



COMUNE DI CASALI DEL MANCO
Provincia di Cosenza

**Regolamento per l'utilizzo, la concessione, la locazione e l'alienazione
dei beni immobili di proprietà del Comune di Casali del Manco.**

(Allegato alla Deliberazione di C.C. n. 16 del 24 maggio 2022)

Art. 1

Finalità ed ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina l'utilizzo dei beni immobili di proprietà del Comune di Casali del Manco e le modalità di concessione, locazione ed alienazione a terzi dei suddetti beni, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.
2. Il presente regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.
3. A tal fine, l'Amministrazione provvede a curare la programmazione patrimoniale attraverso l'analisi e la creazione degli strumenti di ricerca e monitoraggio del patrimonio, sviluppa e garantisce ogni percorso di valorizzazione e utilizzo di detti beni, attua una gestione finalizzata all'individuazione anche della migliore organizzazione nella materiale manutenzione dei beni.
4. Il presente regolamento integra la disciplina della materia già operata dai seguenti atti per parti specifiche o di settore:
 - inventario comunale;
 - regolamento di contabilità;
 - regolamento degli impianti sportivi comunali.
5. L'interpretazione del presente regolamento è da intendersi effettuata in coordinamento e con rinvio dinamico agli atti di cui sopra.
6. Gli eventuali casi conflittuali che dovessero emergere in fase applicativa verranno interpretati alla luce degli orientamenti del presente regolamento con conseguente disapplicazione della disposizione contrastante che si intende, così, superata.
7. Qualora l'interpretazione coordinata risultasse dubbia o difficoltosa prevarrà la disposizione regolamentare più recente, per le disposizioni di carattere generale, mentre per le fattispecie specifiche prevarrà la normativa di settore.
8. In ogni caso l'applicazione coordinata delle norme dovrà essere coerente con l'ordinamento generale in essere e con gli orientamenti dell'Amministrazione esplicitati, se del caso, anche mediante attività di "interpretazione autentica".

Art. 2

Definizione di bene pubblico e sua destinazione

1. In conformità alle disposizioni del Codice Civile, sono beni le cose che possono formare oggetto di diritti.
2. Sono beni immobili il suolo, le sorgenti ed i corsi d'acqua, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.
3. Sono pubblici quelli che appartengono allo Stato, alle Regioni, ai Comuni ed altri Enti).
4. Al fine di esplicitare la propria azione e per realizzare il pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale si avvale dei beni di cui è proprietaria o di beni assoggettati ad un regime speciale, in quanto destinati all'utilità pubblica o ad un pubblico servizio.
5. I beni immobili pubblici comunali si distinguono in beni demaniali e patrimoniali, e questi ultimi in indisponibili e disponibili, e sono iscritti ed elencati, secondo la fattispecie di cui innanzi, in appositi inventari comunali, aggiornati periodicamente, sia nella consistenza che nel valore patrimoniale, secondo quanto statuito dall'art. 230 del D. Lgs. n. 267/2000.

Art.3

Beni demaniali

1. Sono beni immobili demaniali quelli che appartengono all'Amministrazione Comunale e sono destinati, per la loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, all'uso pubblico generale e diretto e a soddisfare prevalenti interessi della collettività.
2. Comprendono i beni distinti in:
 - a) demanio accidentale, comprendente il demanio stradale (strade – vie – piazze ecc.), il demanio archeologico (beni immobili archeologici) , il demanio artistico (immobili di interesse artistico) ed il demanio scientifico e culturale (le raccolte dei musei, delle pinacoteche, delle biblioteche);
 - b) demanio comunale specifico, comprendente i cimiteri e i mercati.
3. Considerata la particolare destinazione, questi beni sono posti fuori commercio, ossia non possono essere oggetto di diritti di terzi, e possono essere dati in uso, mediante concessione amministrativa, a soggetti diversi dal Comune/proprietario soltanto ed esclusivamente mediante provvedimenti di diritto pubblico che mantengono in capo 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 ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
4. Il demanio comunale è costituito dai beni immobili, secondo quanto disposto dal Codice Civile, oltre ai cimiteri ed ai mercati di proprietà comunale ed in via esemplificativa: i ponti, le vie, i vicoli, le strade, le piazze, gli spiazzi e tutti gli altri collegamenti viari terrestri, nonché i fiumi, i torrenti e le terre gravate di uso civico.
5. Del demanio fanno parte anche le pertinenze e i diritti di servitù relativi a tali beni.
6. Caratteristiche dei beni immobili demaniali:
 - indisponibilità, in quanto non possono formare oggetto di diritti privati se non nei limiti stabiliti dalla legge;
 - sono inidonei ad essere oggetto di possesso privatistico e di acquisto per usucapione, nonché ad essere soggetti ad esecuzione forzata;
 - inapplicabilità dei limiti della proprietà privata;
 - amministrazione pubblica perché la competenza per la gestione dei beni demaniali è attribuita all'autorità amministrativa;
 - godimento limitato da parte dei cittadini, a questi è consentito il godimento dei beni o in via generale con la destinazione all'uso pubblico o in forza di provvedimenti amministrativi di diversa natura;
 - tutela pubblicistica.

Art. 4

Beni patrimoniali indisponibili

1. I beni immobili patrimoniali indisponibili, secondo quanto disposto dal Codice Civile, sono beni non facenti parte del demanio, che offrono un'utilità pubblica indiretta. In sintesi sono beni che vengono destinati ai fini istituzionali del Comune (o degli altri Enti proprietari) ed al soddisfacimento di interessi pubblici. Appartengono al patrimonio indisponibile anche i beni acquisiti dall'Amministrazione comunale in forma coattiva ed, in particolare, attraverso espropriazione per pubblico interesse.
2. I beni immobili patrimoniali indisponibili sono soggetti allo stesso regime di indisponibilità, impignorabilità e non usucapibilità dei beni demaniali, fino a quando persista per essi un vincolo legale di destinazione di pubblica utilità.

3. Fanno parte del patrimonio indisponibile comunale:
 - a) gli immobili adibiti ad Uffici e pubblici servizi del Comune;
 - b) i locali destinati a magazzini per servizi comunali, edifici scolastici e palestre;
 - c) i beni e le aree trasferiti in gestione per le attività dei servizi pubblici, di cui al R.D.15/10/1925, n. 2578 ed identificati dal D. Lgs. n. 267/2000 art. 112 e seguenti;
 - d) gli impianti relativi agli "scarichi" (fognature, depurazioni), alla illuminazione pubblica;
 - e) tutti i beni provenienti da confisca e trasferiti in proprietà al Comune;
 - f) eventuali alloggi di servizio;
 - g) le case di riposo, le colonie e le sedi espositive e museali;
 - h) tutti gli impianti sportivi.
4. Sono concessi in uso a terzi, secondo quanto disposto dal Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso.

Art. 5

Beni patrimoniali disponibili

1. Sono disponibili i restanti beni immobili patrimoniali, non rientranti negli art.li 3 e 4, e quei beni che appartengono al Comune *uti privatorum*. Si tratta, quindi, di beni immobili che non hanno una destinazione o comunque un'utilità pubblica e sono assoggettati in linea di massima alla disciplina privatistica. Pertanto sono alienabili, pignorabili, possono formare oggetto di negozi di diritto privato e possono essere acquisiti per usucapione.

Art. 6

Beni privati di interesse pubblico

1. I beni immobili privati di interesse pubblico - secondo quanto disposto dal Codice Civile - sono quei beni che, pur rimanendo di proprietà privata, tuttavia sono assoggettati, in relazione al preminente interesse pubblico che essi rivestono, a limiti particolari. Questi beni si dividono in beni vincolati e beni di rilevanza pubblica: i primi sono quelli per cui l'ordinamento pone dei limiti in relazione alle facoltà di godimento e disposizione (es. strade vicinali, autostrade, ferrovie), i secondi sono quelli per cui l'ordinamento impone degli oneri di fare, perché l'utilizzazione di tali beni è imposta da un'utilità sociale (es. cave e terreni soggetti a obblighi di trasformazione fondiaria).

Art. 7

Classificazione

1. La destinazione d'uso del bene individua lo stesso sotto il profilo funzionale e pertanto ne determina la classificazione in una delle categorie descritte: beni appartenenti al demanio, al patrimonio indisponibile e al patrimonio disponibile.
2. Per i fabbricati la classificazione dipende esclusivamente dall'uso cui il bene è destinato e presuppone uno specifico provvedimento ad hoc.

Art. 8

Cessazione della destinazione pubblica del bene

1. La sottrazione di un bene dal demanio e dal patrimonio indisponibile e la inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva eventuale cessione, può avvenire soltanto con apposito atto del Consiglio Comunale, di norma nell'ambito del "Piano di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare

comunale”, che sdemanializzi o declassifichi il bene facendo venir meno la destinazione pubblica a cui era riservato.

2. Riguardo alle strade, queste perdono la destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art. 11.

Art. 9

Dichiarazione di sdemanializzazione o declassificazione del bene

1. Qualora ricorrano i presupposti di cui al precedente art. 8, l'Ente provvede alla sdemanializzazione o declassificazione del bene d'ufficio ovvero su istanza di parte. In tale ultimo caso, il soggetto interessato a tale dichiarazione può presentare all'Ufficio Comunale competente apposita richiesta in carta semplice corredata di:
 - documentazione fotografica della zona interessata;
 - estratto di mappa catastale;
 - relazione descrittiva della situazione di fatto e di diritto.
2. La domanda dovrà pervenire tramite pec, raccomandata a.r. o con consegna all'Ufficio Protocollo. L'Ufficio esamina la possibilità di trasferire il bene dal demanio/patrimonio indisponibile a quello disponibile valutando se, nel caso specifico, il bene oggetto della richiesta abbia perso la destinazione pubblica, tenuto conto della identificazione catastale e della destinazione urbanistica prevista dallo strumento urbanistico vigente.
3. Nel caso in cui il bene mantenga ancora una destinazione pubblica, l'Ufficio respingerà la richiesta e provvederà all'archiviazione del fascicolo; in caso contrario verrà avviata l'istruttoria della pratica che verrà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale che potrà pronunciarsi anche sull'eventuale cessione del bene.

Art. 10

Sdemanializzazione e/o cessazione dell'uso pubblico delle strade

1. Anche per quanto riguarda il demanio stradale, il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica potrà aver luogo d'ufficio ovvero ad istanza di parte.
2. La valutazione che sottende al provvedimento dovrà accertare la sussistenza dei seguenti presupposti:
 - che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica e che non sia più inclusa, secondo la destinazione dello strumento urbanistico vigente, in detta viabilità o che sia stata surrogata;
 - che la strada sia stata sostituita da altre ed il mantenimento risulti non produttivo;
 - che l'area interessata non costituisca via d'accesso a fabbricati o a fondi privati;
 - che la porzione di strada, sentiero, sia stata da tempo immemorabile inglobata di fatto dai frontisti;
3. In particolare l'Ente dovrà garantire, mediante avviso pubblico affisso all'Albo Pretorio, il diritto di prelazione all'acquisto da parte dei frontisti, curando che gli stessi siano posti a conoscenza del corrispettivo.
4. Gli aventi diritto che intendano far valere la prelazione dovranno far pervenire la loro accettazione entro un termine perentorio di 60 gg.
5. Nel caso in cui il termine decorra senza che l'Ufficio Comunale competente abbia ricevuto alcuna accettazione, i frontisti saranno considerati rinunciatari e sarà immediatamente disposta la vendita a terzi o a colui che ha inoltrato la richiesta.

6. Nel caso in cui vi sia un unico frontista l'Ente potrà procedere alla vendita mediante trattativa privata.
7. E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale, nel caso in cui ricorrano i requisiti di cui all'art. 9, sdeamianalizzare il bene per venderlo totalmente, senza residui.

Art. 11

Alienazione dei beni patrimoniali disponibili

1. I beni patrimoniali disponibili sono beni di proprietà privata dell'Ente e, come tali, sono soggetti alle regole comuni del diritto privato, eccetto la alienazione che deve avvenire con modalità tali da garantire la massima trasparenza ed imparzialità nella scelta del contraente, in osservanza alle linee guida emanate dal Consiglio Comunale.
2. A tal fine, la Giunta Comunale, in relazione alle finalità istituzionali che intende perseguire, annualmente e/o periodicamente adotta il programma relativo alle alienazioni dei beni immobili, per la successiva approvazione da parte del Consiglio Comunale, sulla base dei seguenti criteri:
 - beni a bassa redditività;
 - beni con un valore venale apprezzabile, ma che non producano una redditività adeguata in quanto non appetibile al mercato locale;
 - beni che richiedono una gestione onerosa;
 - beni che richiedono interventi manutentivi onerosi;
 - ruderi e/o immobili fatiscenti;
 - beni non più utilizzabili o utilizzabili impropriamente;
 - beni ubicati in territori extracomunale;
 - immobili in comproprietà con altri soggetti e per i quali non vi è un interesse del Comune al mantenimento della proprietà in regime di condominio o comunione;
 - ogni altro bene immobile che il Comune ritenga di dover dismettere.
3. Il medesimo programma di vendita può essere in qualsiasi momento integrato o modificato:
 - a) in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobili;
 - b) in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, rispetto alle finalità istituzionali proprie;
 - c) allorché si verificano situazioni contingenti di urgenza e necessità, anche di natura economica e contabile.
4. L'alienazione di beni immobili in deroga al programma di vendita è consentita a condizione che il relativo atto deliberativo consiliare di autorizzazione venga opportunamente motivato.
5. Nel programma di vendita predisposto dalla Giunta in conformità ai commi 2 e 3 del presente articolo, è in ogni caso esclusa la possibilità di prevedere superfici boschive di elevata estensione, terreni di interesse naturalistico inseriti in zona "Natura 2000", nonché superfici confinanti con laghi e fiumi localizzati ad un'altezza superiore ad 1000 metri s.l.m. In tali casi, l'alienazione è ammessa esclusivamente per l'esecuzione di interventi connessi al perseguimento di interessi generali, su iniziativa o di concerto con lo Stato, la Regione e l'Ente Parco ovvero per preminenti esigenze di natura ambientale, previa adozione dell'atto deliberativo consiliare di cui al comma 4 del presente articolo.
6. Nel caso in cui il bene rimanga invenduto o non vi siano state offerte appropriate, è facoltà attivare una nuova procedura di vendita a prezzo inferiore o ricorrere a trattativa privata, in osservanza alle linee guida emanate dal Consiglio Comunale.

Art. 12

Concessione dei beni immobili: forme giuridiche.

1. In via prioritaria, gli immobili comunali possono essere concessi a favore di enti pubblici, istituzioni e associazioni che svolgono una funzioni sociale, culturale, ricreativa, solidaristica, etc... nell'ambito del territorio comunale.
2. Ferma restando la riserva dell'Amministrazione nel definire in base ai progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Casali del Manco, compresi i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo, possono essere concessi in utilizzo ai soggetti terzi come segue:
 - A) 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.);
 - B) Beni patrimoniali indisponibili o del demanio comunale.

La concessione in uso o in uso e gestione 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: a) l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione; b) la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblicointeresse.
3. Ove sussista un particolare pubblico interesse, con specifica deliberazione di Giunta Comunale congruamente motivata, i beni patrimoniali di proprietà comunale possono essere concessi in comodato a titolo gratuito, per un periodo temporaneamente prestabilito, esclusivamente in favore di:
 - amministrazioni pubbliche individuate dall'art. 1, comma 2 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e loro articolazioni organizzative;
 - associazioni di promozione socio-culturale;
 - organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale e/o nazionale, aventi i requisiti stabiliti dalla normativa vigente per lo svolgimento delle loro attività istituzionali, senza scopo di lucro che promuovano interessi generali della comunità.
4. L'utilizzo gratuito dei beni è inoltre ammesso, eccezionalmente e limitatamente a specifiche iniziative, in favore di scuole di ogni ordine e grado insistenti sul territorio comunale che ne facciano richiesta, limitatamente al periodo scolastico e agli orari scolastici, nonché in favore di associazioni per l'organizzazione di manifestazioni senza scopo di lucro ovvero in favore di Amministrazioni pubbliche individuate dall'art. 1, comma 2 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165 e loro articolazioni organizzative, che intendano realizzarvi eventi connessi ai loro compiti istituzionali.
5. Resta ferma la regolamentazione vigente per l'utilizzo di spazi già oggetto di concessione in comodato ad enti ed associazioni, per utilizzo strettamente connesso alla cura di interessi pubblici di competenza comunale, con particolare riferimento ai servizi socio assistenziali, culturali, scolastici, bibliotecari e di protezione civile.

Art. 13

Concessione dei beni immobili: finalità di utilizzo

1. In riferimento alla destinazione d'uso dei beni concedibili ed alla finalità del loro utilizzo

vengono individuate le seguenti due macro partizioni:

- I. beni concessi per finalità d'interesse pubblico o comunque non di lucro;
 - II. beni concessi per finalità di lucro.
2. L' interesse pubblico è individuato dall'Amministrazione e, ai fini del presente Regolamento, si manifesta in iniziative o attività svolte in favore della collettività, in riferimento al progresso sociale ed economico e/o alla valorizzazione del territorio. In particolare si esplica nei seguenti ambiti, elencati a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - a) utilità sociale e aiuto alla persona;
 - b) promozione della pace, dei diritti umani, della solidarietà internazionale;
 - c) promozione dell'educazione e della pratica sportiva;
 - d) promozione delle attività culturali, ricreative e del tempo libero;
 - e) tutela dei beni ecologici ed ambientali;
 - f) tutela dei beni monumentali, artistici, storici e locali;
 - g) promozione turistica e sviluppo economico.
 3. Per finalità di lucro si intendono finalità commerciali, artigianali, agricole, aziendali, direzionali, residenziali private. Rileva in tal caso, oltre alla destinazione dell'uso del bene, la natura dell'attività ivi svolta che ha carattere privatistico, di esclusivo interesse per la persona fisica o giuridica assegnataria dei beni. -

Art. 14

Concessione dei beni immobili: soggetti assegnatari

1. I soggetti terzi assegnatari dei beni immobili possono essere persone fisiche o persone giuridiche, intese come enti, associazioni, fondazioni ed organismi senza fini di lucro o altre organizzazioni che perseguano fini propri, anche di interesse pubblico, distinti dai fini 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.
2. Le associazioni sono definite organizzazioni collettive costituite per il perseguimento di uno scopo di natura non economica
3. Fino all'istituzione dell'Albo Comunale delle Associazioni, tutte le associazioni rientrano nel novero dei soggetti terzi, potenziali assegnatari di beni immobili.
4. Nella definizione di organismi senza fini di lucro rientrano le imprese sociali, così come disciplinate dal D. Lgs n. 112/2017 e le imprese appartenenti al Terzo Settore di cui al D. Lgs n.117/2017).
5. Sono esclusi dal campo di applicazione del presente Regolamento soggetti quali: sindacati, partiti e/o movimenti politici o organizzazioni, comunque denominate, che rappresentino categorie o forze sociali ad esclusivo fine di propaganda o proselitismo, nel caso in cui richiedano l'utilizzo di spazi pubblici per il perseguimento dei propri fini particolaristici.

Art. 15

Criteri per la concessione di beni immobili in uso continuativo a soggetti terzi non aventi scopo di lucro

1. La concessione di beni immobili a terzi non operanti a scopo di lucro (associazioni, fondazioni ed organismi senza fini di lucro, per come definite nel precedente articolo) ha carattere continuativo ed è resa a titolo oneroso, con pagamento di un canone

determinato a norma del successivo art. 18 del presente Regolamento.

2. La concessione a titolo gratuito di beni immobili a terzi non operanti a scopo di lucro è strettamente limitata alle casistiche per le quali è ammessa l'assegnazione in comodato, in conformità all'art. 12 commi 3 e 4 del presente Regolamento.
3. La concessione viene resa previa procedura di selezione ad evidenza pubblica con avviso pubblico ad inviare manifestazioni di interesse.
4. In relazione alla natura ed alle finalità della concessione, nell'avviso pubblico viene stabilito il termine di durata, della durata massima di 20 anni, rinnovabili per pari periodo.
5. L'avviso pubblico di cui sopra dovrà contenere modalità atte a verificare: a) la coerenza della proposta del concorrente con l'oggetto della concessione del concedente in ambito sociale o culturale b) l'effettivo svolgimento dell'attività, da parte del concorrente, coerente con quanto richiesto dalla stazione concedente; c) le coerenze dell'offerta presentata con le finalità istituzionali che l'Ente vuole conseguire o in ambito sociale o in ambito culturale, con l'eventuale considerazione di progettualità innovative, sempre attinenti all'oggetto della concessione d) Il possibile impatto dell'attuazione della proposta nell'ambito territoriale di pertinenza della proposta; e) Il possibile vantaggio che il Comune o i suoi cittadini o i suoi utenti dei servizi socio- assistenziali e/o socio-sanitari e/o per la valorizzazione ambientale e/o culturale dei beni richiesti.
6. La procedura di selezione ad evidenza pubblica può essere derogata in casi di necessità ed urgenza connessi all'esecuzione di interventi connessi al perseguimento di interessi generali, su iniziativa statale o regionale ed esclusivamente nei casi in cui il concessionario sia una delle Amministrazioni pubbliche individuate dall'art. 1, comma 2 del Decreto Legislativo 30 marzo 2001, n. 165.
7. La convenienza economica, attraverso la valutazione di offerte migliorative al rialzo del canone a base d'asta stabilito a norma dell'art. 18, costituisce criterio necessario dell'avviso pubblico.
8. La procedura di concessione di un bene può essere attivata anche a seguito di un'istanza di parte, inoltrata al protocollo dell'Ente da un organismo, fondazione, ente o società senza scopo di lucro che deve essere valutata secondo i criteri di cui alle modalità sopra descritte ed essere soggetta ad adeguata pubblicità, in modo da consentire a chiunque fosse interessato di presentare proposte alternative od osservazioni, da valutare secondo procedure di confronto tra i possibili concorrenti.
9. Il titolo concessorio è costituito da apposita convenzione, che disciplina i contenuti contrattuali del rapporto (durata, canone, obblighi, ecc), secondo quanto stabilito dal successivo art. 19.

Art. 16

Criteri per la concessione di beni in uso continuativo a soggetti terzi aventi scopo di lucro

1. I beni disponibili, come i locali ad uso commerciale o comunque per attività a scopo di lucro sono assegnati- mediante procedura aperta e pubblica, previa pubblicazione di un bando che indichi i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione.
2. La concessione di beni immobili a terzi operanti a scopo di lucro ha carattere continuativo ed è resa esclusivamente a titolo oneroso, con pagamento di un canone determinato a norma del successivo art. 17 del presente Regolamento, essendo esclusa la concessione a titolo gratuito di beni immobili a terzi operanti a scopo di lucro per le casistiche per le quali è ammessa il comodato, in conformità all'art. 12 commi 3 e 4 del presente regolamento.
3. La convenienza economica, attraverso la valutazione di offerte migliorative al rialzo di un canone a base d'asta stabilito a norma dell'art. 17, costituisce criterio necessario della

procedura di gara.

4. L'Amministrazione 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 a determinate categorie che esercitino un particolare tipo d'attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da giustificare la suddetta riserva.

Art. 17

Determinazione del canone di concessione del bene

1. Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo del bene è normalmente determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e sulla base di apposita valutazione tecnica, che tenga conto dei seguenti criteri:
 - valore immobiliare del bene da assegnare;
 - parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto contrattuale/concessorio ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività svolta, che sia essa commerciale, produttiva, residenziale, agricola, di servizio o altro;
 - ulteriori elementi da tenere in considerazione nel caso specifico, in base alla scienza estimativa.
2. Sulla base dei dati di cui al comma precedente, per l'affidamento dei beni patrimoniali indisponibili vale la seguente specificazione:
 - a. beni di natura non economica - canone ricognitorio annuo, forfetariamente determinato in ragione dell'uso pubblico del bene.
 - b. beni di natura economica - canone non ricognitorio annuo, con funzioni di corrispettivo, in considerazione degli obblighi di pubblico servizio cui è tenuto l'assegnatario del bene.
3. Il canone è fissato nel provvedimento del Responsabile del Settore competente all'adozione dei provvedimenti gestionali di concessione, secondo la disciplina stabilita nel presente Regolamento.

Art. 18

Criteri per la concessione di impianti sportivi ed edifici polifunzionali

1. Per le fattive esigenze del Comune di Casali del Manco le concessioni di cui al presente articolo si riferiscono alle seguenti strutture:
 - a) impianti sportivi;
 - b) c.d. "edifici polifunzionali", queste ultime intesi come immobili/contentitore ove contestualmente si svolgano attività associativa, convegnistica, formativa (es. corsi musicali), culturale (es. rappresentazioni teatrali, concertistiche, ...), aggregativa (es. convivii), ricreativa e similari.
2. La materia di cui al comma precedente lettera a) è disciplinata dal Regolamento comunale degli impianti sportivi.
3. I casi di cui alla lettera b) sono disciplinati come segue:
 - L'assegnazione della concessione in uso e gestione continuativi di beni immobili a soggetti terzi non operanti a scopo di lucro avviene previa procedura di selezione ad evidenza pubblica: avviso pubblico ad inviare manifestazioni di interesse.
 - In relazione alla natura ed alle finalità della concessione, nell'avviso pubblico viene stabilito il termine di durata, della durata massima di 8 anni, rinnovabili per pari periodo.

4. il soggetto candidato deve avere i seguenti requisiti:
 - a) essere un ente, quale associazione o altro organismo similare;
 - b) perseguire senza fini di lucro finalità di cui all'art. 14 comma 2;
 - c) essere dotato di Atto costitutivo o Statuto e rendiconto approvato delle entrate e delle spese dell'ultimo anno finanziario;
 - d) avere sede ed operare nel Comune di Casali del Manco;
 - e) possedere la capacità operativa (in termini di risorse umane, strumentali, finanziarie e organizzative) atta a garantire la regolare ed efficace esecuzione dei servizi di gestione dell'immobile;
 - f) non essere incorso nella risoluzione di un precedente rapporto concessorio inerente la gestione del medesimo o di altri immobili comunali per gravi inadempimenti contrattuali.
5. In caso la procedura di cui sopra abbia evidenziato una pluralità di candidati per il medesimo immobile, l'affidamento sarà effettuato tenendo conto della valenza socio-culturale delle attività ivi svolte e degli obiettivi dell'Amministrazione.
6. Il titolo concessorio è costituito da apposita convenzione, che disciplina i contenuti contrattuali del rapporto (durata, canone, obblighi, ecc) , secondo quanto stabilito dal successivo art. 19.

Art. 19

Disciplina dei rapporti tra l'Amministrazione ed il titolare della concessione.

1. La disciplina generale dei rapporti intercorrenti tra l'Amministrazione comunale e il soggetto titolare della concessione di un bene immobile comunale, con particolare riferimento agli obblighi da adempiere nell'utilizzazione dell'immobile, compresi quelli relativi alla gestione della sicurezza, ai divieti da osservare, alle responsabilità, nonché alle facoltà e obblighi posti in capo all'Amministrazione comunale) è dettata, nel rispetto di quanto disposto dal presente Regolamento, da apposita convenzione.
2. La concessione è assoggettata al pagamento da parte del soggetto titolare di un canone annuale, quantificato sulla base di una stima da parte del Responsabile competente.
3. La determinazione del canone dovrà tenere conto dei seguenti fattori:
 - valutazione patrimoniale;
 - redditività presunta della struttura;
 - gravosità degli oneri correlati alle utenze.
4. Il canone di cui al presente articolo è di natura ricognitoria, rappresentato da un importo determinato senza alcuna relazione con i parametri del beneficio economico e delle utilità particolari ritraibili dall'impianto.

Art. 20

Obblighi dei concessionari

1. Gli atti di concessione a terzi dei beni immobili comunali, rilasciati per qualsiasi finalità, tipologia e durata di utilizzo devono prevedere a carico del concessionario:
 - a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
 - b) l'onere delle spese di mantenimento del bene, salvo i casi di esenzione;
 - c) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni, se prevista nel titolo concessorio;
 - d) l'obbligo di esclusivo svolgimento di attività coerenti con le finalità per cui il bene è

- concesso;
- e) la tempestiva comunicazione di cessazione delle attività al fine dell'immediata restituzione del bene all'ente proprietario;
 - f) la restituzione del bene nella sua integrità, salvo il normale deperimento d'uso, con conseguente obbligo di tenuta con il massimo decoro, nel rispetto degli impianti a norma, nel divieto di apportarvi modifiche non esplicitamente consentite;
 - g) il divieto di sub-concessione del bene a terzi.
2. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui al comma precedente va formalmente comunicato al concessionario mediante costituzione di messa in mora. In caso di reiterazione dell'inadempienza, che ricorre dopo la terza segnalazione, il Comune provvede alla revoca della concessione.

Art. 21

Facoltà ed obblighi del Comune

1. Il Comune di Casali del Manco:
- ha ampia facoltà di integrare gli atti concessori di affidamento con le disposizioni ritenute più opportune in relazione al corretto utilizzo dei beni concessi;
 - oltre che per i casi di reiterata inadempienza del concessionario di cui all' art. 25 comma 2, può revocare in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno 30 giorni, la concessione amministrativa di qualsiasi tipologia e durata qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti - quali emergenza pubblica, eventi imprevisi ed improvvisi - dell'Amministrazione comunale, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro;
 - vigila sul corretto utilizzo dei beni immobili concessi a terzi a qualsiasi titolo, effettuando sopralluoghi che può disporre con la massima discrezionalità;
 - verifica periodicamente l'elenco degli assegnatari che hanno diritto alla prosecuzione dell'atto di concessione in relazione al perdurare dei criteri di assegnazione ed ai consuntivi finanziari e di attività presentati dai soggetti concessionari;
 - provvede alle manutenzioni straordinarie degli immobili concessi, salvo diverse disposizioni contenute nell'atto di concessione.

Art. 22

Spese di mantenimento dei beni immobili

1. Per spese di mantenimento si intendono tutte le spese relative a:
- immobile e parti comuni ossia: manutenzione ordinaria, rifiuti, pulizia dei locali, pulizia aree esterne di stretta pertinenza e aree comuni, custodia dell'area, tributi specifici.
 - utenze di energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento e condizionamento (con esclusione dell'utenza telefonica e connettività internet poste direttamente a carico dell'utilizzatore).
2. La determinazione di tali spese avverrà in via presuntiva, anche su base parametrica, cui seguiranno successive verifiche periodiche.

Art. 23

Disposizioni transitorie e finali

1. Il presente regolamento si applica a tutti i beni immobili di proprietà comunale i quali, alla regolare scadenza dei relativi rapporti contrattuali, si adegueranno alla presente

disciplina.

2. Qualora nei singoli articoli non trovino puntuale disciplina tutte le fattispecie, queste sono disciplinate dalle norme relative ai medesimi istituti previsti in altri articoli e purché compatibili
3. Con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento. Tali concessioni o contratti avranno decorrenza successiva alla data di entrata in vigore del Regolamento medesimo.