

CITTA' DI SOVERATO
Provincia di Catanzaro

**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI
DEL COMUNE DI SOVERATO**

Approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 30 SET. 2015

SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Sindaco Dott. Ernesto Francesco ALECCI

Assessore ai LLPP, Urbanistica e Manutenzione: Arch. Daniele VACCA

Dirigente del Settore: Dott. Michele MENNITI

SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 Finalità ed ambito di applicazione
- Art. 2 Tipologia dei beni
- Art. 3 Forme giuridiche di locazione e/o assegnazione dei beni
- Art. 4 Diverse finalità di assegnazione dei beni immobili comunali

TITOLO II – BENI PER ATTIVITA' A SCOPO DI LUCRO

- Art. 5 Criteri per l'assegnazione di locali per attività aventi scopo di lucro
- Art. 6 Modalità e criterio di aggiudicazione
- Art. 7 Requisiti minimi di ordine generale per partecipare alla gara
- Art. 8 Cauzioni
- Art. 9 Sottoscrizione del contratto
- Art.10 Manutenzione ordinaria e straordinaria

TITOLO III – BENI PER ATTIVITA' SENZA SCOPO DI LUCRO

- Art.11 Criteri di riduzione del canone per attività con finalità sociali e senza scopo di lucro
- Art.12 Criteri per l'assegnazione di locali ad organismi senza fini di lucro
- Art.13 Requisiti

TITOLO IV – PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE

- Art.14 Individuazione dei beni
- Art.15 Avviso Pubblico
- Art.16 Istruttoria ed assegnazione
- Art.17 Verifica dello stato delle assegnazioni in comodato o a canone ridotto

TITOLO V – LOCAZIONI E CONCESSIONI CAPO I – DURATA

- Art.18 Durata e revoca dei contratti e delle concessioni
- Art.19 Modalità
- Art.20 Revoca e Recesso
- Art.21 Decadenza e risoluzione

CAPO II – LOCAZIONI PASSIVE DELL'ENTE

Art.22 Locazione a favore del Comune da parte di terzi di immobili non abitativi

CAPO III – DIRITTI ED ONERI DEL CONCESSIONARIO O LOCATARIO E GLI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI

Art.23 Vincoli ed oneri

TITOLO VI – ALTRI BENI

Art.24 Fondi rustici e aree standard

TITOLO VII – DISPOSIZIONI FINALI

Art.25 Deroghe

Art.26 Il Responsabile del procedimento

Art.27 Foro competente

Art.28 Norme transitorie e finali

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

Finalità ed ambito di applicazione.

Il presente Regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Soverato, di seguito definiti "beni", e le modalità di concessione e/o locazione a terzi dei medesimi, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.

Art. 2

Tipologia dei beni.

Tutti i beni immobili posseduti, a qualsiasi titolo, dal Comune, strumentalmente finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, si suddividono ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile in beni soggetti al regime del demanio pubblico, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili:

- a) **BENI DEL DEMANIO**, destinati, per loro natura o per 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, l'uso temporaneo e/o permanente del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
- 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 PATRIMONIO DISPONIBILE**, sono quelli non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono dati in uso a terzi mediante contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile. Gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile ed indisponibile del Comune di Soverato e oggetto di eventuali locazioni e/o concessioni sono costituiti dalle seguenti tipologie:
 - fabbricati e/o porzioni indipendenti di esse;
 - terreni o relitti stradali che hanno perso la destinazione originaria.

Il Comune di Soverato, al fine di massimizzare la redditività dei beni costituenti il proprio patrimonio, redige ogni anno il piano delle valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione, così come previsto dall'art.58 della L. 133/2008. Il Piano delle valorizzazioni deve essere corredato dei relativi elaborati planimetrici e deve riportare, per ciascun immobile, le seguenti informazioni:

- localizzazione;
- identificativi catastali;
- destinazione d'uso;
- valore dell'immobile;

Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo del bene è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e sulla base di apposita perizia o valutazione di stima sottoscritta da un tecnico comunale, che tenga conto dei seguenti criteri valutativi:

- valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività svolta, sia essa commerciale, produttiva, residenziale, agricola, di servizi o altro;
- ulteriori altri elementi da tenere in considerazione su specifici casi.

Nessuna modifica può essere apportata al bene concesso senza il consenso scritto del Comune, il quale può alla scadenza contrattuale, richiedere il ripristino allo stato originario risultante dal verbale di consegna. A seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale del suddetto piano delle valorizzazioni, il dirigente della struttura competente alla gestione del patrimonio disponibile e/o indisponibile ne dispone la pubblicazione sul sito Internet dell'Ente e provvede a darne adeguata pubblicità attraverso i mezzi di informazione ritenuti più idonei. Eventuali richieste di uso diverso, per finalità di elevato interesse pubblico, saranno motivatamente valutate dalla Giunta Comunale su individuazione dell'ufficio inerente il patrimonio.

Art. 3

Forme giuridiche di locazione e/o assegnazione dei beni

Per quanto riguarda la locazione di beni patrimoniali disponibili si rimanda a quanto previsto dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia. La concessione a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa, il cui contenuto deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto;
- la finalità;
- il corrispettivo;

- la durata;
- i termini e modalità di revoca.

La concessione amministrativa è per sua natura personale e non trasmissibile, salvo quanto previsto in tema di subentro nei singoli atti. La locazione e/o la concessione in uso ai sensi dei commi precedenti ha luogo mediante provvedimento motivato del dirigente competente.

Art. 4

Diverse finalità di assegnazione dei beni immobili comunali

Il Consiglio Comunale definisce, sulla base di propri programmi o progetti, l'utilizzo degli spazi a disposizione. Tutti i beni possono essere assegnati/concessi/locati in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione o altra organizzazione che persegua propri fini distinti da quelli del Comune. In particolare vengono individuate le seguenti tre partizioni:

- 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;
- beni concessi per fini commerciali, aziendali o comunque di lucro;
- beni concessi ad Enti di Culto o istituzioni religiose, legalmente riconosciute per tale specifica attività.

I beni di cui al primo punto e all'ultimo punto del comma precedente, possono essere concessi, con provvedimento della Giunta Comunale, in deroga quindi dal ricorso all'avviso pubblico.

TITOLO II

BENI PER ATTIVITA' A SCOPO DI LUCRO

Art. 5

Criteri per l'assegnazione di locali per attività aventi scopo di lucro

I locali ad uso commerciale o comunque per attività a scopo di lucro sono assegnati mediante gara pubblica, previa pubblicazione di un bando che indichi i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione. La Giunta Comunale, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, natura ed ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione a singole gare per determinate categorie di soggetti che esercitino un particolare tipo d'attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva. La dichiarazione di aggiudicazione non è vincolante per l'Amministrazione, mentre l'offerta vincola il partecipante dal momento della sua presentazione.

Art. 6
Modalità e criterio di aggiudicazione

La gara pubblica si effettua per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone base indicato nell'avviso d'asta e l'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta che presenta il canone di importo più elevato, con esclusione delle offerte al ribasso rispetto al canone a base d'asta. 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 Soverato completamente esonerato da qualsiasi responsabilità al riguardo. L'Amministrazione può stabilire nel bando di gara che si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta, purché congrua ed economicamente vantaggiosa per l'Ente.

Art. 7
Requisiti minimi di ordine generale per partecipare alla gara

Per essere ammessi alla gara i concorrenti, unitamente all'offerta ed agli altri documenti previsti nel singolo avviso d'asta, devono presentare una dichiarazione sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica, corredata da fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore, nella quale si attesti che:

- è stata presa visione di tutte le condizioni contenute nella documentazione predisposta e consultabile presso gli uffici comunali competenti, e vengono accettate tutte le condizioni ivi previste;
- il concorrente ha preso visione dell'immobile oggetto di assegnazione, si è accertato personalmente delle condizioni e dello stato di fatto dello stesso e lo ritiene idoneo allo scopo cui intende destinarlo;
- nei confronti del concorrente non è stata pronunciata alcuna condanna, con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- non ci sono liti pendenti con il Comune e si è in regola con le norme vigenti in materia di antimafia e non si è morosi nei confronti dello stesso;
- il concorrente si impegna, in caso di aggiudicazione, a destinare l'immobile all'uso richiesto secondo la destinazione d'uso assegnata, gli strumenti urbanistici vigenti ed alle norme sulla sicurezza;
- nel caso il concorrente sia un'impresa, lo stesso dichiara l'iscrizione alla Camera di Commercio, il nominativo della/e persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente, nonché dichiara che l'impresa non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data fissata per la gara e che non è altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo;

- si autorizza l'Amministrazione al trattamento dei dati personali ai sensi della legge n. 675/96 per i fini legati al regolare svolgimento della gara;
- il concorrente si dichiara consapevole delle responsabilità penali che si assume, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per falsità in atti e dichiarazioni mendaci. Le predette dichiarazioni possono essere autocertificate in un'unica dichiarazione. In ordine alla veridicità delle dichiarazioni, l'Amministrazione Comunale procederà in conformità alle verifiche previste dalla vigente normativa.

Art. 8 Cauzioni

Per essere ammessi alla gara i concorrenti devono dimostrare di aver prestato una cauzione provvisoria pari al 25% (venticinque per cento) del canone annuo posto a base di gara.

La cauzione provvisoria resta vincolata, per l'aggiudicatario, fino alla stipulazione del contratto e quindi svincolata; le cauzioni degli altri concorrenti vengono svincolate a seguito dello svolgimento della gara. Al momento della stipula del contratto deve prestarsi la cauzione definitiva pari a tre mensilità di canone, che resta vincolata per tutta la durata del contratto. Le garanzie devono essere costituite mediante polizza fideiussoria rilasciata da un Istituto di Credito o Assicurativo riconosciuto dall'ente.

Art. 9 Sottoscrizione del contratto

La stipulazione del contratto di locazione o dell'atto di concessione deve avvenire entro il termine indicato dall'Amministrazione comunale nell'avviso di invito alla sottoscrizione inviato dal competente ufficio. L'Amministrazione Comunale dichiara decaduto l'aggiudicatario, qualora lo stesso non si renda disponibile alla stipula del contratto entro il termine suddetto, incamera la cauzione provvisoria depositata a garanzia dell'offerta, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese ed i danni che dovessero derivare. L'Amministrazione procede all'aggiudicazione utilizzando la graduatoria come previsto nel bando.

Art. 10 Manutenzione ordinaria e straordinaria

L'Amministrazione trasferisce al locatario/concessionario i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria del bene locato/concesso. Tutte le nuove opere realizzate sugli immobili assegnati, sono acquisite in proprietà dell'Ente dal momento della loro esecuzione ai sensi dell'art. 934 del Codice Civile, senza che questa sia tenuta a corrispondere alcun indennizzo o risarcimento a qualsiasi titolo. Sono comunque a carico del locatario e/o concessionario tutte le spese relative alle utenze, quelle fiscali.

TITOLO III

BENI PER ATTIVITA' SENZA SCOPO DI LUCRO

Art.11

Criteria di determinazione del canone per attività con finalità sociali e senza scopo di lucro

L'Amministrazione Comunale, in presenza di immobili non utilizzati per fini istituzionali, procede mediante avviso pubblico, alla locazione/concessione a favore di Associazioni o Enti le cui finalità rivestano carattere socialmente rilevante, con una riduzione del canone, determinato, secondo le modalità di seguito indicate:

- per i soggetti operanti nei settori del sociale, della Protezione Civile e pubblica assistenza, nei settori ricreativo, aggregativo, sportivo e ambientale, soggetti convenzionati con il Comune per progetti di particolare rilevanza sociale, senza finalità di lucro, finalizzati alla prestazione di servizi d'interesse pubblico e/o di carattere istituzionale, da svolgere con il coinvolgimento diretto o meno della struttura comunale, la riduzione o l'esenzione del canone sarà stabilita secondo la valenza e l'importanza del progetto presentato. La riduzione del canone si applicherà anche alle concessioni e/o locazioni effettuate ad enti pubblici.

I canoni saranno adeguati annualmente nella misura del 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai accertata dall'Istituto Centrale di Statistica (indice ISTAT). Sono comunque a carico del locatario e/o concessionario tutte le spese relative alle utenze, quelle fiscali e quelle relative all'ordinaria manutenzione dell'immobile.

Le garanzie devono essere costituite mediante polizza fideiussoria rilasciata da un Istituto di Credito o Assicurativo riconosciuto dall'ente.

Per quanto non previsto si rimanda alla Legge 266/1991 e alla Legge 383/2000.

Art. 12

Criteria per l'assegnazione di locali ad organismi senza fini di lucro

I beni possono essere locati e/o concessi ai soggetti indicati al precedente art. 11, che presentino istanza per ottenere spazi, in base ad istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori e parametri, elencati in ordini d'importanza:

- valenza sociale degli scopi perseguiti o comunque riconoscimento della funzione svolta come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle leggi vigenti, dallo Statuto, dai Regolamenti;
- finalità dell'attività, per la quale si chiedono gli spazi, in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale;
- 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, fondazione, associazione;

- struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente; è necessario indicare, in particolare, il numero di operatori che quotidianamente svolgono attività all'interno dell'Associazione;
- capacità di aggregazione, verificabile sulla base del numero aderenti/iscritti in sede locale e della capacità di coinvolgimento della cittadinanza; saranno privilegiate le Associazioni che dimostrino, dietro presentazione di adeguata documentazione giustificativa, di aver svolto nel corso degli ultimi tre anni diverse iniziative sul territorio e aver seguito diverse pratiche inerenti gli scopi per cui è stato richiesto l'immobile. Le istanze dei soggetti di cui sopra devono essere corredate di atto costitutivo e di statuto, indicazione del numero dei soci, rendiconto economico delle entrate e spese effettuate negli ultimi tre esercizi finanziari, adeguata relazione sulle attività svolte.

Art. 13 Requisiti

Per accedere all'assegnazione degli immobili comunali è necessario avere i seguenti requisiti:

- non aver incorso in un provvedimento di decadenza da una precedente assegnazione di un locale comunale. E', altresì, necessario che le Associazioni richiedenti l'assegnazione degli immobili comunali non siano nella condizione di morosità nei confronti del Comune di Soverato.

TITOLO IV PROCEDURE DI ASSEGNAZIONE

Art. 14 Individuazione dei beni

Il Servizio Patrimonio, redige l'elenco dei beni potenzialmente utilizzabili per le finalità di cui all'art. 1 del presente Regolamento.

Per ciascun immobile sono riportati:

- l'ubicazione;
- la descrizione sintetica generale;
- lo stato di manutenzione;
- il canone di concessione o locazione.

Art.15
Avviso Pubblico

L'ufficio preposto alla gestione del Patrimonio, predisporre e pubblica il relativo Avviso Pubblico.

L'Avviso deve essere pubblicizzato attraverso il Sito Internet, URP, manifesti e pubblicazione su due quotidiani locali.

E' consentita la presentazione di domanda congiunta da parte di due o più associazioni.

Nel caso di presentazione di domanda congiunta, come previsto dal comma precedente, l'Associazione non può presentarne altre singolarmente.

Art.16
Istruttoria ed assegnazione

La fase istruttoria è curata da una Commissione tecnica di valutazione, nominata con provvedimento della Giunta Comunale, e composta dal Dirigente del Patrimonio, in qualità di Presidente.

Le Associazioni già detentrici di immobili comunali in virtù di contratto scaduto godono, a parità di punteggio del diritto di precedenza al mantenimento degli stessi immobili.

Art. 17
Verifica dello stato delle assegnazioni in comodato o a canone ridotto

L'Amministrazione Comunale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate alle associazioni non a scopo di lucro.

A tale scopo le associazioni concessionarie sono tenute ad inviare al Comune, entro il mese di marzo di ogni anno:

- rendiconto approvato e bilancio preventivo;
- relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.

TITOLO V

LOCAZIONI E CONCESSIONI

CAPO I

DURATA

Art. 18

Durata e revoca

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;
- nel caso di reiterato ritardo del pagamento del canone e/o degli oneri accessori (ricorre la reiterazione, qualora il concessionario 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).

Non è consentito il rinnovo tacito dei contratti di concessione. L'istanza di rinnovo deve essere presentata da parte del concessionario almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, senza che ciò comporti alcun vincolo per l'Amministrazione Comunale. L'assenso all'istanza di rinnovo deve essere espresso e prevedere, comunque, la stipula di un nuovo atto concessorio.

Art. 19
Modalità

Sia la concessione che la locazione non saranno suscettibili di rinnovo, se non con specifico atto di Giunta Comunale.

Alla scadenza del contratto l'immobile dovrà comunque essere riconsegnato.

L'immobile è assegnato nello stato di fatto, di manutenzione e di conservazione in cui si trova.

Gli immobili devono essere destinati esclusivamente a sede dei soggetti individuati e/o devono essere utilizzati solamente per lo svolgimento delle loro attività istituzionali o statutarie.

Nell'atto di concessione o di locazione devono essere espressamente indicati gli specifici fini per i quali l'immobile viene concesso.

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 del Settore Ufficio Patrimonio.

In particolare i beni concessi in uso a canone agevolato non potranno essere utilizzati per attività con fini di lucro.

Art. 20
Revoca e Recesso

L'Ente ha la facoltà di revocare la concessione o di recedere dal contratto di locazione allorquando sopravvenga la necessità di utilizzare l'immobile per usi propri istituzionali. L'Ente dovrà rendere nota la volontà di revoca o recesso al concessionario o al locatario mediante raccomandata con ricevuta di ritorno assegnando un termine per il rilascio dell'immobile di mesi 3 (tre).

Art.21
Decadenza e risoluzione

La concessione può essere dichiarata decaduta e la locazione risolta in caso di mancata osservanza di una qualsiasi delle prescrizioni contrattuali o di quelle previste dal presente regolamento in particolare costituiscono causa di decadenza:

- violazione del divieto di sub-concessione o sublocazione;
- mancato pagamento del canone per tre mensilità consecutive;
- utilizzo del bene per fini diversi da quelli per i quali è stata assentita la concessione o stipulata la locazione;

· mancata effettuazione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tali casi il concessionario o locatario avranno l'obbligo di restituzione immediata dell'immobile libero da cose e da persone nonché della corresponsione di una penale pari all'intero ammontare del canone annuo determinato in regime di libero mercato, dovuto per il periodo dell'occupazione maggiorato delle percentuali annue di aggiornamento ISTAT con detrazione di quanto già corrisposto.

CAPO II LOCAZIONI PASSIVE DELL'ENTE

Art. 22 Locazione a favore del Comune da parte di terzi di immobili non abitativi

L'Amministrazione comunale può acquisire in locazione passiva immobili necessari per utilizzi o compiti istituzionali tramite trattativa privata preceduta, ove possibile, da gara ufficiosa.

Il canone di locazione deve essere preventivamente valutato nella sua congruità dai Responsabili dell'ufficio competente a sottoscrivere il relativo contratto.

CAPO III DIRITTI ED ONERI DEL CONCESSIONARIO O LOCATARIO E GLI INTERVENTI SUGLI IMMOBILI

Art. 23 Vincoli ed oneri

Le concessioni e le locazioni devono prevedere l'assunzione, da parte del concessionario o del locatario degli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, delle utenze e di tutti gli obblighi gravanti sull'immobile ed inerenti la gestione ordinaria dello stesso. Il concessionario/locatario dovrà altresì stipulare polizza assicurativa per la responsabilità civile contro i danni causati in occasione della conduzione dell'immobile.

L'assegnatario è tenuto ad utilizzare il bene oggetto di concessione con le modalità e secondo le finalità previste dalla convenzione ed a restituirlo al Comune alla scadenza stabilita senza necessità di preventivo atto di disdetta.

L'assegnatario presenta annualmente, al servizio comunale di riferimento, una relazione sulle attività svolte, con particolare riguardo all'utilizzazione del bene assegnato. Il Servizio Comunale può richiedere in qualunque momento dati ed informazioni sull'utilizzazione stessa.

Nel caso che una Associazione assegnataria di locale comunale si trovasse nell'obbligo, per motivi temporanei e straordinari, di liberare l'immobile per lavori di manutenzione o ristrutturazione l'Ente

pubblico favorirà, ove possibile, il reperimento di una idonea sistemazione provvisoria, allo scopo di continuare l'attività della stessa evitandone l'interruzione.

TITOLO VI ALTRI BENI

Art. 24 Fondi rustici aree standard

Fermo restando quanto previsto dal precedente art. 6, per quanto concerne l'affitto di fondi rustici si intendono qui richiamate le norme vigenti in materia.

Per quanto concerne le concessioni di piccoli e limitati spazi ed aree a verde e aree standard non utilizzabili, per finalità di pubblico interesse, il dirigente competente può disporre per la concessione, a titolo gratuito, al confinante che dovrà assumere gli oneri per la pulizia, la custodia e sorveglianza del bene, nei termini e con le modalità fissate in un apposita convenzione che andrà a regolare i rapporti tra l'Amministrazione Comunale e il convenzionato.

TITOLO VII DISPOSIZIONI FINALI

Art. 25 Deroghe

Il Comune di Soverato si riserva di procedere ad assegnazioni di immobile in deroga alla disciplina del presente regolamento, qualora ricorrano casi particolari o per esigenze e circostanze non prevedibili. In questa particolare circostanza l'assegnazione dell'immobile sarà disposta dalla Giunta Comunale demandando, al Dirigente del Settore Patrimonio a prevalente competenza, la predisposizione degli atti consequenziali.

Art. 26
Il Responsabile del procedimento

Il Dirigente dell'ufficio patrimonio 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.

Art. 27
Foro competente

Competente per ogni controversia inerente alle gare o ai contratti sarà il Foro di Catanzaro.

Art. 28
Norme transitorie e finali

Le concessioni in corso continuano alle condizioni già previste e stabilite fino alla loro scadenza, fatta salva la rivalutazione del canone secondo quanto stabilito al successivo punto.

Tutte le locazioni, convenzioni e contratti scaduti o in scadenza alla data di approvazione del presente Regolamento si intendono prorogate fino alla data di pubblicazione nel nuovo avviso Pubblico. La proroga comporta l'aggiornamento del canone minimo in vigore, nella misura del 35% di quello corrente sul libero mercato.

Per quanto non espressamente previsto nel presente regolamento si fa rinvio alla vigente normativa in materia.