



CITTA' di LAMEZIA TERME

DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO PREFETTIZIO (con i poteri del Consiglio) N. 11 DEL 22/02/2021

OGGETTO: Modifiche ed integrazioni al “Regolamento per la concessione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Lamezia Terme a terzi” approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 17.02.2017. Esame ed approvazione.

L'anno duemilaventuno, addì ventidue, del mese di Febbraio alle ore 17:30, presso la SEDE MUNICIPALE, il Commissario Prefettizio Dr. PRIOLO GIUSEPPE, nominato con decreto della Prefettura di Catanzaro prot. Interno n. 0110366 del 16-12-2020, alla presenza dei Sub Commissari.

CARICA	COGNOME E NOME	PRESENTE
COMMISSARIO	PRIOLO GIUSEPPE	SI
SUB COMMISSARIO	GUERRIERI LUIGI	SI
SUB COMMISSARIO	CALENDA ANTONIO	SI

Con la partecipazione del Segretario Generale Dr. PUPO PASQUALE, incaricato della redazione del presente verbale.

Preliminarmente si da atto che il Dott. Luigi Guerrieri ed il Dott. Antonio Calenda partecipano alla presente seduta in modalità telematica.

Il Dirigente del Settore

Richiamati:

- il decreto del Prefetto di Catanzaro, acquisito agli atti dell'Ente con prot. n. 0079904 del 16.12.2020, con il quale il dott. Giuseppe Priolo, Prefetto in quiescenza, è nominato Commissario prefettizio per la temporanea gestione del Comune di Lamezia Terme;
- il decreto del Prefetto di Catanzaro, acquisito agli atti dell'Ente con prot. n. 0080464 del 18.12.2020, con il quale sono stati nominati il dott. Luigi Guerrieri e il dott. Antonio Calenda quali sub-commissari per la temporanea gestione del Comune di Lamezia Terme;
- il TUOEL approvato con decreto legislativo 18 agosto 2000, n.267 e ss.mm.e ii.;
- l'art. 4 del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e ss.mm., recante norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche;
- il Regolamento Comunale di contabilità;
- l'art. 43 dello Statuto;

PROPONE AL COMMISSARIO PREFETTIZIO

l'adozione del presente provvedimento con i poteri di Consiglio Comunale

Richiamato il *“Regolamento per la concessione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Lamezia Terme a terzi”* approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 17.02.2017;

Rilevato che, a distanza di pochi mesi, con D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 è stato adottato il *“Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106”*, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n.179 del 2 agosto 2017 - Suppl. Ordinario n. 43;

Ritenuto necessario procedere ad aggiornare/integrare il predetto regolamento comunale al fine di adeguarlo alla sopravvenuta disciplina recata dal citato D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117;

Considerato altresì opportuno apportare ulteriori modifiche ed integrazioni alla richiamata disciplina regolamentare onde soddisfare, in particolare, le seguenti esigenze operative:

- ridefinire in termini ampliativi l'ambito soggettivo degli enti perseguenti finalità non di lucro onde includervi - oltre agli enti del terzo settore per come definitivi dall'art. 4, comma 1, del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 - anche le associazioni, fondazioni 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, nonché le associazioni non riconosciute di cui all'art. 36 del Codice Civile, in ossequio al principio di parità di trattamento e di divieto di discriminazione che informa anche i rapporti tra l'Ente e le realtà organizzative ed associative del “no profit” (art. 8);
- integrare la disciplina regolamentare in esame con una puntuale previsione e declinazione dell'istituto della “concessione di valorizzazione”, che - nel più ampio contesto delle forme di partenariato pubblico privato - è volto ad agevolare l'implementazione di interventi di riqualificazione e riconversione dei beni comunali mediante la valorizzazione dell'apporto collaborativo di privati, in coerenza con il principio di sussidiarietà (art. 6-bis);
- definire in termini più puntuali il procedimento di assegnazione a terzi dei locali per lo svolgimento di attività aventi finalità di interesse pubblico (art. 10);

● offrire una più compiuta regolamentazione delle ipotesi di assegnazione diretta dei beni comunali di proprietà comunale, relegandone la praticabilità ad una casistica tassativa (art. 10 bis);

Visto a tal fine il prospetto nel quale vengono riportate le modifiche apportate al regolamento comunale di che trattasi, il quale è allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;

Ritenuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

Acquisiti:

- **i pareri** favorevoli di regolarità tecnica e contabile espressi ai sensi dell'art. 49 del dlgs. 267/2000
- **il parere** dei collegio dei revisori di conti
- **il parere** favorevole del Segretario Generale in ordine alla conformità della suddetta proposta di deliberazione all'ordinamento giuridico;

PROPONE DI DELIBERARE

1. di **considerare** la premessa parte integrante della presente deliberazione;

2. di **approvare** le modifiche ed integrazioni al "*Regolamento per la concessione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Lamezia Terme a terzi*" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 17.02.2017, per come riportate nel prospetto che viene allegato alla presente deliberazione per costituirne parte integrante e sostanziale;

PROPONE DI DELIBERARE

3. di **dichiarare** la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, stante la necessità di assicurare la piena conformità della disciplina regolamentare in esame alla sopravvenuta disciplina legislativa sopra richiamata.

IL COMMISSARIO PREFETTIZIO CON I POTERI DEL CONSIGLIO

Vista la su esposta proposta di deliberazione;

Ritenuto di doverla approvare integralmente ed in ogni sua parte;

Acquisiti

- i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile resi sulla proposta, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

- il parere dei collegio dei revisori di conti acquisito con protocollo comunale n. 13636 del 22-02-2021 ;

-il parere favorevole del Segretario Generale in ordine alla conformità della suddetta proposta di deliberazione all'ordinamento giuridico;

Visti:

il D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;
lo Statuto comunale;

DELIBERA

di approvare integralmente ed in ogni sua parte la proposta di deliberazione di cui sopra;

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d. lgs. n. 267/00.

VISTO DI REGOLARITA' TECNICA

Il Dirigente ai sensi dell'art. 147/bis del TUEL 276/200 e del Regolamento sui controlli interni in ordine alla proposta **n.ro 294 del 18/02/2021** esprime parere **FAVOREVOLE**.

Visto di regolarità tecnica firmato dal Dirigente **Dott.ssa AIELLO NADIA** in data **18/02/2021**.

VISTO DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Dirigente dell'Area Economica Finanziaria, ai sensi del D.lgs 267/2000 art. 151 c.4, in ordine alla regolarità contabile della **Proposta n.ro 294 del 18/02/2021** esprime parere: **FAVOREVOLE**.

Parere firmato dal Dirigente **Dott.ssa AIELLO NADIA** in data **18/02/2021**.

LETTO APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Il Commissario Prefettizio

Dr. PRIOLO GIUSEPPE

Il Segretario Generale

Dr. PUPO PASQUALE

NOTA DI PUBBLICAZIONE N. 863

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **Dr. PUPO PASQUALE** attesta che in data **23/02/2021** si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

Nota di pubblicazione firmata da **Dr. PUPO PASQUALE** il **23/02/2021**.

La Delibera del Commissario con funzione di Consiglio è esecutiva ai sensi delle vigenti disposizioni di legge.

1

Modifiche ed integrazioni al “Regolamento per la concessione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Lamezia Terme a terzi” approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 17.02.2017.

MODIFICHE PROPOSTE

(le modifiche al testo sono riportate in grassetto)

DISCIPLINA VIGENTE	DISCIPLINA MODIFICATA*
	<i>N.B.: In grassetto le modifiche/integrazioni</i>
<p>Art. 3 Forme giuridiche di assegnazione dei beni</p> <p>3.1.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:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.). <p>La durata della concessione in comodato del bene ha durata, di massima non superiore a tre (3) anni , salvo esigenze particolare valutabili dall'Amministrazione.</p> <p>Decorso detto termine, la concessione in comodato si considererà scaduta senza tacito rinnovo; l'eventuale rinnovo dovrà essere richiesto dal concessionario almeno sei mesi prima della data della scadenza e potrà essere concesso per ugual periodo solo previa valutazione mediante provvedimento espresso della permanenza delle ragioni della concessione. Alla scadenza della convenzione al concessionario non compete alcuna indennità e/o rimborso di qualsiasi natura.</p>	<p>Art. 3 Forme giuridiche di assegnazione dei beni</p> <p>3.1.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:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.). <p>La durata della concessione in comodato del bene ha durata, di massima non superiore a cinque (5) anni, salvo esigenze particolari valutabili dall'Amministrazione.</p> <p>Decorso detto termine, la concessione in comodato si considererà scaduta senza tacito rinnovo; fatto salvo quanto previsto dall'art. 10 bis in tema di rinnovo espresso del rapporto contrattuale, l'eventuale proroga del contratto potrà essere richiesto dal concessionario almeno sei mesi prima della data della scadenza e potrà essere concesso previa valutazione espressa della permanenza delle ragioni della concessione. Alla scadenza della convenzione al concessionario non compete alcuna indennità e/o rimborso di</p>

<p>Per quanto concerne invece i contratti di locazione ed affitto, trova applicazione la normativa vigente in materia che disciplina i rispettivi contratti.</p> <p>3.2 Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Comunale.</p> <p>La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.</p> <p>Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione; • la durata della concessione, i termini e le modalità di revoca per ragioni di pubblico interesse. <p>La concessione amministrativa è per sua natura personale e non trasmissibile, salvo quanto previsto in tema di subentro nei singoli atti.</p>	<p>qualsiasi natura.</p> <p>Per quanto concerne i contratti di locazione ed affitto, trova applicazione la normativa vigente in materia che disciplina i rispettivi contratti.</p> <p>3.2 Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Comunale.</p> <p>La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.</p> <p>Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione; • la durata della concessione, i termini e le modalità di revoca per ragioni di pubblico interesse. <p>La concessione amministrativa è per sua natura personale e non trasmissibile, salvo quanto previsto in tema di subentro nei singoli atti.</p>
<p>Art. 4 Assegnatari dei beni immobili</p> <p>1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri programmi l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi e comunque nella disponibilità del Comune possono essere dati in uso, nelle forme di cui all'art. 3, 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.</p> <p>Le eventuali concessioni di immobili ad altre Amministrazioni Pubbliche sono escluse dal presente regolamento.</p> <p>L'assegnatario, a pena di revoca, dovrà utilizzare l'immobile esclusivamente per fini per i quali è stato assegnato. Nell'atto di concessione o di locazione devono essere espressamente indicati gli specifici fini per i quali l'immobile viene concesso.</p> <p>Resta fermo che l'assegnatario non può concedere a terzi, neanche parzialmente, il bene oggetto di assegnazione, né cedere a terzi, a qualunque</p>	<p>Art. 4 Assegnatari dei beni immobili</p> <p>1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire, sulla base di propri programmi, l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi e comunque nella disponibilità del Comune possono essere dati in uso, nelle forme di cui all'art. 3, 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 assimili espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.</p> <p>2. L'assegnatario, a pena di revoca, dovrà utilizzare l'immobile esclusivamente per i fini per i quali è stato assegnato. Nell'atto di concessione o di locazione devono essere espressamente indicati gli specifici fini per i quali l'immobile viene concesso.</p> <p>3. Resta fermo che l'assegnatario non può concedere a terzi, neanche parzialmente, il bene oggetto di assegnazione, né cedere a terzi, a qualunque titolo il contratto/convenzione, salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale. Non costituisce cessione a terzi del</p>

<p>titolo il contratto/convenzione. La cessione si configura anche nel caso in cui il Concessionario/assegnatario muti la propria configurazione giuridica, di talchè risulti estinta o trasformata la ragione sociale o la denominazione dell'originario beneficiario.</p> <p>Gli immobili non possono essere né subconcessi né sublocati dai concessionari o dai locatari, fermo restando la possibilità di addivenire ad un accordo tra associazioni che intendono condividere gli spazi in orari diversi da regolamentare con accordo diretto tra di loro, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.</p> <p>Nessuna modifica può essere apportata al bene assegnato senza il consenso scritto del Comune, il quale può, in ogni caso, alla scadenza contrattuale, richiedere il ripristino allo stato originario risultante dal verbale di consegna.</p> <p>Non si procede all'assegnazione in caso in cui il concessionario/assegnatario versi in una condizione di morosità con l'Amministrazione comunale.</p> <p>La finalità del bene assegnato può essere individuata nelle seguenti tipologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • beni concessi per finalità residenziali, commerciali, aziendali o direzionali private, o comunque di lucro; • beni concessi per finalità d'interesse pubblico, sociale, aggregativo, culturale, sportivo ovvero per lo svolgimento di attività di solidarietà, volontariato, protezione civile o comunque non di lucro. 	<p>contratto/convenzione il mutamento della veste giuridica dello stesso concessionario, purchè non muti l'originario scopo perseguito.</p> <p>4. Gli immobili non possono essere né subconcessi né sublocati dai concessionari o dai locatari, fermo restando la possibilità di addivenire ad un accordo tra associazioni che intendono condividere gli spazi con modalità da regolamentare tramite accordo diretto, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.</p> <p>5. Nessuna modifica può essere apportata al bene assegnato senza il consenso scritto del Comune, il quale può, in ogni caso, alla scadenza contrattuale, richiedere il ripristino allo stato originario risultante dal verbale di consegna.</p> <p>6. Non si procede all'assegnazione in caso in cui il concessionario/assegnatario versi in una condizione di morosità con l'Amministrazione comunale, ovvero risulti carente dei requisiti di ordine generale necessari per contrarre con la pubblica amministrazione nonché di quello previsti dalla vigente disciplina antimafia.</p> <p>7. La finalità del bene assegnato può essere individuata nelle seguenti tipologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) beni concessi per finalità residenziali, commerciali, aziendali o direzionali private o comunque di lucro; b) beni concessi per finalità d'interesse pubblico, sociale, aggregativo, culturale, sportivo ovvero per lo svolgimento di attività di solidarietà, volontariato, protezione civile o comunque non di lucro.
<p>Art. 5 Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali</p> <p>1. Nella stipula dei contratti di cui all'art. 3.1 o degli atti per la concessione di beni immobili di cui all'art. 3.2., il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori della banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio o di quelli correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) valore immobiliare del bene da concedere in uso; b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso 	<p>Art. 5 Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali</p> <p>1. Nella stipula dei contratti di cui all'art. 3.1 o degli atti per la concessione di beni immobili di cui all'art. 3.2., il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori della banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio o di quelli correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, di 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.

2. 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, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione di seguito indicate.

Al fine di massimizzare la redditività dei beni sostituenti il proprio patrimonio, il Comune di Lamezia Terme redige ogni anno il piano delle valorizzazioni immobiliari, ai sensi dell'art. 58 della L. n. 133/2008 e s.m.i., il quale riguarderà tutti gli immobili con esclusione di quelli di cui all'art. 9. A tal fine, il Piano dovrà essere corredato dei relativi elaborati planimetrici e dovrà riportare per ciascun immobile, le seguenti informazioni: localizzazione; identificativi catastali; destinazione d'uso; valore dell'immobile; canone di locazione per i beni disponibili; canone di concessione per i beni indisponibili.

La Giunta individua periodicamente gli immobili da destinare alle finalità di cui all'art. 9, sulla base dell'elenco delle disponibilità redatto dal settore competente.

prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, di 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.

2. Per gli immobili concessi in uso **per le finalità di cui all'art. 4, comma 7, lett. b) (non di lucro) ai soggetti previsti dall'art. 8**, la stima tecnica **prevista dal primo comma**, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione **indicate nell'art. 9**.

3. In tutte le ipotesi di concessione dell'uso di immobili comunali disciplinate dal presente regolamento, il canone di cui ai commi 1 e 2. può essere in tutto abbattuto o in parte ridotto a fronte dell'impegno, da parte del concessionario, di eseguire interventi di manutenzione straordinaria, messa a norma o modifiche alla struttura necessari al recupero dell'immobile e fino al raggiungimento della spesa per i lavori. In tal caso nell'atto deliberativo dovrà essere necessariamente allegato il computo metrico asseverato da tecnico comunale che certifichi la spesa per i relativi lavori. Non assumono rilevanza, ai fini della riduzione parziale o totale del canone, le spese relative a interventi di manutenzione straordinaria, messa a norma o modifiche alla struttura richieste per l'esclusiva soddisfazione di esigenze del concessionario o delle attività dallo stesso previste.

4. L'abbattimento totale del canone o la sua riduzione per le ragioni di cui al comma precedente prevede comunque il pagamento da parte degli assegnatari di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile (comprese le eventuali spese condominiali, i tributi da corrispondere all'Amministrazione comunale, nonché le spese di manutenzione ordinaria, le utenze ed i consumi energetici da attivare e corrispondere direttamente o da rimborsare all'Amministrazione comunale pro quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta).

5. Qualora siano poste a carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma, nonché eventuali modifiche alla struttura necessarie per l'esercizio delle attività previste, i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione e regolati con relativo disciplinare, se necessario od opportuno.

	<p>6. Le opere di miglioria realizzate divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza diritto a risarcimento o rimborso spese. L'Amministrazione Comunale si riserva di controllare l'esecuzione dei lavori, di procedere ad ispezioni e collaudi.</p> <p>7. Qualora l'Amministrazione Comunale richieda la rimessa in ripristino a fine del rapporto o per motivi sopravvenuti, i relativi interventi sono a carico del concessionario, al quale nulla è dovuto, né per le migliorie apportate, né per le opere di ripristino.</p> <p>8. Al fine di massimizzare la redditività dei beni sostituenti il proprio patrimonio, il Comune di Lamezia Terme redige ogni anno il piano delle valorizzazioni immobiliari, ai sensi dell'art. 58 della L. n. 133/2008 e s.m.i., il quale riguarderà tutti gli immobili. A tal fine, il Piano dovrà essere corredato dei relativi elaborati planimetrici e dovrà riportare per ciascun immobile, le seguenti informazioni: localizzazione; identificativi catastali; destinazione d'uso; valore dell'immobile; canone di locazione per i beni disponibili; canone di concessione per i beni indisponibili.</p> <p>9. La Giunta può stabilire di prevedere nel piano delle valorizzazioni immobiliari gli immobili da destinare alle finalità di cui all'art. 9, ovvero di individuarli con separato atto deliberativo sulla base dell'elenco delle disponibilità redatto dal settore competente.</p>
	<p>Art. 6-bis Concessioni di valorizzazione</p> <p>1. Ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito dalla L. 23/11/2001 n. 410 e dall'art. 58 della Legge n. 133/2008 i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.</p> <p>2. Le concessioni di cui al primo comma, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 10 bis, sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio</p>

	<p>economico-finanziario dell'iniziativa. Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.</p> <p>3. L'accertamento del possesso dei requisiti, ivi compresi quelli previsti dalla disciplina antimafia, da parte dei partecipanti alla procedura di pubblica evidenza deve essere realizzato dall'Amministrazione tenendo conto:</p> <p>a) per la capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliano instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;</p> <p>b) per la solidità della situazione economica, di elementi illustrativi del bilancio e delle potenzialità di investimento, analizzabili anche mediante referenze bancarie;</p> <p>c) per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di attività, valutabili anche in termini di analogia rispetto alle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in uso;</p> <p>d) per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.</p> <p>4. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione e ampliamento, inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione e inclusi gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario. Il progetto definitivo dell'opera dovrà essere preventivamente validato dall'Amministrazione.</p> <p>5. L'Amministrazione richiede ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione dell'immobile la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione.</p> <p>6. Alle procedure di assegnazione di cui al presente articolo possono partecipare anche i soggetti di cui all'art. 8.</p>
Art. 7	Art. 7

<p>Criteria e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale (o a scopo di lucro)</p> <p>1. I locali ad uso commerciale o comunque per attività a scopo di lucro sono assegnati mediante gara pubblica, mediante pubblicazione di un bando di gara che indichi: requisiti necessari dei concorrenti, criteri di assegnazione e punteggi corrispondenti.</p> <p>2. La Giunta comunale, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, alla natura, ed ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione a singole gare a determinate categorie di soggetti che esercitino un particolare tipo di attività o si trovino in condizione giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.</p> <p>3. Nel caso di immobili di piccole dimensioni e/o ridotta redditività economica si può procedere mediante procedura negoziata o forme selettive analoghe.</p> <p>4. La dichiarazione di aggiudicazione non è vincolante per l'Amministrazione, mentre l'offerta, che deve essere sempre al rialzo sul prezzo posto a base di gara, vincola il partecipante al momento della sua presentazione.</p> <p>5. Chiunque intenda partecipare alle gare relative a locazioni/concessioni di beni comunali ha l'onere di munirsi di licenze, visti, autorizzazioni e quant'altro necessario per l'esercizio dell'attività, fermo restando il Comune di Lamezia Terme completamente esonerato da ogni responsabilità al riguardo.</p>	<p>Criteria e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale (o a scopo di lucro)</p> <p>1. I locali ad uso commerciale o comunque per attività a scopo di lucro, o il cui utilizzo viene richiesto per le finalità di cui all'art. 4, comma 7, lett. a), sono assegnati mediante gara pubblica mediante pubblicazione di un bando di gara che indichi: requisiti necessari dei concorrenti, criteri di assegnazione e punteggi corrispondenti.</p> <p>2. La Giunta comunale, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, alla natura, ed all'ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione a singole gare a determinate categorie di soggetti che esercitino un particolare tipo di attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.</p> <p>3. Nel caso di immobili di piccole dimensioni e/o ridotta redditività economica si può procedere mediante procedura negoziata o forme selettive analoghe.</p> <p>4. La dichiarazione di aggiudicazione non è vincolante per l'Amministrazione, mentre l'offerta, che deve essere sempre al rialzo sul prezzo posto a base di gara, vincola il partecipante al momento della sua presentazione.</p> <p>5. Chiunque intenda partecipare alle gare relative a locazioni/concessioni di beni comunali ha l'onere di munirsi di licenze, visti, autorizzazioni e quant'altro necessario per l'esercizio dell'attività, restando il Comune di Lamezia Terme completamente esonerato da ogni responsabilità al riguardo.</p>
<p>Art. 8 Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse</p> <p>Possono, in tal caso, essere concessionari di beni immobili comunali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le Organizzazioni /Associazioni di volontariato; - le Associazioni per la promozione e la valorizzazione del territorio; - le Associazioni iscritte negli elenchi comunali; - le Cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale. 	<p>Art. 8 Soggetti assegnatari dei locali per finalità di interesse pubblico (senza scopo di lucro).</p> <p>Per lo svolgimento di attività aventi finalità di interesse pubblico di cui all'art. 4, comma 7, lett. b), possono essere concessionari di beni immobili comunali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli enti del terzo settore indicati dall'art. 4, comma 1, del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117, recante "Codice del Terzo settore", ovvero gli enti nei cui confronti quest'ultimo trova applicazione; - associazioni, fondazioni e altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica acquisita ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;

	<ul style="list-style-type: none"> - associazioni non riconosciute, di cui all'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; - associazioni iscritte nell'albo comunale delle associazioni e degli altri organismi che svolgono attività culturali istituito con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 19.05.2011; - altri enti o organismi non compresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse pubblico, sempre che operino senza fine di lucro.
<p>Art. 9 Criteria di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo.</p> <p>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 comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 5, secondo le percentuali di seguito indicate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 % (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza, soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nel campo assistenziale e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda l'handicap, emarginazione, patologie gravi, nonché per i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento anche alla terza età; - 70 % per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, patologie gravi, dispersione scolastica, nonché per i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età; - settanta 70% per cento per i soggetti operanti nel settore ambientale, cinquanta 50% per cento per i soggetti operanti nel settore culturale e sportivo. 	<p>Art. 9 Criteria di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo.</p> <p>I soggetti di cui all'art. 8 possono essere assegnatari, con le forme giuridiche sopra descritte, 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. 5, secondo le percentuali di seguito indicate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 100 % (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza, soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nel campo assistenziale e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda l'handicap, emarginazione, patologie gravi, nonché per i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento anche alla terza età; - 70 % per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario diversi da quelli indicati al punto precedente e nel campo della dispersione scolastica; - 70% per cento per i soggetti operanti nel settore ambientale; 50% per cento per i soggetti operanti nel settore culturale e sportivo.
<p>Art. 10</p>	<p>Art. 10</p>

Criteria e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

1. I beni immobili di cui all'art. 2 sono concessi per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti di cui all'art. 8 che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ai seguenti parametri, elencati in ordine di importanza:

- a) valenza sociale degli scopi perseguiti o riconoscimento della funzione svolta come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
- b) finalità dell'attività, per la quale si chiedono gli spazi, in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione comunale;
- c) capacità di aggregazione, verificabile sulla base del numero aderenti/iscritti in sede locale e capacità di coinvolgimento della cittadinanza sulla quale devono, in ogni caso, ricadere gli effettivi positivi dell'attività svolta; saranno privilegiate le associazioni che dimostrino, dietro presentazione di adeguata documentazione giustificativa, di aver svolto proficuamente diverse iniziative sul territorio e di aver svolto con risultati positivi per la collettività attività volta al perseguimento degli scopi per cui è stato richiesto l'immobile
- d) struttura, dimensione organizzativa del soggetto richiedente, specifiche esperienze e professionalità degli Associati.
- e) destinazione totale degli utili e degli eventuali avanzi di gestione a scopi istituzionali con divieto di distribuzione dei fondi, utili, riserve e capitali durante la vita dell'Ente, Associazione, Fondazione.

2. Per la concessione degli immobili disponibili, si dovrà privilegiare, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

3. Le istanze dei soggetti indicati al precedente art.8 devono essere corredate di atto costitutivo e statuto, indicazione del numero dei soci, rendiconto economico delle entrate e delle spese effettuate nell'ultimo anno finanziario, indicazione delle motivazioni per le quali si reputi necessario l'intervento dell'amministrazione comunale per dotare il richiedente di locali o terreni di proprietà dell'Ente, indicazione delle attività che il richiedente intende svolgere negli immobili che saranno eventualmente affidati con descrizione dettagliata degli obiettivi, dei contenuti, delle caratteristiche, dei tempi, delle fasi di realizzazione, dei cittadini coinvolti, e di ogni altro elemento utile richiesto dal bando/avviso pubblico.

Criteria e procedimento di assegnazione dei locali per lo svolgimento di attività aventi finalità di interesse pubblico di cui all'art. 4, comma 7, lett. b).

1. I beni immobili di cui all'art. 2 sono concessi per attività **aventi finalità di interesse pubblico di cui all'art. 4, comma 7, lett. b).** ai soggetti di cui all'art. 8 che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ai seguenti parametri, elencati in ordine di importanza:

- a) valenza sociale degli scopi perseguiti o riconoscimento della funzione svolta come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
- b) finalità dell'attività, per la quale si chiedono gli spazi, in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione comunale;
- c) capacità di aggregazione, verificabile sulla base del numero di aderenti/iscritti in sede locale e capacità di coinvolgimento della cittadinanza sulla quale devono, in ogni caso, ricadere gli effettivi positivi dell'attività svolta; saranno privilegiate le associazioni che dimostrino, dietro presentazione di adeguata documentazione giustificativa, di aver già svolto proficuamente diverse iniziative sul territorio e di aver già svolto con risultati positivi per la collettività attività volta al perseguimento degli scopi per cui è stato richiesto l'immobile;
- d) struttura, dimensione organizzativa del soggetto richiedente, specifiche esperienze e professionalità degli Associati;
- e) destinazione totale degli utili e degli eventuali avanzi di gestione a scopi istituzionali con divieto di distribuzione dei fondi, utili, riserve e capitali durante la vita dell'Ente, Associazione, Fondazione.

2. Per la concessione degli immobili disponibili, si dovrà privilegiare, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

3. Le istanze dei soggetti indicati al precedente art. 8 devono essere corredate di atto costitutivo e statuto, indicazione del numero dei soci, rendiconto economico delle entrate e delle spese effettuate nell'ultimo anno finanziario, **nonché da un progetto di utilizzo del bene che contenga** l'indicazione delle motivazioni per le quali si reputi necessario l'intervento dell'amministrazione comunale per dotare il richiedente di locali o terreni di proprietà dell'Ente, l'indicazione delle attività che il richiedente intende svolgere negli immobili che saranno eventualmente affidati con descrizione dettagliata degli obiettivi,

<p>4. Alla procedura di assegnazione deve essere data adeguata pubblicità mediante bando/avviso o altro mezzo ritenuto idoneo dalla struttura comunale. La Giunta Comunale stabilisce sulla base degli indirizzi espressi dal presente Regolamento, sentita la Commissione Consiliare permanente Affari Generali, l'individuazione delle strutture da concedere a terzi, l'individuazione delle attività da ivi svolgere, dei criteri e delle modalità di assegnazione secondo i parametri stabiliti dal comma 1 del presente articolo.</p>	<p>dei contenuti, delle caratteristiche, dei tempi, delle fasi di realizzazione, dei cittadini coinvolti, e di ogni altro elemento utile richiesto dal bando/avviso pubblico.</p> <p>4. La Giunta Comunale stabilisce sulla base degli indirizzi espressi dal presente Regolamento, sentita la Commissione Consiliare permanente Affari Generali, l'individuazione delle strutture da concedere a terzi, l'individuazione delle attività da svolgere, dei criteri e delle modalità di assegnazione secondo i parametri stabiliti dal comma 1 del presente articolo. In esecuzione di detto atto di programmazione, si procede all'assegnazione degli immobili ivi previsti sulla base di una procedura selettiva pubblica cui deve essere data adeguata pubblicità mediante bando/avviso o altro mezzo ritenuto idoneo dalla struttura comunale.</p> <p>5. In caso di mancata adozione dell'atto di programmazione di cui al comma precedente, ovvero in caso in cui pervenga istanza di assegnazione di un immobile comunale non ricompreso nell'elenco approvato con delibera di Giunta comunale, qualora il Comune valuti positivamente l'assegnazione richiesta, può richiedere all'istante modifiche e/o integrazioni al progetto di utilizzo presentato, al fine di renderlo pienamente conforme alle esigenze e agli interessi pubblici perseguiti dall'Ente. Una volta definito il progetto di utilizzo del bene richiesto nei termini indicati dall'Ente, al fine di garantire il rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e divieto di discriminazione, delle condizioni previste nel progetto viene data adeguata pubblicità mediante diffusione di apposito bando/avviso pubblico volto ad acquisire ulteriori manifestazioni di interesse all'assegnazione del bene. Ove nel termine fissato non pervenga alcuna manifestazione di interesse, l'immobile sarà assegnato al soggetto richiedente sulla base delle condizioni previste nel progetto di utilizzo definito con l'Amministrazione. Qualora invece pervengano manifestazioni di interesse all'assegnazione del bene, il Settore competente provvederà a individuare l'assegnatario fra i soggetti che hanno comunicato il loro interesse all'assegnazione, mediante procedura di selezione comparativa sulla base dei parametri di cui al comma 1.</p>
	<p>Art. 10 bis</p>

Assegnazione diretta dei beni comunali di proprietà comunale.

1. E' facoltà dell'Amministrazione procedere all'assegnazione diretta del bene, in deroga alla regola generale della selezione pubblica del concessionario, nei seguenti casi:

- **nel caso in cui sia andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;**
- **qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto interessato;**
- **qualora un soggetto, già concessionario di un bene immobile di proprietà del Comune, chiedi l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione ovvero sia l'unico confinante con quest'ultimo ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati;**
- **qualora l'assegnazione dell'immobile sia prevista nell'ambito di un accordo di transazione finalizzato a prevenire o risolvere liti e contenziosi;**
- **per corrispondere ad una richiesta formulata dai soggetti non perseguenti scopi di lucro di cui all'art. 8 per la partecipazione a un bando pubblico che vede coinvolta l'Amministrazione comunale o dal cui progetto l'Amministrazione ha un indiscusso beneficio in termini di tutela degli interessi generali della comunità;**
- **nel caso in cui uno dei soggetti non perseguenti scopi di lucro di cui all'art. 8 richieda il rinnovo dell'assegnazione del bene in funzione della prosecuzione di attività svolte in esecuzione di un precedente atto di concessione per il perseguimento delle finalità di interesse pubblico di cui all'art. 4, comma 7, lett. b). In tal caso il rinnovo può essere concesso per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello nuovo proposto dall'Amministrazione:**
 - **previa positiva verifica del comportamento tenuto dall'utilizzatore e, in particolare, del corretto e compiuto svolgimento dell'attività precedentemente previste nonché di quelle programmate nel nuovo progetto di utilizzo dell'immobile;**
 - **previo accertamento dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati all'assegnazione dell'immobile richiesto;**
 - **previa verifica dell'assenza della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.**

	<p>2. In tutti questi casi l'atto di assegnazione dovrà essere congruamente motivato e deliberato dalla Giunta Comunale, anche su eventuale indirizzo e/o proposta e/o mozione del Consiglio Comunale, previa attestazione della sussistenza dei relativi presupposti da parte del Settore comunale competente.</p>
<p>Art. 14 Durata revoca e risoluzione</p> <p>La durata e la risoluzione dei contratti di locazione sono disciplinate dal codice civile e dalla normativa generale in materia.</p> <p>L'amministrazione comunale può revocare, in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno tre mesi, la concessione amministrativa qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione comunale, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.</p> <p>Tale previsione di revoca deve essere esplicitamente contenuta nell'atto di concessione. E' prevista inoltre la revoca della concessione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nei casi di sub locazione o di cessione anche parziale dei locali a terzi, salvo che sia espressamente consentita nell'atto di assegnazione, o di utilizzo improprio rispetto a quanto previsto nel contratto; • qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto, a seguito di verifica effettuata dall'ufficio Patrimonio, al ripristino degli stessi entro i termini stabiliti; • nel caso sia di mancato pagamento di tre mensilità consecutive sia del canone che degli oneri accessori; • nel caso di reiterato ritardo del pagamento del canone e/o degli oneri accessori (ricorre la reiterazione, qualora il concessionario/locatario venga costituito in mora per tre volte, sia per quanto concerne il pagamento del canone sia per quanto concerne il pagamento delle spese accessorie a carico del medesimo); • nel caso in cui il concessionario/locatario si renda moroso per somme dovute a qualsiasi titolo, anche diverso dal rapporto locativo/concessorio, nei confronti del Comune. 	<p>Art. 14 Durata revoca e risoluzione</p> <p>La durata e la risoluzione dei contratti di locazione sono disciplinate dal codice civile e dalla normativa generale in materia.</p> <p>L'amministrazione comunale può revocare, in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno tre mesi, la concessione amministrativa qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione comunale, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.</p> <p>Tale previsione di revoca deve essere esplicitamente contenuta nell'atto di concessione. E' prevista inoltre la revoca della concessione:</p> <ul style="list-style-type: none"> • nei casi di sub locazione o di cessione anche parziale dei locali a terzi, salvo che sia espressamente consentita nell'atto di assegnazione, o di utilizzo improprio rispetto a quanto previsto nel contratto; • qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto, a seguito di verifica effettuata dall'ufficio Patrimonio, al ripristino degli stessi entro i termini stabiliti; • nel caso sia di mancato pagamento di tre mensilità consecutive sia del canone che degli oneri accessori; • nel caso di reiterato ritardo del pagamento del canone e/o degli oneri accessori (ricorre la reiterazione, qualora il concessionario/locatario venga costituito in mora per tre volte, sia per quanto concerne il pagamento del canone sia per quanto concerne il pagamento delle spese accessorie a carico del medesimo); • nel caso in cui il concessionario/locatario si renda moroso per somme dovute a qualsiasi titolo, anche diverso dal rapporto locativo/concessorio, nei confronti del Comune; • nel caso in cui il concessionario/locatario risulti carente dei requisiti di

	<p>ordine generale necessari per contrarre con la pubblica amministrazione nonché di quello previsti dalla vigente disciplina antimafia.</p>
<p>Art.15 Deroghe</p> <p>Il Comune di Lamezia Terme si riserva di procedere ad assegnazioni di immobili, in deroga alla disciplina del presente regolamento, qualora vi siano richieste da parte di istituti di istruzione di livello universitario e di istruzione secondaria di secondo grado, nonché di Enti Pubblici e/o Società partecipate del Comune; in questa particolare circostanza l'assegnazione dell'immobile sarà disposta dalla Giunta Comunale, anche su indirizzo e/o proposta e/o mozione del Consiglio Comunale, demandando al Dirigente a prevalente competenza la predisposizione degli atti consequenziali.</p>	<p>Art.15 Deroghe</p> <p>1. Il Comune di Lamezia Terme si riserva di procedere ad assegnazioni di immobili, in deroga alla disciplina del presente regolamento, qualora vi siano richieste da parte di altre amministrazioni pubbliche e/o enti pubblici ovvero di istituti di istruzione di livello universitario e di istruzione secondaria di secondo grado e/o di Società partecipate del Comune; in questi casi l'assegnazione dell'immobile sarà disposta dalla Giunta Comunale, anche su indirizzo e/o proposta e/o mozione del Consiglio Comunale, demandando al Dirigente a prevalente competenza la predisposizione degli atti consequenziali.</p>

Comune di Lamezia Terme

(Provincia di Catanzaro)

Settore Promozione e Valorizzazione del Patrimonio e del Territorio Comunale

Regolamento per la concessione in uso a terzi dei beni immobili di proprietà del Comune di Lamezia Terme

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 4 nella seduta del 17/02/2017
e modificato con deliberazione del Commissario Prefettizio n. ■ del ■
(le modifiche al testo sono riportate in **grassetto**)

Comune di Lamezia Terme

(Provincia di Catanzaro)

INDICE

Art. 1 - Finalità ed oggetto

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

Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Art. 4 - Assegnatari dei beni immobili

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

Art. 6 - Facoltà di riduzione con riferimento ai locali ad uso commerciale

Art. 6 bis - Concessioni di valorizzazione

Art. 7 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale (o a scopo di lucro)

Art. 8 - Soggetti assegnatari dei locali per finalità di interesse pubblico (non per attività con scopo di lucro)

Art. 9 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

Art. 10 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali per lo svolgimento di attività aventi finalità di interesse pubblico di cui all'art. 4, comma 7, lett. b).

Art. 10 bis - Assegnazione diretta dei beni comunali di proprietà comunale

Art. 11 - Obblighi del concessionario o assegnatario

Art. 12 - Ulteriori verifiche relative alle assegnazioni in comodato e a canone ridotto.

Art. 13 - Riconoscimento dei lavori di miglioramento.

Art. 14 - Durata – revoca – risoluzione

Art. 15 - Deroghe

Art. 16 - Responsabile del procedimento

Art. 17 - Normativa transitoria e finale

Comune di Lamezia Terme

(Provincia di Catanzaro)

Art. 1

Finalità e oggetto.

Il presente Regolamento disciplina la concessione in uso a terzi dei beni immobili appartenenti al Comune di Lamezia Terme, secondo i principi di economicità, imparzialità, trasparenza, efficacia dell'azione amministrativa, nonché ai fini della valorizzazione e di un più razionale utilizzo del patrimonio immobiliare comunale. Il presente regolamento non si applica ai beni confiscati ai sensi della legge 575/65 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 2

Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi. Definizioni.

1. Il Comune 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 e concedibili 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 a cui il bene è deputato.

2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Amministrazione Comunale.

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

4. Il presente regolamento non si applica agli impianti sportivi comunali (beni facenti parte del patrimonio indisponibile) la cui gestione ed utilizzo è regolato da apposita disciplina regolamentare.

Non si applica altresì agli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, per i quali si fa espresso riferimento alla normativa generale e regionale in materia.

5. Restano valide le norme stabilite dal *Regolamento per l'istituzione dell'Albo delle Associazioni ed altri organismi che svolgono attività culturali e per la concessione dei benefici economici a*

Comune di Lamezia Terme

(Provincia di Catanzaro)

soggetti iscritti all'Albo ai sensi dell'art.12 L.07.08.1990 m°241 e ss, adottato con delibera del Consiglio Comunale del 19.05.2011, e relative alle concessioni in uso temporaneo ed occasionale di immobili comunali.

Art. 3

Forme giuridiche di assegnazione dei beni.

3.1. 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.).

La durata della concessione in comodato del bene ha durata, di massima non superiore a **cinque (5)** anni, salvo esigenze particolari valutabili dall'Amministrazione.

Decorso detto termine, la concessione in comodato si considererà scaduta senza tacito rinnovo; **fatto salvo quanto previsto dall'art. 10 bis in tema di rinnovo espresso del rapporto contrattuale**, l'eventuale **proroga del contratto** potrà essere richiesto dal concessionario almeno sei mesi prima della data della scadenza e potrà essere concesso previa valutazione espressa della permanenza delle ragioni della concessione. Alla scadenza della convenzione al concessionario non compete alcuna indennità e/o rimborso di qualsiasi natura.

Per quanto concerne i contratti di locazione ed affitto, trova applicazione la normativa vigente in materia che disciplina i rispettivi contratti.

3.2. 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 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, i termini e le modalità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

La concessione amministrativa è per sua natura personale e non trasmissibile, salvo quanto previsto in tema di subentro nei singoli atti.

Art. 4

Assegnatari dei beni immobili

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire, sulla base di propri programmi, l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi e comunque nella disponibilità del Comune possono essere dati in uso, nelle forme di cui all'art. 3, 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

Comune di Lamezia Terme

(Provincia di Catanzaro)

assimili espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

2. L'assegnatario, a pena di revoca, dovrà utilizzare l'immobile esclusivamente per i fini per i quali è stato assegnato. Nell'atto di concessione o di locazione devono essere espressamente indicati gli specifici fini per i quali l'immobile viene concesso.

3. Resta fermo che l'assegnatario non può concedere a terzi, neanche parzialmente, il bene oggetto di assegnazione, né cedere a terzi, a qualunque titolo il contratto/convenzione, **salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione comunale. Non costituisce cessione a terzi del contratto/convenzione il mutamento della veste giuridica dello stesso concessionario, purché non muti l'originario scopo perseguito.**

4. Gli immobili non possono essere né subconcessi né sublocati dai concessionari o dai locatari, fermo restando la possibilità di addivenire ad un accordo tra associazioni che intendono condividere gli spazi **con modalità** da regolamentare **tramite** accordo diretto, previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

5. Nessuna modifica può essere apportata al bene assegnato senza il consenso scritto del Comune, il quale può, in ogni caso, alla scadenza contrattuale, richiedere il ripristino allo stato originario risultante dal verbale di consegna.

6. Non si procede all'assegnazione in caso in cui il concessionario/assegnatario versi in una condizione di morosità con l'Amministrazione comunale, **ovvero risulti carente dei requisiti di ordine generale necessari per contrarre con la pubblica amministrazione nonché di quello previsti dalla vigente disciplina antimafia.**

7. La finalità del bene assegnato può essere individuata nelle seguenti tipologie:

- a)** beni concessi per finalità residenziali, commerciali, aziendali o direzionali private o comunque di lucro;
- b)** beni concessi per finalità d'interesse pubblico, sociale, aggregativo, culturale, sportivo ovvero per lo svolgimento di attività di solidarietà, volontariato, protezione civile o comunque non di lucro.

Art. 5

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

1. Nella stipula dei contratti di cui all'art. 3.1 o degli atti per la concessione di beni immobili di cui all'art. 3.2., il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori della banca dati delle quotazioni immobiliari forniti dall'Agenzia del Territorio o di quelli correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa, 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, di servizi o altro;

Comune di Lamezia Terme

(Provincia di Catanzaro)

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.

2. Per gli immobili concessi in uso per le finalità di cui all'art. 4, comma 7, lett. b) (non di lucro) ai soggetti previsti dall'art. 8, la stima tecnica prevista dal primo comma, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione indicate nell'art. 9.

3. In tutte le ipotesi di concessione dell'uso di immobili comunali disciplinate dal presente regolamento, il canone di cui ai commi 1 e 2. può essere in tutto abbattuto o in parte ridotto a fronte dell'impegno, da parte del concessionario, di eseguire interventi di manutenzione straordinaria, messa a norma o modifiche alla struttura necessari al recupero dell'immobile e fino al raggiungimento della spesa per i lavori. In tal caso nell'atto deliberativo dovrà essere necessariamente allegato il computo metrico asseverato da tecnico comunale che certifichi la spesa per i relativi lavori. Non assumono rilevanza, ai fini della riduzione parziale o totale del canone, le spese relative a interventi di manutenzione straordinaria, messa a norma o modifiche alla struttura richieste per l'esclusiva soddisfazione di esigenze del concessionario o delle attività dallo stesso previste.

4. L'abbattimento totale del canone o la sua riduzione per le ragioni di cui al comma precedente prevede comunque il pagamento da parte degli assegnatari di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile (comprese le eventuali spese condominiali, i tributi da corrispondere all'Amministrazione comunale, nonché le spese di manutenzione ordinaria, le utenze ed i consumi energetici da attivare e corrispondere direttamente o da rimborsare all'Amministrazione comunale pro quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta).

5. Qualora siano poste a carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma, nonché eventuali modifiche alla struttura necessarie per l'esercizio delle attività previste, i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Amministrazione e regolati con relativo disciplinare, se necessario od opportuno.

6. Le opere di miglioria realizzate divengono di proprietà dell'Amministrazione Comunale senza diritto a risarcimento o rimborso spese. L'Amministrazione Comunale si riserva di controllare l'esecuzione dei lavori, di procedere ad ispezioni e collaudi.

7. Qualora l'Amministrazione Comunale richieda la rimessa in ripristino a fine del rapporto o per motivi sopravvenuti, i relativi interventi sono a carico del concessionario, al quale nulla è dovuto, né per le migliorie apportate, né per le opere di ripristino.

8. Al fine di massimizzare la redditività dei beni sostituenti il proprio patrimonio, il Comune di Lamezia Terme redige ogni anno il piano delle valorizzazioni immobiliari, ai sensi dell'art. 58 della L. n. 133/2008 e s.m.i., il quale riguarderà tutti gli immobili. A tal fine, il Piano dovrà essere corredato dei relativi elaborati planimetrici e dovrà riportare per ciascun immobile, le seguenti informazioni: localizzazione; identificativi catastali; destinazione d'uso; valore dell'immobile; canone di locazione per i beni disponibili; canone di concessione per i beni indisponibili.

Comune di Lamezia Terme

(Provincia di Catanzaro)

9. La Giunta può stabilire di prevedere nel piano delle valorizzazioni immobiliari gli immobili da destinare alle finalità di cui all'art. 9, ovvero di individuarli con separato atto deliberativo sulla base dell'elenco delle disponibilità redatto dal settore competente.

Art. 6

Facoltà' di riduzione con riferimento ai locali ad uso commerciale

L'Amministrazione Comunale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 20%, 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-bis

Concessioni di valorizzazione

1. Ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25/09/2001 n. 351 convertito dalla L. 23/11/2001 n. 410 e dall'art. 58 della Legge n. 133/2008 i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquanta anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

2. Le concessioni di cui al primo comma, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 10 bis, sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa. Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

3. L'accertamento del possesso dei requisiti, ivi compresi quelli previsti dalla disciplina antimafia, da parte dei partecipanti alla procedura di pubblica evidenza deve essere realizzato dall'Amministrazione tenendo conto:

a) per la capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliano instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;

b) per la solidità della situazione economica, di elementi illustrativi del bilancio e delle potenzialità di investimento, analizzabili anche mediante referenze bancarie;

c) per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di attività, valutabili anche in termini di analogia rispetto alle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in uso;

d) per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.

4. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione e ampliamento, inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione e inclusi gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a

Comune di Lamezia Terme

(Provincia di Catanzaro)

totale ed esclusivo onere del concessionario. Il progetto definitivo dell'opera dovrà essere preventivamente validato dall'Amministrazione.

5. L'Amministrazione richiede ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione dell'immobile la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione.

6. Alle procedure di assegnazione di cui al presente articolo possono partecipare anche i soggetti di cui all'art. 8.

Art. 7

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale (o a scopo di lucro)

1. I locali ad uso commerciale o comunque per attività a scopo di lucro, **o il cui utilizzo viene richiesto per le finalità di cui all'art. 4, comma 7, lett. a)**, sono assegnati mediante gara pubblica mediante pubblicazione di un bando di gara che indichi: requisiti necessari dei concorrenti, criteri di assegnazione e punteggi corrispondenti.

2. La Giunta comunale, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, alla natura, ed all'ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione a singole gare a determinate categorie di soggetti che esercitino un particolare tipo di attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.

3. Nel caso di immobili di piccole dimensioni e/o ridotta redditività economica si può procedere mediante procedura negoziata o forme selettive analoghe.

4. La dichiarazione di aggiudicazione non è vincolante per l'Amministrazione, mentre l'offerta, che deve essere sempre al rialzo sul prezzo posto a base di gara, vincola il partecipante al momento della sua presentazione.

5. Chiunque intenda partecipare alle gare relative a locazioni/concessioni di beni comunali ha l'onere di munirsi di licenze, visti, autorizzazioni e quant'altro necessario per l'esercizio dell'attività, restando il Comune di Lamezia Terme completamente esonerato da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 8

Soggetti assegnatari dei locali per finalità di interesse pubblico (non per attività con scopo di lucro).

1. Per lo svolgimento di attività aventi finalità di interesse pubblico di cui all'art. 4, comma 7, lett. b), possono essere concessionari di beni immobili comunali:

- gli enti del terzo settore indicati dall'art. 4, comma 1, del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117, recante "Codice del Terzo settore", ovvero gli enti nei cui confronti quest'ultimo trova applicazione;
- associazioni, fondazioni 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;
- associazioni non riconosciute, di cui all'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;

Comune di Lamezia Terme

(Provincia di Catanzaro)

- le associazioni iscritte nell'albo comunale delle associazioni e degli altri organismi che svolgono attività culturali istituito con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 19.05.2011;
- altri enti o organismi non compresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse regionale o sociale, sempre che operino senza fine di lucro.

Art. 9

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

I soggetti di cui all'art. 8 possono essere assegnatari, con le forme giuridiche sopra descritte, 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. 5, secondo le percentuali di seguito indicate:

- 100 % (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza, soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nel campo assistenziale e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda l'handicap, emarginazione, patologie gravi, nonché per i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento anche alla terza età;
- 70 % per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario **diversi da quelli indicati al punto precedente e nel campo della dispersione scolastica;**
- 70% per cento per i soggetti operanti nel settore ambientale; 50% per cento per i soggetti operanti nel settore culturale e sportivo.

Art. 10

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali per lo svolgimento di attività aventi finalità di interesse pubblico di cui all'art. 4, comma 7, lett. b).

1. I beni immobili di cui all'art. 2 sono concessi per attività **aventi finalità di interesse pubblico di cui all'art. 4, comma 7, lett. b).** ai soggetti di cui all'art. 8 che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ai seguenti parametri, elencati in ordine di importanza:

- a) valenza sociale degli scopi perseguiti o riconoscimento della funzione svolta come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
- b) finalità dell'attività, per la quale si chiedono gli spazi, in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione comunale;
- c) capacità di aggregazione, verificabile sulla base del numero di aderenti/iscritti in sede locale e capacità di coinvolgimento della cittadinanza sulla quale devono, in ogni caso, ricadere gli effettivi positivi dell'attività svolta; saranno privilegiate le associazioni che dimostrino, dietro presentazione di adeguata documentazione giustificativa, di aver già svolto proficuamente diverse iniziative sul territorio e di aver già svolto con risultati positivi per la collettività attività volta al perseguimento degli scopi per cui è stato richiesto l'immobile;
- d) struttura, dimensione organizzativa del soggetto richiedente, specifiche esperienze e professionalità degli Associati;

Comune di Lamezia Terme

(Provincia di Catanzaro)

e) destinazione totale degli utili e degli eventuali avanzi di gestione a scopi istituzionali con divieto di distribuzione dei fondi, utili, riserve e capitali durante la vita dell'Ente, Associazione, Fondazione.

2. Per la concessione degli immobili disponibili, si dovrà privilegiare, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

3. Le istanze dei soggetti indicati al precedente art. 8 devono essere corredate di atto costitutivo e statuto, indicazione del numero dei soci, rendiconto economico delle entrate e delle spese effettuate nell'ultimo anno finanziario, **nonché da un progetto di utilizzo del bene che contenga** l'indicazione delle motivazioni per le quali si reputi necessario l'intervento dell'amministrazione comunale per dotare il richiedente di locali o terreni di proprietà dell'Ente, l'indicazione delle attività che il richiedente intende svolgere negli immobili che saranno eventualmente affidati con descrizione dettagliata degli obiettivi, dei contenuti, delle caratteristiche, dei tempi, delle fasi di realizzazione, dei cittadini coinvolti, e di ogni altro elemento utile richiesto dal bando/avviso pubblico.

4. La Giunta Comunale stabilisce sulla base degli indirizzi espressi dal presente Regolamento, sentita la Commissione Consiliare permanente Affari Generali, l'individuazione delle strutture da concedere a terzi, l'individuazione delle attività da svolgere, dei criteri e delle modalità di assegnazione secondo i parametri stabiliti dal comma 1 del presente articolo. **In esecuzione di detto atto di programmazione, si procede all'assegnazione degli immobili ivi previsti sulla base di una procedura selettiva pubblica cui deve essere data adeguata pubblicità mediante bando/avviso o altro mezzo ritenuto idoneo dalla struttura comunale.**

5. **In caso di mancata adozione dell'atto di programmazione di cui al comma precedente, ovvero in caso in cui pervenga istanza di assegnazione di un immobile comunale non ricompreso nell'elenco approvato con delibera di Giunta comunale, qualora il Comune valuti positivamente l'assegnazione richiesta, può richiedere all'istante modifiche e/o integrazioni al progetto di utilizzo presentato, al fine di renderlo pienamente conforme alle esigenze e agli interessi pubblici perseguiti dall'Ente. Una volta definito il progetto di utilizzo del bene richiesto nei termini indicati dall'Ente, al fine di garantire il rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità e divieto di discriminazione, delle condizioni previste nel progetto viene data adeguata pubblicità mediante diffusione di apposito bando/avviso pubblico volto ad acquisire ulteriori manifestazioni di interesse all'assegnazione del bene. Ove nel termine fissato non pervenga alcuna manifestazione di interesse, l'immobile sarà assegnato al soggetto richiedente sulla base delle condizioni previste nel progetto di utilizzo definito con l'Amministrazione. Qualora invece pervengano manifestazioni di interesse all'assegnazione del bene, il Settore competente provvederà a individuare l'assegnatario fra i soggetti che hanno comunicato il loro interesse all'assegnazione, mediante procedura di selezione comparativa sulla base dei parametri di cui al comma 1.**

Art. 10 bis

Assegnazione diretta dei beni comunali di proprietà comunale.

Comune di Lamezia Terme

(Provincia di Catanzaro)

1. E' facoltà dell'Amministrazione procedere all'assegnazione diretta del bene, in deroga alla regola generale della selezione pubblica del concessionario, nei seguenti casi:

- nel caso in cui sia andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
- qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto interessato;
- qualora un soggetto, già concessionario di un bene immobile di proprietà del Comune, chieda l'affidamento in concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già dato in concessione ovvero sia l'unico confinante con quest'ultimo ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati;
- qualora l'assegnazione dell'immobile sia prevista nell'ambito di un accordo di transazione finalizzato a prevenire o risolvere liti e contenziosi;
- per corrispondere ad una richiesta formulata dai soggetti non perseguenti scopi di lucro di cui all'art. 8 per la partecipazione a un bando pubblico che vede coinvolta l'Amministrazione comunale o dal cui progetto l'Amministrazione ha un indiscusso beneficio in termini di tutela degli interessi generali della comunità;
- nel caso in cui uno dei soggetti non perseguenti scopi di lucro di cui all'art. 8 richieda il rinnovo dell'assegnazione del bene in funzione della prosecuzione di attività svolte in esecuzione di un precedente atto di concessione per il perseguimento delle finalità di interesse pubblico di cui all'art. 4, comma 7, lett. b). In tal caso il rinnovo può essere concesso per lo stesso termine di durata originariamente stabilito ovvero per quello nuovo proposto dall'Amministrazione:
 - previa positiva verifica del comportamento tenuto dall'utilizzatore e, in particolare, del corretto e compiuto svolgimento dell'attività precedentemente previste nonché di quelle programmate nel nuovo progetto di utilizzo dell'immobile;
 - previo accertamento dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati all'assegnazione dell'immobile richiesto;
 - previa verifica dell'assenza della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

2. In tutti questi casi l'atto di assegnazione dovrà essere congruamente motivato e deliberato dalla Giunta Comunale, anche su eventuale indirizzo e/o proposta e/o mozione del Consiglio Comunale, previa attestazione della sussistenza dei relativi presupposti da parte del Settore comunale competente.

Art. 11

Obblighi del concessionario o assegnatario

1. I contratti di concessione o assegnazione 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, ove previsto;

In ogni caso:

Comune di Lamezia Terme

(Provincia di Catanzaro)

- b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
- c) la voltura e il pagamento delle utenze;
- d) il pagamento delle spese di gestione;
- e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni a terzi;
- f) la restituzione dei locali nella loro integrità salvo il normale deperimento d'uso;
- g) altri oneri ritenuti necessari dalla struttura comunale precedente, in funzione del bene utilizzato e dell'attività svolta.

2. Per tutti quei casi in cui non è possibile l'installazione di un misuratore per la quantificazione puntuale del consumo (energia elettrica, acqua, ecc.), da parte dei concessionari, a fronte dell'utilizzo dei locali concessi, l'assegnatario si obbliga a versare un corrispettivo annuo anticipato di € 12,00 (dodici/00) per ogni metro quadro concesso, quale contributo di partecipazione per la gestione delle spese accessorie sostenute dal Comune inerenti il funzionamento del bene: (utenze e consumi energetici, manutenzioni, parti comuni, ecc.), salvi aggiornamenti del predetto corrispettivo effettuati dall'Ufficio competente.

3. Il concessionario deve altresì garantire l'utilizzazione dei beni nel rispetto degli impianti e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

4. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale, previa semplice comunicazione scritta e senza preavvisi od indennizzi di sorta. In ogni caso di cessazione del rapporto contrattuale, ove il Concessionario non riconsegna l'immobile all'Amministrazione Comunale nei termini pattuiti, questi potrà procedere allo sgombero coattivo in via amministrativa con addebito di spesa a carico del concessionario medesimo.

5. I canoni saranno adeguati annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di impiegati ed operai accertata dall'ISTAT.

6. Costituisce condizione ostativa all'assegnazione l'essere incorsi in un provvedimento di decadenza da una precedente assegnazione di un locale comunale o la morosità nei confronti dell'Ente.

Art. 12

Ulteriori verifiche relative alle assegnazioni in comodato e a canone ridotto.

1. L'Amministrazione comunale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato gratuito o a canone ridotto e il permanere delle condizioni atte a garantire il mantenimento del rapporto e la riduzione del canone. A tale scopo le associazioni concessionarie sono tenute ad inviare al Comune, entro il mese di marzo di ogni anno:

- a) rendiconto approvato e bilancio preventivo;
- b) relazione sulle attività svolte e sul raggiungimento degli obiettivi programmati.

2. La mancata rendicontazione di cui al presente articolo o la verifica degli uffici circa la sopravvenuta insussistenza delle ragioni dell'assegnazione, potranno comportare, ad insindacabile giudizio dell'amministrazione, lo scioglimento del rapporto o l'applicazione del canone per intero determinato secondo le norme del presente regolamento;

Comune di Lamezia Terme

(Provincia di Catanzaro)

3. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, controlli sulle strutture e sulla coerenza delle attività svolte.

Art. 13

Riconoscimento dei lavori di miglioramento

L'Amministrazione può autorizzare il locatario/ concessionario ad effettuare lavori di manutenzione straordinaria del bene locato/concesso. In tal caso, lo stesso, che è tenuto al pagamento del canone fin dal momento della consegna, può imputare in conto dei canoni una somma pari al 50% delle spese che, previamente autorizzate dal Comune, risultino poi realmente realizzate. Di norma, salvo interventi urgenti da quantificare con apposito computo metrico estimativo, l'approvazione, l'effettuazione e la pertinenza delle spese sono rimesse a titolo di perizia contrattuale inoppugnabile al Settore LL.PP. Lo scomputo delle spese riconosciute avviene per frazioni annuali, determinate in numero corrispondente alle annualità di durata del contratto e senza applicazione di interessi.

Ogni modificazione edilizia, impiantistica o che alteri la destinazione d'uso dell'immobile deve essere comunque autorizzata dall'Amministrazione comunale ed è soggetta al procedimento previsto dalle norme vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

Tutte le nuove opere realizzate sugli immobili assegnati sono acquisite in proprietà dell'Ente al momento della loro esecuzione, ai sensi dell'art.934 c.c. senza che questa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo. Resta salva ed impregiudicata la facoltà dell'Amministrazione di chiedere il ripristino allo stato originario, anche laddove la modifica sia stata previamente autorizzata.

Art. 14

Durata revoca e risoluzione

La durata e la risoluzione dei contratti di locazione sono disciplinate dal codice civile e dalla normativa generale in materia.

L'amministrazione comunale può revocare, in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno tre mesi, la concessione amministrativa qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione comunale, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.

Tale previsione di revoca deve essere esplicitamente contenuta nell'atto di concessione. E' prevista inoltre la revoca della concessione:

- nei casi di sub locazione o di cessione anche parziale dei locali a terzi, salvo che sia espressamente consentita nell'atto di assegnazione, o di utilizzo improprio rispetto a quanto previsto nel contratto;
- qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto, a seguito di verifica effettuata dall'ufficio Patrimonio, al ripristino degli stessi entro i termini stabiliti;
- nel caso sia di mancato pagamento di tre mensilità consecutive sia del canone che degli oneri accessori;

Comune di Lamezia Terme

(Provincia di Catanzaro)

- nel caso di reiterato ritardo del pagamento del canone e/o degli oneri accessori (ricorre la reiterazione, qualora il concessionario/locatario venga costituito in mora per tre volte, sia per quanto concerne il pagamento del canone sia per quanto concerne il pagamento delle spese accessorie a carico del medesimo);
- nel caso in cui il concessionario/locatario si renda moroso per somme dovute a qualsiasi titolo, anche diverso dal rapporto locativo/concessorio, nei confronti del Comune;
- **nel caso in cui il concessionario/locatario risulti carente dei requisiti di ordine generale necessari per contrarre con la pubblica amministrazione nonché di quello previsti dalla vigente disciplina antimafia.**

Art. 15

Deroghe

1. Il Comune di Lamezia Terme si riserva di procedere ad assegnazioni di immobili, in deroga alla disciplina del presente regolamento, qualora vi siano richieste da parte di **altre amministrazioni pubbliche e/o enti pubblici ovvero di istituti di istruzione di livello universitario e di istruzione secondaria di secondo grado e/o di Società partecipate del Comune; in questi casi l'assegnazione dell'immobile sarà disposta dalla Giunta Comunale, anche su indirizzo e/o proposta e/o mozione del Consiglio Comunale, demandando al Dirigente a prevalente competenza la predisposizione degli atti consequenziali.**

Art. 16

Responsabile del procedimento

Il Dirigente competente nomina, per ogni concessione o locazione, un Responsabile del Procedimento al quale sono demandati i compiti in esame e vigilanza dell'applicazione delle norme di cui al presente regolamento. Nel caso di locazione/assegnazione di immobili per finalità culturali o sociali, il Responsabile del procedimento chiederà parere al Settore rispettivamente competente circa la regolarità e conformità delle attività svolte rispetto agli obiettivi programmati e circa il raggiungimento degli obiettivi stessi, così come illustrati nella relazione di cui all'art.12, e al Settore finanziario circa la regolarità del rendiconto e del bilancio preventivo di cui allo stesso art. 12.

Art. 17

Normativa transitoria e finale

1. Le concessioni in corso continuano alle condizioni precedentemente accordate fino alla loro scadenza naturale. Le assegnazioni già avvenute alla data della entrata in vigore del presente regolamento dovranno essere regolarizzate con la stipula dei relativi contratti entro e non oltre 90 giorni; in caso contrario decadranno automaticamente.
2. Tutte le locazioni, convenzioni e contratti scaduti o in scadenza alla data di approvazione del presente Regolamento saranno prorogate fino alla data di pubblicazione nel nuovo avviso Pubblico.

Comune di Lamezia Terme

(Provincia di Catanzaro)

3. La proroga comporta l'aggiornamento del canone minimo in vigore, nella misura del 35% di quello corrente sul libero mercato.
4. Con riferimento alle concessioni disdettate e ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.
5. Il presente Regolamento entra in vigore dopo 15 giorni dalla pubblicazione all'albo pretorio on line del Comune, in conformità a quanto disposto dall'art. 85 del vigente Statuto comunale.