



COMUNE DI FILANDARI

(Provincia di Vibo Valentia)

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 21 del Reg.	OGGETTO: <i>Approvazione del Regolamento per la disciplina dell'alienazione e/o locazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Filandari.</i>
Data 29/11/2020	

L'anno duemilaventi, il giorno ventinove del mese di novembre alle ore 10:15 nella sala delle adunanze consiliari del Comune di Filandari, convocato per determinazione del Presidente con avvisi scritti il 26/11/2020 e regolarmente notificati a ciascun consigliere e agli altri Organi previsti dalla Legge, si è riunito il Consiglio comunale in sessione straordinaria d'urgenza.

All'inizio della trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta pubblica in prima adunanza, risultano

il Sindaco:

Concettina, Rita Maria FUDULI

Presente	Assente
si	--

e i signori consiglieri:

Giuseppe Antonio ARTUSA
Antonella LASCALA
Francesco Damiano MUZZOPAPPA
Francesco PANZITTA
Giuseppe PESCE
Antonio PONTORIERO
Cosimo RUNCO
Francesco Antonio ARTUSA
Antonino FUDULI
Mannina GRASSO

Presente	Assente
si	--
si	--
--	si
si	--
si	--
si	--
si	--
si	--
--	si
--	si

per un totale di n. 8 presenti su n. 11 componenti il Consiglio comunale e n. 11 in carica.

Partecipa il Segretario comunale Vittorio Bianco, con le funzioni previste dall'art. 97, comma 4/a del Testo unico delle Leggi sull'ordinamento degli enti locali, approvato con D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Assume la Presidenza il consigliere Francesco Panzitta nella sua qualità di Consigliere anziano, ai sensi dell'art. 11, comma, 6, dello Statuto comunale, stante l'assenza del Presidente del Consiglio comunale.

Risultato che gli intervenuti sono in numero legale, il Presidente dichiara aperta la discussione sull'argomento in oggetto regolarmente iscritto all'ordine del giorno.

IL CONSIGLIO COMUNALE

DATO ATTO che per lo svolgimento della seduta odierna sono state adottate tutte le misure di sicurezza obbligatorie emanate per contrastare la diffusione dell'epidemia da Covid-19 in questo periodo di emergenza sanitaria (distanza minima di un metro tra tutti i presenti – sindaco, consiglieri, segretario – e tra il pubblico intervenuto, mascherine e disinfettante per tutti, etc.);

VISTA la proposta della presente deliberazione, corredata dei pareri previsti dall'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, e successive modifiche e integrazioni;

RILEVATO che il Comune di Filandari è proprietario di un complesso di beni immobili classificati, in base alla vigente normativa, in beni del patrimonio disponibile, beni del patrimonio indisponibile e beni demaniali, che possono essere alienati e/o locati o concessi in uso a terzi;

CONSIDERATA, quindi, la necessità di disciplinare compiutamente l'alienazione e/o locazione dei beni immobili di proprietà del Comune, e, quindi, di dover dotare questo Ente di apposito regolamento rispondente alla vigente normativa in materia;

VISTO l'allegato schema del "*Regolamento per la disciplina dell'alienazione e/o locazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Filandari*", il cui contenuto si evidenzia congruo, attuale e pertinente, in relazione alla normativa vigente in materia e alle finalità che si vogliono perseguire;

VISTI gli allegati pareri favorevoli espressi dal responsabile del servizio interessato, per quanto concerne la regolarità tecnica, e dal Segretario comunale - Responsabile del servizio di ragioneria e finanziario, per quanto concerne la regolarità contabile, ai sensi del primo comma dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

CON IL SEGUENTE RISULTATO DELLA VOTAZIONE, resa per alzata di mano:

presenti:	n. 8
votanti:	n. 7
astenuiti:	n. 1 (Artusa Francesco Antonio)
voti favorevoli:	n. 7
voti contrari:	nessuno

DELIBERA

per quanto in premessa esposto e che qui di seguito si intende integralmente riportata e trascritta,

1. - DI APPROVARE, per le motivazioni e finalità descritte in premessa, nel testo allegato al presente provvedimento che ne costituisce parte integrante e sostanziale, il "*Regolamento per la disciplina dell'alienazione e/o locazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Filandari*", che si compone di n. 12 articoli;

2. – DI DARE ATTO che con tale Regolamento vengono abrogate tutte le norme regolamentari contrastanti con lo stesso.

SUCCESSIVAMENTE,

ATTESA l'urgenza dell'esecuzione della predetta deliberazione;

IL CONSIGLIO COMUNALE

CON IL SEGUENTE RISULTATO DELLA VOTAZIONE, resa per alzata di mano:

presenti:	n. 8
votanti:	n. 7
astenuti:	n. 1 (Artusa Francesco Antonio)

voti favorevoli:	n. 7
voti contrari:	nessuno

DELIBERA

DI DICHIARARE la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, quarto comma, del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000.



COMUNE DI FILANDARI

(Provincia di Vibo Valentia)

REGOLAMENTO

PER LA DISCIPLINA DELL'ALIENAZIONE E/O LOCAZIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI FILANDARI

Approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 21 del 29/11/2020

INDICE

Articolo 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

Articolo 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Articolo 3 - Concessionari dei beni immobili

Articolo 4 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

Articolo 5 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

Articolo 6 - Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso commerciale

Articolo 7 - Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

Articolo 8 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

Articolo 9 - Esercizio del diritto di prelazione

Articolo 10 - Obblighi del concessionario

Articolo 11 - Beni esclusi dall'applicazione

Articolo 12 - Normativa transitoria e finale

Articolo 1

Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Comune di Filandari 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, pertanto, posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Sono alienati e/o locati 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 artt. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, con l'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 demaniali**, 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 cui il bene è deputato.

2. Il Comune di Filandari 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, comodato o locazione, etc.).

3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi predisposti dall'Amministrazione comunale. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), essere trasferito da una categoria d'appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

Articolo 2

Forme giuridiche d'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. Codice Civile);
- contratto di affitto (artt. 1615 e segg. Codice Civile);
- comodato (artt. 1803 e segg. Codice Civile).

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.

Articolo 3

Concessionari dei beni immobili

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva di definire sulla base di propri 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 Filandari, 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 compatibili con l'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. In particolare, sono individuate le seguenti due grandi partizioni:

- beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
- beni concessi per altre esigenze.

Articolo 4

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

1. Nella stipulazione dei contratti per la concessione in locazione e affitto di beni immobili patrimoniali, il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato dal Responsabile del servizio tecnico comunale, 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.

2. L'eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione determina il diritto al rimborso delle spese sostenute sulla scorta di apposita richiesta corredata dalle pezze giustificative debitamente vistate dal Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale.

3. Per gli immobili patrimoniali 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, sarà corretta applicando le percentuali di riduzione indicate nella suddetta perizia.

4. Nella stipulazione dei contratti per la concessione amministrativa di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato dalla Giunta comunale.

Articolo 5

Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

1. Possono essere concessionari di beni immobili comunali patrimoniali ai sensi delle vigenti norme sul volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro, di cui alla Legge Regionale della Calabria n. 33 del 26/07/2012 aventi i requisiti di cui all'art. 3 della Legge n. 266/1991, che perseguono finalità di cui all'art. 3 ed operanti nei settori sociale, culturale, sportivo, ricreativo, le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale e, in genere, Enti e Associazioni senza scopo di lucro.

Articolo 6

Criteria e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso commerciale

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale sono scelti, previa deliberazione di Giunta comunale, di norma mediante procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso o invito che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti, che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o quantomeno di pubblica utilità. Nel caso di beni immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto-concorso o forme selettive analoghe.

2. Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nel bando di gara, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede all'assegnazione dei beni mediante estrazione a sorte.

3. Si procede a trattativa privata:

- a) quanto è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
- b) quando in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e della locazione non supera euro 3.000,00;
- c) quando un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo; la superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa o locata;
- d) in presenza di rilevanti interessi pubblici e previa salvaguardia della convenienza economica, che, di norma, è rappresentata da gradi di miglioramento dell'offerta rispetto al prezzo di perizia; l'interesse pubblico può essere individuato anche nell'apertura di un esercizio pubblico, in relazione al rapporto di esso con le strutture presenti nel Comune e il grado della domanda di questo servizio e/o di valorizzazione del proprio patrimonio.

Articolo 7

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

1. I beni immobili di cui all'art. 1 sono concessi con provvedimento del Responsabile del servizio tecnico, previa deliberazione della Giunta comunale, ove necessario, per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti di cui all'art. 5 che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ad un'istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine d'importanza:

- a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel Comune, come rilevante per fini sociali, 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 è richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
- c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

2. Il Responsabile dell'ufficio tecnico predisporrà l'istruttoria per la concessione degli immobili disponibili.

Articolo 8

Criteria di riduzione del canone

1. È prevista una riduzione del canone secondo le percentuali di seguito indicate:

- 30% sul canone mensile ai soggetti con reddito annuo inferiore ad € 11.200,00;

- 40% sul canone di locazione mensile ai soggetti con reddito annuo inferiore a 7.200,00 €;
- 50% annuo ai soggetti con familiari disabili a carico.

2. 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 in ogni modo nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone di locazione o di affitto nei limiti percentuali di seguito indicati, previo atto deliberativo della Giunta comunale:

- fino a 100% per i soggetti operanti nei settori previsti dalle Leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza;
- fino a 90% per i soggetti operanti nell'ambito dei settori d'attività e d'impegno nei campi assistenziale e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, patologie gravi, i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età, le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 50% di "soci volontari" (ex art. 2 della Legge n. 381 dell'08/11/1991) ovvero almeno il 50% di "persone svantaggiate" (ex art. 4 della Legge n. 381 dell'08/11/1991);
- fino a 80% per i soggetti operanti nel settore ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo e sociale; per le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 50% di "soci volontari" ovvero almeno il 50% di "persone svantaggiate".

3. La riduzione dovrà essere applicata tenendo conto dei seguenti elementi di valutazione:

- a) collocazione geografica del bene immobile;
- b) finalità sociali e di aggregazione nell'utilizzo del bene immobile anche a favore dello scambio di esperienze fra le varie fasce di età della popolazione;
- c) diritto dell'Amministrazione comunale di utilizzare il bene immobile per finalità pubbliche;
- d) disponibilità dell'utilizzo del bene immobile per manifestazioni di natura sociale, culturale e ricreativa.

Articolo 9 Esercizio del diritto di prelazione

1. Ai soggetti già titolari di concessione o contratti di locazione di immobili comunali spetterà il diritto di prelazione, qualora partecipanti alla procedura di concessione del bene immobile, alle condizioni stabilite nella miglior offerta economica presentata dai concorrenti. Il suddetto diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 10 giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione dell'offerta in prelazione.

Articolo 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 pattuito, comprensivo degli oneri di manutenzione ordinaria, di gestione e di copertura assicurativa;
- b) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

2. Tutte le concessioni sono subordinate all'osservanza delle seguenti condizioni:

- a) divieto di fare uso di muri, interni ed esterni, per affissione di manifesti o altro anche a carattere temporaneo;
- b) tempestiva rimozione, a manifestazione conclusa, di ogni materiale oggetto di esposizione;

- c) rispetto assoluto di strutture espositive;
- d) rispetto di eventuali orari di apertura e chiusura;
- e) rispetto del limite dello spazio destinato ad uso espositivo;
- f) altre condizioni indicate nell'atto di concessione previa deliberazione di Giunta comunale.

3. Per le manifestazioni che richiedano l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati, i concessionari devono provvedere a propria cura e spesa all'acquisizione, sistemazione, smontaggio e asporto. Queste ultime operazioni devono avvenire nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini fissati nell'atto di concessione al fine di non pregiudicare la disponibilità dello spazio per altre attività. Le operazioni di montaggio e smontaggio di cui al precedente comma devono svolgersi con le necessarie precauzioni onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico dei concessionari medesimi.

4. Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della Legge n. 46/90 e del Decreto Legislativo n. 626/94, rispettando gli impianti a norma e dando, tempestiva comunicazione al Comune, delle eventuali disfunzioni.

5. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale, salvo il diritto del Comune di procedere giudizialmente nei confronti del concessionario inadempiente.

Articolo 11

Beni esclusi dall'applicazione del Regolamento

1. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni previste dal presente Regolamento i seguenti beni immobili:

- la sede comunale nella parte destinata ad uffici comunali e gli edifici scolastici nella parte destinata prevalentemente a servizi scolastici;
- le Aree e le strutture cimiteriali;
- le strade, le vie, le piazze pubbliche o di pubblico transito;
- i parchi ed i giardini.

Articolo 12

Normativa transitoria e finale

1. Le concessioni di diritto e/o di fatto in corso continuano alle condizioni previste dal presente Regolamento, purché in regola con i requisiti stabiliti nel medesimo.

2. Con riferimento alle concessioni disdette ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.

3. Restano in vigore, in quanto non incompatibili con il presente regolamento, le altre norme regolamentari comunali in materia.

PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO

VISTA la proposta di deliberazione del Consiglio comunale con oggetto:
"Approvazione del Regolamento per la disciplina dell'alienazione e/o locazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Filandari;"

VISTO l'art. 49 – primo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla regolarità tecnica della stessa.

Data 26/11/2020

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO INTERESSATO

(Geom. Nicola Cimato)

F.to Cimato

PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO DI RAGIONERIA E FINANZIARIO

VISTA la proposta di deliberazione del Consiglio comunale con oggetto:
"Approvazione del Regolamento per la disciplina dell'alienazione e/o locazione dei beni immobili di proprietà del Comune di Filandari;"

VISTO l'art. 49 – primo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267;

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

in ordine alla regolarità contabile della stessa.

Data 26/11/2020

**IL SEGRETARIO COMUNALE
RESPONSABILE DEL SERVIZIO
DI RAGIONERIA E FINANZIARIO**

(Vittorio Bianco)

F.to Bianco

Del che il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto come segue:

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO COMUNALE

F.to Panzitta

F.to Bianco

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che copia di questa deliberazione del Consiglio comunale è stata affissa all'albo pretorio *online* del Comune di Filandari oggi 09.03.2021 e vi rimarrà pubblicata per quindici giorni consecutivi, ai sensi dell'art. 124, primo comma, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (n. 161 /2020 REG. PUB.).

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Vittorio Bianco)

F.to Bianco

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Certifico che la presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, secondo quanto stabilito dall'art. 126 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, è divenuta esecutiva ad ogni effetto ai sensi dell'art. 134, quarto comma, dello stesso D.Lgs n. 267/2000.

Data 09.03.2021

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Vittorio Bianco)

F.to Bianco

È copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Data _____

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Vittorio Bianco)
