



COPIA

Numero Registro Delibere 45

COMUNE DI MARINA DI GIOIOSA JONICA

PROVINCIA DI REGGIO CALABRIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: APPROVAZIONE REGOLAMENTO GESTIONE IMMOBILI COMUNALI IN LOCAZIONE E CONCESSIONE

L'anno duemiladieci addì ventinove del mese di settembre alle ore 20,15 convocato come da avvisi iscritti in data 22/09/2010 e consegnati a domicilio dal Messo Comunale, come da sua dichiarazione, si è riunito, sotto la presidenza del consigliere Dott. Giovanni Antonio Femia, in seduta ordinaria di prima convocazione, il Consiglio Comunale composto dai Sigg.:

N.	Cognome e Nome	Qualifica	Presenti SI-NO	N.	Cognome e nome	Qualifica	Presenti SI-No
1	FEMIA GIOVANNI ANTONIO	Presidente	SI	10	GENNARO GIANCARLO	Consigliere	SI
2	FEMIA ROCCO	Sindaco	SI	11	LUPIS DOMENICO	Consigliere	SI
3	FEMIA GIUSEPPE	Consigliere	SI	12	LOMBARDO ADRIANA	Consigliere	NO
4	IERACI VINCENZO	Consigliere	NO	13	CARBONE CARMELO	Consigliere	NO
5	MAZZAFERRO DOMENICO	Consigliere	SI	14	FEMIA ROCCO ANTONIO	Consigliere	NO
6	AGOSTINO ROCCO	Consigliere	SI	15	CANDIDO FRANCESCO	Consigliere	SI
7	MISSERIANNI VINCENZO	Consigliere	SI	16	AGRIPPO ROCCO	Consigliere	SI
8	MARRAPODI FRANCESCO	Consigliere	NO	17	MARCELLINO NICOLA	Consigliere	SI
9	ALBANESE GIUSEPPE	Consigliere	SI				

Presenti n. 12

Assenti n. 5

Assiste il Segretario Comunale Dott.ssa Donatella Palmisani

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Constatato che essendo il numero dei Consiglieri presenti di n. 11 su n. 16 Consiglieri in carica, oltre il Sindaco, l'adunanza è legale ai termini dell' art. 38 del D.Lvo. N. 267 del 18/8/2000;

- DICHIARA APERTA LA RIUNIONE ED INVITA A DELIBERARE SULL'OGGETTO SOPRAINDICATO.

Premesso che sulla proposta della presente deliberazione

Per quanto concerne la regolarità tecnica ESPRIME PARERE FAVOREVOLE la Dott.ssa Donatella Palmisani

Per quanto concerne la regolarità contabile NON NECESSITA PARERE

Agrippa : Ricorda che in un precedente Consiglio Comunale l'Avv. Femia aveva assicurato che l'affidamento diretto della Cooperativa Cento era illegittimo Così non è perché il Mattatoio è stato realizzato con un finanziamento ottenuto per demolire il vecchio mercato ittico e trasferirlo nel nuovo immobile . Nello stesso Consiglio Comunale avevo detto che si era fatta anche una conferenza dei servizi con il Dott. Nirta e con la Cooperativa Cento.-

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Marina di Gioiosa Jonica è sprovvisto di Regolamento che disciplini la gestione degli immobili comunali da cedere in locazione o comodato di uso gratuito a soggetti terzi;

ATTESO dover procedere alla regolamentazione dei predetti aspetti della gestione del patrimonio immobiliare dell'ente;

VISTO lo schema di regolamento composto da n.17 articoli,

RITENUTO lo stesso conforme alle esigenze dell'amministrazione;

ACQUISITO il parere di regolarità tecnica ex art.49 del decreto legislativo 267 del 18 agosto 2000;

PRESENTI N.12- FAVOREVOLI N.12

DELIBERA

Di prendere atto della premessa;

DI APPROVARE il regolamento per la gestione degli immobili comunali da cedere in locazione o comodato di uso gratuito a soggetti terzi;

DI TRASMETTERE la presente deliberazione ai Responsabili dell'ente per quanto di competenza ed opportuna conoscenza

Regolamento per l'assegnazione di beni immobili di proprietà del Comune di Marina di Gioiosa Jonica

Approvato con Deliberazione di C.C. n. 45 del 28/03/2010

Regolamento per l'assegnazione di beni immobili di proprietà del Comune di Marina di Gioiosa Jonica

Art.1

Ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina la concessione, la locazione o comunque l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Marina di Gioiosa Jonica, come meglio specificato al successivo art. 2.

Art. 2

Tipologia di immobili

1) Il Comune di Marina di Gioiosa Jonica è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla normativa vigente in:

a) beni del patrimonio disponibile: i beni del patrimonio disponibile si configurano come beni di natura residuale in quanto non ricompresi né tra quelli demaniali né tra quelli del patrimonio indisponibile, vengono gestiti attraverso contratti di puro diritto privato e pertanto sono subordinati alla disciplina del codice civile.

b) beni del patrimonio indisponibile: appartengono a questa categoria gli immobili destinati a 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.

c) beni del demanio comunale: appartengono a questa categoria gli immobili destinati per natura o per legge, in virtù delle loro caratteristiche, a soddisfare prevalenti interessi pubblici. Stante tale particolare destinazione questi beni sono inalienabili e possono essere dati in uso a soggetti terzi soltanto attraverso provvedimenti di diritto pubblico quali, principalmente, la concessione amministrativa. Con essa l'Amministrazione mantiene una serie di prerogative volte a regolare, compatibilmente con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino dello status quo ante.

2) Il Comune di Marina di Gioiosa Jonica può altresì dare in sub - concessione, 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, salvo che non sia espressamente vietato nel negozio giuridico originario.

3) Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione e declassificazione), adottato dall'organo competente trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 3

Esclusioni

Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le concessioni riguardanti gli impianti sportivi comunali, le assegnazioni/locazioni di unità immobiliari destinate ad uso abitativo, l'eventuale assegnazione di immobili confiscati alla mafia, per i quali si procede in base alla L. 575/1965 e successive modificazioni, parchi e giardini, strade, vie, piazze pubbliche e di pubblico transito.

Art.4

Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1) L'affidamento in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili è di norma effettuata nelle forme e con i contenuti dei negozi contrattuali previsti dal Codice Civile, quali ad es. locazione, affitto, comodato.

2) La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione
- la durata della concessione
- la clausola espressa di revocabilità, per ragioni di pubblico interesse, della concessione stessa ad opera dell'Amministrazione
- altre clausole ritenute importanti ed essenziali

3) Qualora, laddove la natura del bene o la durata della concessione richieda una più puntuale regolamentazione dei rapporti, il **Comune** provvederà alla redazione di un contratto che accede alla concessione.

Art. 5

Concessionari dei beni e finalità

Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire, sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, i beni di cui all'art. 2 del presente regolamento, nella disponibilità del **Comune** di Marina di Gioiosa Jonica, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, società, ente, associazione, o altra organizzazione che persegua propri fini, salvo che l'Amministrazione comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'ente locale.

Le finalità per le quali l'Amministrazione può concedere in uso gli **immobili** sono così individuate:

- 1) finalità commerciali, artigianali, aziendali, produttive
- 2) finalità di volontariato e altre finalità non comprese al punto precedente.

Art. 6

Criteri di assegnazione beni **immobili** finalità art. 5 punto 1

Gli **immobili** concessi/locati per le finalità di cui all'art. 5 punto 1) vengono assegnati a seguito di procedura ad evidenza pubblica.-

L'assegnazione è effettuata direttamente per gli immobili realizzati sulla base di contributi regionali statali o europei per i quali fin dalla fase di progettazione e richiesta di finanziamento si prevedeva la specifica destinazione dell'immobile per determinate cooperative commerciali.-

In caso di **locazione** ad uso non abitativo il canone di **locazione** deve essere aggiornato annualmente su richiesta del locatore. La variazione non può essere superiore al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice FOI.

Il conduttore non può sublocare l'immobile o cedere il contratto di **locazione** senza aver prima ottenuto il consenso scritto del **Comune**, a meno che non venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone in ogni caso comunicazione al **Comune** mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

In ogni caso il **Comune** potrà opporsi laddove vi siano gravi motivi o laddove il locatario non sia in possesso dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività commerciale.

Art. 7

Criteri di assegnazione beni **immobili**

Finalità art. 5 punto 2

Gli **immobili** concessi/locati per le finalità di cui all'art. 5 punto 2) vengono assegnati in seguito ad istruttoria del Servizio Affari Generali e Servizi alla Persona, che deve tener conto dei criteri di seguito evidenziati.

Enti, associazioni, forme organizzative che perseguono scopi nell'ambito delle attività :

- sociale, assistenziale, di prevenzione e recupero di situazioni di disagio e di emarginazione;
- di educazione e formazione;
- di tutela dei valori monumentali, storici e della tradizione;
- culturali e scientifiche;

- sportive, ricreative e del tempo libero, culturali;
- di tutela dell'ambiente e della specie animale.

Tali enti, associazioni e forme organizzative, oltre a non perseguire finalità di lucro, non dovranno svolgere in alcun modo attività con modalità commerciali.

L'assegnazione verrà effettuata in base ai criteri che verranno determinati dalla Giunta Comunale con propria deliberazione e sempre ovviamente in base alle proprie disponibilità, privilegiando, laddove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte dei soggetti interessati e comunque sulla base dei seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

- 1) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente
- 2) riconoscimento della funzione svolta nel tempo e nella città, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo.

Art. 8

Determinazione del canone

Il canone da corrispondere all'Amministrazione per l'uso degli **immobili** comunali è determinato, con apposita perizia estimativa effettuata dal Servizio Tutela ed Ambiente, sulla base dei valori correnti di mercato, per beni di caratteristiche analoghe, nonché dei seguenti elementi essenziali di valutazione:

- valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro;
- eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni o ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.

Al canone si applica la rivalutazione ISTAT indice FOI.

Art. 9

Morosità nei pagamenti

Il tardivo pagamento del canone, fermo restando quanto previsto dall'art. 12 del presente regolamento comporta l'applicazione di interessi di mora con decorrenza dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento.

Art. 10

Riduzioni canone

Al canone, come determinato all'art. 8, si applicano le seguenti riduzioni:

- riduzione dal 50 al 100% (comodato gratuito) qualora gli immobili vengano assegnati ai soggetti di cui all'art. 7, ovvero se il comodato gratuito è previsto quale esplicito requisito per gli immobili realizzati attraverso contributi regionali statali o europei per i quali fin dalla fase della richiesta di finanziamento l'ente si obbligava a procedere all'affidamento a terzi attraverso contratti di comodato di uso gratuito;
- fino ad un massimo del 50%, qualora gli immobili vengano assegnati ai soggetti di cui all'art. 6 e contestualmente tale riduzione sia rendita opportuna al fine di promuovere e sviluppare sul territorio comunale attività bisognose di tutela.

Tale riduzione non può essere accordata per un periodo superiore ad anni 2, con eventuale possibilità di rinnovo per ulteriori due anni.

L'individuazione della sussistenza di tali esigenze viene definita con Deliberazione di Giunta Comunale appositamente motivata.

Art. 11

Obblighi del concessionario/conduuttore

I contratti stipulati o le concessioni amministrative in uso degli immobili dovranno prevedere a carico del concessionario:

- a) l'obbligo del pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo, ove previsto
- b) l'obbligo di non mutare la destinazione d'uso convenuta

- c) l'obbligo di costante utilizzo dell'immobile concesso o dato in uso
 - d) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria
 - e) il pagamento delle utenze
 - f) il pagamento delle spese di gestione
 - g) il pagamento di eventuali tasse e/o tariffe
 - h) il deposito di una cauzione.
 - i) il reintegro della cauzione, ove richiesto
 - j) il divieto di subconcessione
 - k) il pagamento di tutte le spese inerenti la concessione/locazione, nessuna esclusa
 - l) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso
 - m) altre clausole ritenute importanti.
- Il concessionario ha altresì l'obbligo di dare tempestiva comunicazione al Servizio Tutela ed Ambiente di eventuali disfunzioni agli impianti.

Art. 12

Decadenza e revoca della concessione

Il mancato rispetto anche di uno solo degli obblighi di cui all'art. 11 del presente Regolamento comporta la decadenza della concessione e lo scioglimento del rapporto contrattuale, previa contestazione dell'inadempienza al concessionario, il quale entro il termine massimo di sette giorni potrà presentare al Settore Affari Generali e Servizi alla Persona eventuali controdeduzioni.

Il mancato pagamento del canone per un periodo superiore ai tre mesi dalla scadenza stabilita comporta la decadenza della concessione.

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

Art. 13

Interventi migliorativi autorizzati o non autorizzati

Eventuali migliorie apportate dal concessionario/conduuttore non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione/contratto. Eventuali opere costruite sul bene e/o relative pertinenze sono acquisite al patrimonio del Comune, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile.

In quest'ultimo caso la rimozione deve essere effettuata a cura e spese del concessionario/conduuttore, nel termine assegnatoli. In caso contrario l'Amministrazione provvederà d'ufficio alla rimozione, con addebito delle relative spese al concessionario/conduuttore.

La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile del Dirigente responsabile del Servizio Tutela ed Ambiente. -

Art. 14

Garanzie cauzionali

La cauzione di cui al precedente art. 11 lett. g) viene determinata dal Servizio Tutela ed Ambiente in misura ritenuta congrua dallo stesso.

La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto e verrà svincolata alla scadenza dello stesso.

Qualora l'Amministrazione si avvalga in tutto o in parte della cauzione, la stessa deve essere ripristinata entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione stessa.

La cauzione può essere presentata indifferentemente nelle seguenti forme:

- 1) mediante deposito in contanti
- 2) mediante garanzia fideiussoria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria previste dal DPR 22 maggio 1956 n. 635.-

Art. 15

Durata della concessione e divieto di rinnovo automatico

La durata della concessione è stabilita di norma in anni 3. Periodi di durata superiore o inferiore potranno essere determinati con apposita deliberazione di Giunta, adeguatamente motivata. Allo scadere della durata prevista la concessione non si rinnova automaticamente.

Art. 16

Concessioni di valorizzazione

Ai sensi del disposto dell'art. 58 del D.L. 112 in data 25 giugno 2008 convertito con modificazioni dalla legge in data 6 giugno 2008 n. 133 e ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquant'anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.L. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Le concessioni di cui al comma precedente sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa. Il quadro economico dell'iniziativa e la valutazione del canone di concessione sono determinati dal Servizio Tutela ed Ambiente.

Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborso o indennizzo alcuno.

Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione, nuova costruzione e/o ampliamento, eventuali oneri urbanistici e/o catastali rimangono a carico del concessionario.

Art. 17

Disciplina transitoria

Il presente Regolamento non trova applicazione per le concessioni e i comodati attualmente in atto e sino alla naturale scadenza dei medesimi. I contratti per i quali non è previsto un termine dovranno essere stipulati sulla base dei criteri di cui al presente Regolamento entro 12 mesi dall'entrata in vigore dello stesso.

Letto, approvato e sottoscritto
IL PRESIDENTE
F.to Dott. Giovanni Antonio Femia

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Donatella Palmisani

PARERE FAVOREVOLE
In ordine alla regolarità tecnica
IL FUNZIONARIO
Responsabile del servizio
F.to Dott.ssa Donatella Palmisani

PARERE FAVOREVOLE
in ordine alla regolarità contabile
IL FUNZIONARIO
del Servizio Finanziario

ANNOTATO, ai sensi dell'Art. 49 del D.L.vo N. 267 del 18/8/2000;
l'IMPEGNO DI SPESA di L..... al cap..... del bilancio.....
ATTESTANDO LA RELATIVA COPERTURA FINANZIARIA.

IL RAGIONIERE CAPO

Data.....

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione, in applicazione dell' Art. 124, del D.L.vo N. 267 del 18/8/2000;

- E' stata affissa all'Albo Pretorio del Comune il giorno **13 OTT 2010**....., Prot. N. **12656**..... per rimanervi quindici giorni consecutivi (art.124 del D.L.vo n. 267 del 18/8/2000);

13 OTT 2010

Data.....

IL RESPONSABILE

F.to Dott.ssa Donatella Palmisani

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'Ufficio,

ATTESTA

Che la presente deliberazione, in applicazione del D.L.vo n. 267 del 18/8/2000;

- E' divenuta esecutiva il giorno.....;
- Decorsi 10 giorni dalla pubblicazione (Art. 134, comma 3);
- dei chiarimenti o elementi integrativi di giudizio richiesti (Art. 133, comma 2);
- E' stata affissa all'Albo Pretorio comunale, come prescritto dall'Art.134, comma 3, per quindici giorni consecutivi dal..... al....., senza reclami.

Data **13 OTT 2010**.....

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to Dott.ssa Donatella Palmisani

E' COPIA CONFORME ALL' ORIGINALE e consta di n. 8 fogli

13 OTT 2010

IL RESPONSABILE
Dott.ssa Donatella Palmisani