto che approva lo schema di contratto.

Articolo 31. Garanzie

1. A garanzia degli obblighi assunti dalla parte contraente è, di norma, prevista la prestazione di una cauzione, ritenuta congrua (per specie ed importo) da parte dell'ufficio competente. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.
2. L'eventuale esenzione dalla presentazione della garanzia deve essere congruamente motivata.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 32. Disposizioni transitorie e finali

1. Le concessioni di diritto in corso alla data di entrata in vigore del presente regolamento, continuano, fino alla scadenza naturale, escluso il tacito rinnovo, alle stesse condizioni previste nei rispettivi atti di affidamento.
2. Le concessioni di fatto in corso alla data di entrata in vigore del presente regolamento continuano alle condizioni in essere fino alla pubblicazione dell'avviso di cui al successivo comma 3. Gli interessati, a tal fine, dovranno presentare apposita istanza nelle forme e nei termini previsti dallo stesso avviso.
3. In fase di prima applicazione, entro tre mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento e, periodicamente, ogni tre anni, il servizio competente pubblica un avviso nel quale vengono indicati i locali che potranno essere messi a disposizione delle associazioni.
4. Per quanto non espressamente previsto dal presente Regolamento, si applicano le disposizioni vigenti in materia di concessioni amministrative e di locazione, affitto e comodato.
5. Tutte le disposizioni regolamentari del Comune in contrasto col presente Regolamento sono da ritenere abrogate dalla data della sua entrata in vigore.

Articolo 33. Entrata in vigore.

1. Il presente Regolamento verrà pubblicato all'albo Pretorio *on line* e sul sito istituzionale del Comune di Pettineo ed entra in vigore decorsi quindici giorni dalla data di ripubblicazione all'Albo Pretorio della delibera esecutiva di approvazione.

