



- COMUNE DI AULETTA -

Provincia di Salerno

REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE TEMPORANEA DI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

(Approvato con delibera di C.C. n. 23 del 06/09/2007)

Indice

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

Art. 2 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili

Art. 3 – Concessionari dei beni immobili

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

Art. 5 – Criteri e procedimento di assegnazione dei beni per uso commerciale, aziendale, aziendale o direzionale privato

Art. 6 – Criteri e procedimento di assegnazione dei beni per finalità diverse

Art. 7 – Riduzione del corrispettivo per i beni destinati ad attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

Art. 8 – Obblighi del concessionario

Art. 9 – Norme generali

Art. 10 - Norma transitoria

- Art. 1 -

Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Comune di Auletta è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
 - a. Beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune e per tanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
 - b. Beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli 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. Il Comune di Auletta può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc...).
3. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o sclassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

- Art. 2 -

Forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili

1. La concessione in uso temporaneo dei beni immobili di proprietà del Comune è, di norma, effettuata come segue:

- Per i beni patrimoniali disponibili, 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.).
- Per i beni patrimoniali indisponibili e demaniali, nella forma della concessione amministrativa tipica che deve, essenzialmente, prevedere:
 - L'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
 - La durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

2. Il Comune può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc...).

- Art. 3 -

Concessionari dei beni immobili

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire, sulla base di propri progetti, l'utilizzo dei beni a disposizione, tutti i beni immobili di priorità comunale, e comunque nella sua disponibilità, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o, altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

2. Vengono individuate le seguenti categorie:

- Beni concessi per finalità commerciali, aziende o direzionali private;
- Beni concessi per tutte le altre finalità.

- Art. 4 -

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

1. Nella stipula dei contratti il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo del bene immobile comunale è determinato sulla base dei valori

correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia effettuata dal Comune, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- Valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- Parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
- 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;
- Ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.
- Gli immobili destinati a locazione per fini abitativi, che siano disponibili, vengono assegnati dalla Giunta comunale prioritariamente a nuclei familiari di residenti a Auletta che versino in disagiate condizioni economiche e/o sociali, sulla base di una relazione che evidenzi tali condizioni, predisposta dall'ufficio dei servizi sociali anche sulla base del calcolo dell'indicatore della situazione economica equivalente (Isee).
- Tra le disagiate condizioni di carattere sociale, sono comprese quelle conseguenti a sfratti esecutivi, soprattutto se nel nucleo familiare sono presenti figli minori o portatori di handicap.
- Per l'assegnazione degli immobili si dovrà tenere conto del rapporto tra le dimensioni dell'appartamento e la composizione del nucleo familiare che dovrà abitarlo. Se ciò non fosse possibile, la relazione di cui al comma precedente dovrà evidenziarlo.
- Gli immobili vengono locati al canone mensile minimo previsto dall'accordo territoriale per le locazioni immobiliari, se disponibile. In caso contrario, la determinazione del canone verrà fatta dall'ufficio tecnico comunale in base ai prezzi praticati dal mercato, valutando le condizioni oggettive dell'immobile da locare.
- La relazione dell'ufficio servizi sociali di cui al 1° comma, tenendo conto del calcolo relativo all'Isee del nucleo familiare e di quanto previsto dai regolamenti comunali in merito all'accesso alle prestazioni di carattere assistenziale, dovrà indicare l'eventuale necessità di una diminuzione del canone di affitto.
- Il contratto di locazione viene stipulato per esigenze straordinarie, al fine di consentire alle famiglie di accedere all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

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

- Art. 5 -

Criteria e procedimento di assegnazione dei beni per uso commerciale, aziendale, aziendale o direzionale privato

1. Gli immobili destinati a locazione per fini commerciali o produttivi, che siano disponibili, vengono assegnati in seguito ad una procedura di gara da effettuare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
2. Le offerte dovranno essere valutate, secondo quanto stabilito dalla determinazione a contrattare, almeno sul progetto per l'utilizzo dell'immobile e sul canone offerto. Verrà assegnato un punteggio ulteriore ai richiedenti che siano ditte individuali di giovani fino a 30 anni o a società i cui soci ne costituiscano la maggior parte.
3. In caso di locazione ad attività commerciali, i conduttori, nel contratto di locazione, dovranno impegnarsi a tenere a disposizione dei clienti materiale pubblicitario della città fornito dal Comune o dall'Ufficio Turistico;
4. I conduttori potranno ottenere una diminuzione pari al 10% annuo del canone di locazione, determinato ai sensi del successivo comma, nel caso in cui si impegnino, nel contratto di locazione, ad esporre all'interno del locale prodotti tipici della città dai medesimi reperiti in accordo con il Comune e l'ufficio Turistico.
5. La base del canone di locazione viene determinata su indicazione dell'ufficio tecnico comunale, in funzione dei prezzi praticati dal mercato, valutando le condizioni oggettive dell'immobile da locare.

- Art. 6 -

Criteria e procedimento di assegnazione dei beni per finalità diverse

1. I beni immobili per finalità diverse possono essere concessi, in uso temporaneo, con provvedimento della Giunta Comunale, alle associazioni, alle organizzazioni del volontariato iscritte negli appositi albi od elenchi, alle cooperative sociali ed alle confessioni di culto riconosciute che presentino richiesta.
2. L'assegnazione avviene in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori:
 - a) Riconoscimento della funzione svolta come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;

- b) Carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale.

- Art. 7-

Riduzione del corrispettivo per i beni destinati ad attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

1. Per i soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato, le cooperative sociali e le confessioni di culto riconosciute è applicata la riduzione del canone locativo o accessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 4, secondo le percentuali di seguito indicate:

- 100%: per i soggetti operanti nei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario e per le confessioni religiose riconosciute;
- 90%: per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativi e sociale.

- Art.8 -

Obblighi del concessionario

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

- a) L'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- b) L'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
- c) Il pagamento delle utenze;
- d) Il pagamento delle spese di gestione;
- e) La stipulazione dell'assicurazione contro i danni;
- f) La restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

- Art. 9 -

Norme generali

1. La durata, le modalità per la disdetta, lo sfratto, la registrazione dei contratti e le altre condizioni relative alla gestione delle locazioni degli immobili comunali, ove non altrimenti previsto, sono stabiliti dalla legge.

- Art. 10 -

Norma transitoria

1. Le locazioni in corso alla data di esecutività del presente regolamento non subiranno variazioni fino alla prima scadenza contrattuale. L'eventuale rinnovo sarà sottoscritto rispettando le norme contenute nel presente atto.