



CITTA' DI ACIREALE

NORME REGOLAMENTARI
PER LA DISCIPLINA DELLA
CONCESSIONE IN USO
DI BENI IMMOBILI A TERZI

Approvato dal Consiglio Comunale
nella seduta del 24.11.2009
con deliberazione n. 105.....

IN VIGORE DAL

INDICE

Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

Art. 2 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Art. 3 – Concessionari dei beni immobili

Art. 4 – Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

Art. 5 – Facoltà di riduzione

Art. 6 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale, aziendale e/o direzionale privato

Art. 7 – Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

Art. 8 – Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

Art. 9 – Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

Art. 10 – Criteri e procedimento di assegnazione dei locali d'importanza culturale

Art. 11 – Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ai partiti politici

Art. 12 – Durata contrattuale

Art. 13 – Obblighi del concessionario

Art. 14 – Concessione in comodato di beni immobili

Art. 15 – Normativa transitoria e finale

Art. 1 – Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

Il Comune di Acireale 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 artt. 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 a cui il bene è deputato.

2. Tali beni possono essere concessi a terzi secondo le modalità del presente regolamento.
3. Il Comune di Acireale può altresì dare in sub-concessione a terzi, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc..) ove ciò sia consentito dal relativo contratto.
4. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Amministrazione Comunale.
5. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o sclassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso, in conformità alle disposizioni legislative vigenti al momento dell'adozione del provvedimento.

Art. 2 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili.
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.).
2. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Comunale.
La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.
Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:
 - l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
 - la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse, con congruo preavviso, salvo casi eccezionali o diverse previsioni nei regolamenti attuativi.

Art. 3 – Concessionari dei beni immobili

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Acireale, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.
2. In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:
 - beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
 - beni concessi per tutte le altre attività.

Art. 4 – Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

1. Nella stipula dei contratti per la concessione in uso di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale, 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 alla 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 eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.

2. La superiore stima tecnica, come sopra determinata, potrà essere corretta applicando le percentuali di riduzione di seguito indicate agli artt. 5 e 8.

Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in materia di Lavori pubblici, potrà essere dedotta in contratto anche l'esecuzione di eventuali lavori di ristrutturazione, *(come previsto dal comma 1) punto c)*, purché accessori rispetto alla prestazione principale (godimento del bene) ed il cui importo complessivo non superi *quello* del canone di locazione determinato.

Art. 5 – Facoltà di riduzione

La Giunta Comunale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 30%, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela, definite da atti dell'Amministrazione.

Art. 6 – Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale, aziendale e/o direzionale privato

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale vengono scelti di norma mediante procedura negoziata previa pubblicazione di un avviso, approvato dalla Giunta, che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.
2. Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o che presentino complessità gestionali si procede mediante appalto-concorso o forme selettive analoghe.

Art. 7 – Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali:

- ai sensi della Legge n. 266 dell'11/08/1991 e della Legge Regionale 7 giugno 1994 n.22 sul Volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro;
- Le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale che operino sul territorio comunale, tenuto conto dell'anzianità e dell'attività svolta.

Art. 8 – Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

I soggetti no-profit operanti in forme associative, le associazioni di volontariato, le fondazioni e le cooperative sociali aventi la qualifica formale di ONLUS iscritte negli albi ed elenchi di cui all'articolo precedente possono essere concessionari di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art.4, secondo le percentuali di seguito indicate:

- 50% per i soggetti no-profit - associazioni, cooperative sociali, fondazioni operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza; per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda minori e famiglie, disabilità, emarginazione, patologie gravi; per i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età;
- 30% per i soggetti no-profit operanti in attività finalizzate alla diffusione della cultura e delle problematiche sociali, alla organizzazione di manifestazioni culturali, alla tutela, conservazione e fruizione di beni culturali, attività educative, didattiche e di sensibilizzazione, finalizzate alla conservazione e al miglioramento dell'ambiente naturale ed urbano;
- 20% per i soggetti no-profit operanti nei settori ricreativo e sportivo.

Nel caso di attività che si svolgano su beni stradali e piazze, si applicherà il relativo regolamento comunale.

Art. 9 – Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

1. I beni immobili di cui all'art.1 sono concessi con provvedimento dirigenziale per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti di cui agli artt. 7 e 8 che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:
 - a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella città, come rilevante 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 viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
 - c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.
1. Una Commissione intersettoriale predisporrà una istruttoria per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.
2. La suddetta Commissione, da nominarsi da parte dell'Organo di governo, è *presieduta dal Sindaco o da suo delegato e si compone del Dirigente del Settore Patrimonio e dei dirigenti degli altri settori interessati o loro delegati.*

Art. 10 – Criteri e procedimento di assegnazione dei locali d'importanza culturale

1. I beni rilevanti sotto il profilo culturale sono concessi con riguardo al Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali) - con le correzioni ed integrazioni di cui al Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 156 - che all'art. 106 e segg. detta norme in materia di uso individuale dei beni culturali e canoni di concessione e all'art. 111 e segg. detta i principi per la valorizzazione dei beni culturali nonché le forme possibili di gestione (art. 115). Si richiamano, inoltre, l'art.15 della L.R. 28/12/2004 n. 17 (Legge Finanziaria 2005) il quale stabilisce che *"il canone di concessione di beni culturali della Regione è sempre dovuto nei casi di utilizzo economico degli stessi"* e le Circolari dell'Assessorato Regionale dei Beni Culturali n.2 prot. 165 del 10/2/2005 e prot. 113665 del 28/11/2007 e successive integrazioni e/o modifiche.
2. Qualora *per l'Ente* risulti preferibile ricorrere alla concessione a terzi, alla stessa si provvede mediante procedure ad evidenza pubblica, sulla base di valutazione comparativa dei progetti presentati.
3. Il canone da corrispondere al Comune *dovrà* essere determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe con apposita perizia estimativa che si attenga ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
 - a. valore immobile del bene;
 - b. parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto consensuale;
4. Il bene immobile sarà concesso in base ad un'istruttoria svolta da un'apposita commissione composta dal Dirigente del Settore Patrimonio, dal Dirigente del Settore Cultura *nonché da eventuali esperti in campo culturale e di gestione e marketing culturale, senza onere per l'Ente, di nomina sindacale, in relazione ai seguenti fattori in ordine d'importanza:*

		Punti max
a	Offerta percentuale in aumento sull'importo del canone come quantificato dall'Ufficio Tecnico Comunale	30
b	Riconoscimento della funzione svolta nel tempo per la promozione e diffusione della forma di cultura da realizzare	10
c	Valore tecnico funzionale del progetto di gestione con particolare riferimento alla promozione dell'immagine e della fruizione (turistica, scolastica, locale) della struttura nel contesto della valorizzazione della Città, <i>correlato alla completezza, varietà e complessità della proposta culturale</i>	50
d	Offerta di riqualificazione e/o arricchimento funzionale della struttura e/o dell'arredamento e delle attrezzature	10

5. Si deroga alle procedure di cui ai commi 2 e 4 per le concessioni di breve o di brevissima durata e si fa riferimento ai singoli regolamenti attuativi.

Art. 11 – Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ai partiti politici

1. *I beni immobili di cui all'art.1 sono concessi in uso ai partiti politici a titolo gratuito con il solo rimborso delle spese allorquando promuovano manifestazioni, iniziative ed altre attività coincidenti con gli interessi generali dell'Amministrazione Comunale e/o della collettività acese, ad eccezione di tutte le sale del Palazzo di Città che debbono essere utilizzate per fini istituzionali e possono essere concesse a terzi esclusivamente in occasione di manifestazioni di elevatissima valenza culturale e/o sociale. .*

Art. 12– Durata contrattuale

1. La durata massima del contratto, di norma, non può superare anni 6 (sei) automaticamente rinnovabile per i successivi anni 6 (sei).

Art. 13 – Obblighi del concessionario

1. I contratti di concessione in uso a terzi di 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 alla manutenzione ordinaria;
 - c) il pagamento delle utenze;
 - d) il pagamento delle spese di gestione;
 - e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni a cose e persone;
 - f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 - g) il deposito della cauzione con possibilità di deroga nei casi di utilizzo giornaliero ed orario.
2. I Settori competenti ogni anno trasmetteranno al Settore Patrimonio l'elenco degli assegnatari che hanno diritto alla prosecuzione dell'atto di concessione in relazione al perdurare dei criteri di assegnazione ed ai consuntivi di attività presentati dai soggetti concessionari.
3. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui al comma 1 o la motivata mancata inclusione nell'elenco di cui al comma 2 comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale.

Art. 14– Concessione in comodato di beni immobili

1. Il presente regolamento disciplina anche le concessioni dei beni immobili di proprietà comunale in comodato a terzi.
2. In forza dei principi desumibili dall'art.9 della Legge n. 537 del 24/12/1993, non è consentito agli enti pubblici territoriali di concedere in uso gratuito i beni del proprio patrimonio. Per tale disposizione di legge, successivamente alla data di entrata in vigore del presente regolamento, verranno definiti i rapporti di comodato in essere e relativi ai beni immobili, mediante stipula di appositi contratti a titolo oneroso.
3. La Giunta Comunale (o il Dirigente delegato) tuttavia può concedere in uso gratuito e per breve periodo beni immobili in disponibilità al Comune, ad enti ed associazioni senza fini di lucro e per lo svolgimento di attività a favore della collettività acese svolte in collaborazione con l'Amministrazione Comunale e sancite con convenzione o protocollo d'intesa o con il patrocinio comunale formalmente concesso con tassativa esclusione di altra ipotesi.
Il Settore Patrimonio verificherà *nel corso della concessione* se continuano a sussistere i requisiti di uso gratuito.

4. Il Comune viene esonerato da ogni responsabilità per i danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al concessionario da un uso improprio, doloso o colposo, suo o di terzi, dei beni immobili in questione.
5. Nel caso di richiesta di concessione di beni immobili di valore significativo, il richiedente dovrà munirsi, per il periodo di utilizzo, di apposita polizza assicurativa per la copertura di eventuali danni causati ad essi.
6. Il Comune potrà, in qualsiasi momento, verificare il corretto uso dei beni immobili concessi in uso gratuito. L'inadempienza da parte del concessionario delle norme previste comporterà, oltre alla risoluzione della concessione gratuita dei beni immobili concessi ed al conseguente risarcimento degli eventuali danni, anche la decadenza dalla concessione gratuita futura di beni immobili di proprietà comunale.

Art. 15 – Normativa transitoria e finale

1. Le concessioni di diritto e/o di fatto in corso continuano alle condizioni previste dai rispettivi contratti sino alla loro naturale scadenza, purché in regola con gli obblighi stabiliti all'art.13 del presente Regolamento.
2. Annualmente la Giunta *dovrà relazionare al* Consiglio comunale sulla gestione degli immobili ai sensi delle norme fissate nel presente Regolamento.
3. Sono fatte salve le disposizioni speciali valevoli per le singole sale comunali, per il suolo pubblico, per l'impiantistica sportiva e in genere, per le concessioni di breve o brevissima durata.
4. Tutto quanto non previsto nel presente Regolamento si rimanda al vigente Regolamento Comunale degli appalti e dei contratti.