



COMUNE DI ALTAVILLA MILICIA
PROVINCIA DI PALERMO

Regolamento delle assegnazioni, delle concessioni e delle alienazioni dei beni immobili comunali

Approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri
del Consiglio Comunale n. 56 del 13/04/2013

Integrato con Delibera di C.C. n. 56 del 10/12/2013

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1

Contenuto del Regolamento

1) Con il presente regolamento, adottato nell'esercizio della potestà riconosciuta all'art. 7 del Testo Unico sull'Ordinamento degli Enti locali, approvato con D. Lgs. 18 Agosto 2000 n° 267, il Comune di Altavilla Milicia intende disciplinare:

- le alienazioni del proprio patrimonio immobiliare in deroga alle norme di cui alla legge 24 Dicembre 1908 n. 783 e successive modificazioni, ed al regolamento approvato con Regio Decreto 17 Giugno 1909 n. 454 e successive modificazioni, nonché alle norme sulla contabilità generale degli enti locali, fermi restando i principi generali dell'ordinamento giuridico contabile. Per quanto riguarda gli ambiti non espressamente disciplinati dal presente regolamento, emanato ai sensi e per gli effetti dell'art.12 legge 127/97 si rinvia ai principi generali in materia di alienazione stabiliti nell'ordinamento giuridico.
- le concessioni a terzi di beni patrimoniali disponibili.

2) 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 fine istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile
- b) BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli 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.

3) Il regolamento intende assicurare criteri di trasparenza e adeguate forme di pubblicità per la alienazione del patrimonio di proprietà del Comune, utilizzando criteri che abbiano lo scopo di accelerare i tempi e rendere più snelle le procedure di alienazione concessioni e permutate.

Il Comune può 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. 1 BIS

Con il presente regolamento, tenuto conto delle istanze, degli atti di questa Amministrazione e delle peculiarità del territorio, si disciplina in particolare anche le aree che per quanto ricomprese all'art. 1 comma 2 lett. a), hanno le seguenti caratteristiche:

- Che non si trovano in adiacenza a strade pubbliche esistenti o in caso contrario, malgrado la adiacenza, per la loro conformazione non sono utilizzabili alla miglitoria delle stesse o della zona.
- Che hanno una sagoma e/o una giacitura tali da sconsigliare utilizzazione per finalità pubbliche.
- Che costituiscono intralcio al legittimo godimento delle proprietà private adiacenti ad esse, verificando comunque la destinazione d'uso dello strumento urbanistico vigente, delle eventuali norme di salvaguardia, nonché valutando complessivamente l'utilità e l'uso pubblico dell'area.
- Che per determinate caratteristiche orografiche non possono soddisfare una qualsiasi esigenza pubblica relativa alla zona in cui ricadono.

L'individuazione delle aree di cui sopra viene effettuata dal Responsabile del Settore e approvata con Delibera di Giunta Comunale.

Rimangono escluse tutte le aree destinate dai Piani di lottizzazione convenzionati ad opere di urbanizzazione.

TITOLO II

CONCESSIONE DI BENI DISPONIBILI A TERZI

Art. 2

Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1) Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
- Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).

Sulla scorta di istanze pervenute da soggetti giuridici aventi diritto, o per atti di indirizzo dell'Amministrazione, il Settore Patrimonio, predispone proposta di Delibera di Giunta, per l'affidamento in concessione dei beni disponibili. Nella stessa Delibera di Giunta verrà approvato l'apposito schema di contratto comprendente il canone di locazione.

2) Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Comunale. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione

amministrativa tipica. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

Art. 3

Concessionari dei beni immobili

1) L'Amministrazione con Delibera di Giunta si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione. I beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune, 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. L'Amministrazione Comunale ai sensi della normativa vigente procederà ad assimilare espressamente, per le loro particolari caratteristiche, gli scopi per cui si concedono i beni alle finalità istituzionali dell'Ente locale. La concessione potrà avvenire su richiesta specifica dei soggetti aventi diritto e corredata dei seguenti allegati:

- Estratto dell'aerofotogrammetria con l'individuazione dell'area interessata.
- Riferimenti Catastali aggiornati e foglio di mappa.
- Copia dello schema di Convenzione del Piano di Lottizzazione.
- Foto dell'area.

2) In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:

- beni concessi per finalità commerciali, artigianali, aziendali o direzionali private;
- beni concessi per tutte le altre attività.

Art. 4

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

1) Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal Settore competente, o dell'Agenzia del Territorio, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
- c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
- d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.

2) 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

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale ed artigianale

Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale ed artigianale vengono scelti a trattativa privata, previa gara ufficiosa, mediante pubblicazione di un avviso pubblico e pubblicazione su giornali a diffusione locale e sul sito Internet del Comune, salvo il ricorso al sistema del pubblico incanto nel caso di locazioni con canone annuo superiore a € 1.000,00 (mille), secondo i valori di mercato".

Art. 6

Facoltà di riduzione

La Giunta Comunale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 50%, 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 della Amministrazione.

Art. 7

Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

1) Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali:
• le organizzazioni di volontariato;

• le cooperative sociali le organizzazioni politiche e sindacali.

E' consentita la concessione direttamente a terzi, anche in via solo sperimentale, in locazione, in comodato, e in uso anche gratuiti, di beni immobili di proprietà comunale dei progetti ed iniziative che la Giunta Comunale consideri di rilevanza socio-storico-culturale, assistenziale, sportiva e di promozione turistico-territoriale e che possono prevedere anche interventi manutentivi e di miglioramento del bene immobile oggetto di concessione. Con atto della Giunta Comunale si procederà oltre che all'adozione del progetto, alla definizione di reciproci impegni, rapporti e al riconoscimento di eventuali agevolazioni e facilitazioni da concedere limitatamente alla fase di "start-up" e/o di sperimentazione del progetto stesso.

Il Consiglio Comunale procederà all'approvazione definitiva del progetto.

Art. 8

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

1) 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: 100% (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendente e di pubblica assistenza; 90% 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, patologia gravi, i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età, le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" (ex art.2 della Legge n. 381 dell'8.11.1991) ed almeno il 30%

di "persone svantaggiate" (ex art.4 della Legge n. 381 dell'8.11.1991);

80% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo e sociale e le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" ovvero almeno il 30% di "persone svantaggiate".

Art. 9

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

- 1) I beni immobili di cui all'art. 1 comma 2 sono concessi con provvedimento della Giunta per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti di cui all'art.7 che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:
 - a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella città, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
 - b) carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
 - c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.
- 2) Una Commissione Intersettoriale predisporrà per la Giunta una istruttoria per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.
- 3) La suddetta Commissione, da nominarsi da parte della Giunta Comunale, è presieduta dal Dirigente del Settore Patrimonio e si compone di Dirigenti delle unità organizzative interessate.

Art. 9 BIS

Concessioni delle aree dei Piani di lottizzazioni convenzionati destinati ad opere di urbanizzazione secondarie

Previo verifica del soddisfacimento degli standard urbanistici in aree limitrofe per le opere di urbanizzazione secondarie, il Responsabile del Settore può prevedere che le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondarie, previste all'interno del Piano di Lottizzazione, siano date in Concessione per un periodo temporale di 15 anni con le modalità di cui al Titolo II del presente Regolamento.

Art. 10

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;
 - g) pagamento eventuale spese contrattuali.
- 2) Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibili con le disposizioni della L. n.46/90 e del D.Lgs. n.626/94, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.
- 3) I Settori competenti ogni anno trasmetteranno al Settore Patrimonio, per quanto di rispettiva competenza, l'elenco degli assegnatari che hanno diritto alla prosecuzione dell'atto di concessione in relazione al perdurare dei criteri di assegnazione ed ai consuntivi di attività presentati dai soggetti concessionari.
- 4) Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 e la motivata mancata inclusione nell'elenco di cui al comma 3 comporterà lo scioglimento del rapporto contrattuale.

TITOLO III PROCEDURE DI ALIENAZIONE

Art. 11 Programma di alienazione

Sono alienabili:

- a) I beni immobili facenti parte del patrimonio disponibile del Comune;
- b) I beni del patrimonio indisponibile per i quali sia cessata la destinazione a pubblico servizio;
- c) I beni del demanio comunale cui sia intervenuto provvedimento di sdemanializzazione;

- 1 L'alienazione è deliberata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del bilancio previsionale e della relazione previsionale e programmatica predisposta dalla Giunta Comunale. In tal caso il procedimento di alienazione è direttamente avviato e condotto dal Responsabile del Settore competente previa deliberazione della Giunta Comunale che prenda atto del valore dell'immobile che dovrà costituire il prezzo a base d'asta.
- 2 Qualora nel corso dell'anno l'Amministrazione intenda procedere ad alienare uno o più beni facenti parte del proprio patrimonio immobiliare e tale ipotesi non sia stata prevista negli atti fondamentali di programmazione, l'autorizzazione alla vendita dovrà essere deliberata dal Consiglio Comunale.

Non sono alienabili:

- a) Le aree ricadenti all'interno di una fascia di 60 ml. misurata dal ciglio dell'autostrada;
 - b) Le aree ricadenti all'interno di una fascia di 40 ml. misurata dalla strada statale
- 113.
- c) Le aree pubbliche ubicate tra la battaglia e la linea ferrata.

Art.13/bis

"Alle alienazioni immobiliari contemplate dal presente regolamento si procede mediante bando ad evidenza pubblica, fermo restando il riconoscimento del diritto di prossimità, inteso nel senso che, a parità di condizioni, la precedenza all'acquisto è disposta in favore del soggetto contiguo, nel caso di alienazione di beni immobili di modeste dimensioni fino ad un valore massimo di Euro 10.000,00.

Tale eventualità è percorribile solo nel caso in cui si possa dimostrare un interesse di natura circoscritta e comunque tali immobili, costituiscano beni residuali o di difficile utilizzo per l'amministrazione comunale (relitti, pertinenze stradali ecc...).

Tale possibilità può essere concessa anche nel caso di quei beni immobili non ancora alienati di cui alla Determinazione Consiliare n. 82 del 26.04.1989;

La vendita non può in ogni caso avvenire ad un valore inferiore a quello di mercato determinato dall'ufficio tecnico comunale.

Solo esclusivamente per i casi specifici sopradetti si rimanda all'U.T.C. per gli atti consequenziali."

Art 14

Permuta

Si può effettuare una permuta per pubblico interesse purchè ne derivi un vantaggio funzionale per il Comune nei seguenti casi:

- a) quando il Comune può ottenere la proprietà di un bene di terzi o la costituzione di particolari servitù, attraverso la permuta con un bene immobile comunale, senza dover ricorrere alla procedura espropriativa;
- b) quando il bene comunale da cedere in permuta avrà un valore inferiore al 20% dell'immobile che si acquisisce. Tale valore dovrà risultare da una perizia che tenga conto anche degli interventi migliorativi da apportare previo atto deliberativo di Giunta.

NORME FINALI

Art. 15

- 1) Il presente Regolamento entra in vigore con l'esecutività della deliberazione che lo approva.
- 2) Per quanto non previsto nel presente regolamento troveranno applicazione:
 - a. le leggi nazionali e regionali
 - b. lo Statuto Comunale
 - c. il Regolamento dei contratti
 - d. il Regolamento di contabilità.
- 3) Le norme del presente Regolamento si intendono modificate per effetto di sopravvenute norme vincolanti statali e regionali.
- 4) In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento si applica la normativa elencata agli articoli precedenti.
- 5) Il presente regolamento sostituisce integralmente i precedenti regolamenti in materia di concessioni alienazioni e permuta di beni del patrimonio.

Il Responsabile del Patrimonio

Arch. Umberto Lo Cascio