



CITTA' DI VIGEVANO

**Regolamento
per
l'assegnazione di beni immobili di proprietà
del
Comune di Vigevano**

Approvato con Deliberazione di C.C. n. 9 dell'11/02/2010

Regolamento per l'assegnazione di beni immobili di proprietà del Comune di Vigevano

Art.1 Ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina la concessione, la locazione o comunque l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Vigevano, come meglio specificato al successivo art. 2.

Art. 2 Tipologia di immobili

1) Il Comune di Vigevano è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla normativa vigente in:

- a) beni del patrimonio disponibile: i beni del patrimonio disponibile si configurano come beni di natura residuale in quanto non ricompresi né tra quelli demaniali né tra quelli del patrimonio indisponibile, vengono gestiti attraverso contratti di puro diritto privato e pertanto sono subordinati alla disciplina del codice civile.
- b) beni del patrimonio indisponibile: appartengono a questa categoria gli immobili destinati a 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.
- c) beni del demanio comunale: appartengono a questa categoria gli immobili destinati per natura o per legge, in virtù delle loro caratteristiche, a soddisfare prevalenti interessi pubblici. Stante tale particolare destinazione questi beni sono inalienabili e possono essere dati in uso a soggetti terzi soltanto attraverso provvedimenti di diritto pubblico quali, principalmente, la concessione amministrativa. Con essa l'Amministrazione mantiene una serie di prerogative volte a regolare, compatibilmente con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino dello status quo ante.

2) Il Comune di Vigevano può altresì dare in sub – concessione, 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, salvo che non sia espressamente vietato nel negozio giuridico originario.

3) Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dall'inventario predisposto dall'Amministrazione comunale.

4) Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione e declassificazione), adottato dall'organo competente trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 3 Esclusioni

Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le concessioni riguardanti gli

impianti sportivi comunali, le assegnazioni/locazioni di unità immobiliari destinate ad uso abitativo, l'eventuale assegnazione di immobili confiscati alla mafia, per i quali si procede in base alla L. 575/1965 e successive modificazioni, parchi e giardini, strade, vie, piazze pubbliche e di pubblico transito.

Art. 4 Forme giuridiche di assegnazione dei beni

- 1) L'affidamento in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili è di norma effettuata nelle forme e con i contenuti dei negozi contrattuali previsti dal Codice Civile, quali ad es. locazione, affitto, comodato.
- 2) La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:
 - l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione
 - la durata della concessione
 - la clausola espressa di revocabilità, per ragioni di pubblico interesse, della concessione stessa ad opera dell'Amministrazione
 - altre clausole ritenute importanti ed essenziali
- 3) Qualora , laddove la natura del bene o la durata della concessione richieda una più puntuale regolamentazione dei rapporti, il Comune provvederà alla redazione di un contratto che accede alla concessione.

Art. 5 Concessionari dei beni e finalità

Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire, sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, i beni di cui all'art. 2 del presente regolamento, presenti nell'inventario o comunque nella disponibilità del Comune di Vigevano, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, società, ente, associazione, o altra organizzazione che persegua propri fini, salvo che l'Amministrazione comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'ente locale.

Le finalità per le quali l'Amministrazione può concedere in uso gli immobili sono così individuate:

- 1) finalità commerciali, artigianali, aziendali, produttive
- 2) finalità di volontariato e altre finalità non comprese al punto precedente.

Art. 6
Criteria di assegnazione beni immobili
finalità art. 5 punto 1

Gli immobili concessi/locati per le finalità di cui all'art. 5 punto 1) vengono assegnati a seguito di procedura ad evidenza pubblica, con particolare riguardo alla nuova imprenditoria.

In caso di locazione ad uso non abitativo il canone di locazione deve essere aggiornato annualmente su richiesta del locatore. La variazione non può essere superiore al 75% delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice FOI.

Il conduttore non può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione senza aver prima ottenuto il consenso scritto del Comune, a meno che non venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone in ogni caso comunicazione al Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

In ogni caso il Comune potrà opporsi laddove vi siano gravi motivi o laddove il locatario non sia in possesso dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività commerciale.

Art. 7
Criteria di assegnazione beni immobili
Finalità art. 5 punto 2

Gli immobili concessi/locati per le finalità di cui all'art. 5 punto 2) vengono assegnati in seguito ad istruttoria del Servizio Patrimonio, che deve tener conto dei criteri di seguito evidenziati.

Enti, associazioni, forme organizzative che perseguono scopi nell'ambito delle attività :

- sociale, assistenziale, di prevenzione e recupero di situazioni di disagio e di emarginazione;
- di educazione e formazione;
- di tutela dei valori monumentali, storici e della tradizione;
- culturali e scientifiche;
- sportive, ricreative e del tempo libero, culturali;
- di tutela dell'ambiente e della specie animale.

Tali enti, associazioni e forme organizzative, oltre a non perseguire finalità di lucro, non dovranno svolgere in alcun modo attività con modalità commerciali.

L'assegnazione verrà effettuata in base all'ordine di presentazione delle istanze, e ovviamente delle disponibilità, privilegiando, laddove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte dei soggetti interessati e comunque sulla base dei seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

- 1) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente
- 2) riconoscimento della funzione svolta nel tempo e nella città, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo.

Art. 8
Determinazione del canone

Il canone da corrispondere all'Amministrazione per l'uso degli immobili comunali è determinato, con apposita perizia estimativa effettuata dal Servizio Patrimonio, sulla base

dei valori correnti di mercato, per beni di caratteristiche analoghe, nonché dei 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, agricola, a servizi o altro;
- eventuale impegno da parte dell' utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni o ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.

Al canone si applica la rivalutazione ISTAT indice FOI.

Art. 9 Morosità nei pagamenti

Il tardivo pagamento del canone, fermo restando quanto previsto dall'art. 12 del presente regolamento, comporta l'applicazione di interessi di mora con decorrenza dal giorno successivo alla scadenza del termine per il pagamento.

In tal caso si applica il tasso di interesse determinato dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, maggiorato di 7 punti percentuale ex art 5 comma 1 e art. 10 del D.Lgs. 231/2002.

Art. 10 Riduzioni canone

Al canone, come determinato all'art. 8, si applicano le seguenti riduzioni:

- 100% (comodato gratuito) qualora gli immobili vengano assegnati ai soggetti di cui all'art. 7;
- fino ad un massimo del 50%, qualora gli immobili vengano assegnati ai soggetti di cui all'art. 6 e contestualmente tale riduzione sia renda opportuna al fine di promuovere e sviluppare sul territorio comunale attività bisognose di tutela.

Tale riduzione non può essere accordata per un periodo superiore ad anni 2, con eventuale possibilità di rinnovo.

L'individuazione della sussistenza di tali esigenze viene definita con Deliberazione di Giunta Comunale appositamente motivata.

Art. 11 Obblighi del concessionario/conduuttore

I contratti stipulati o le concessioni amministrative in uso degli immobili dovranno prevedere a carico del concessionario:

- a) l'obbligo del pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo, ove previsto
- b) l'obbligo di non mutare la destinazione d'uso convenuta
- c) l'obbligo di costante utilizzo dell'immobile concesso o dato in uso
- d) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria
- e) il pagamento delle utenze
- f) il pagamento delle spese di gestione

- g) il pagamento di eventuali tasse e/o tariffe
- h) il deposito di una cauzione.
- i) il reintegro della cauzione, ove richiesto
- j) il divieto di subconcessione
- k) il pagamento di tutte le spese inerenti la concessione/locazione, nessuna esclusa
- l) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso
- m) altre clausole ritenute importanti.

Il concessionario ha altresì l'obbligo di dare tempestiva comunicazione al Servizio Patrimonio di eventuali disfunzioni agli impianti.

Art. 12 **Decadenza e revoca della concessione**

Il mancato rispetto anche di uno solo degli obblighi di cui all'art. 11 del presente Regolamento comporta la decadenza della concessione e lo scioglimento del rapporto contrattuale, previa contestazione dell'inadempienza al concessionario, il quale entro il termine massimo di sette giorni potrà presentare al Servizio Patrimonio eventuali controdeduzioni.

Il mancato pagamento del canone per un periodo superiore ai tre mesi dalla scadenza stabilita comporta la decadenza della concessione.

E' fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di pubblico interesse.

Art. 13 **Interventi migliorativi autorizzati o non autorizzati**

Eventuali migliorie apportate dal concessionario/conduuttore non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione/contratto. Eventuali opere costruite sul bene e/o relative pertinenze sono acquisite al patrimonio del Comune, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione di pretendere la rimessa in pristino dell'immobile.

In quest'ultimo caso la rimozione deve essere effettuata a cura e spese del concessionario/conduuttore, nel termine assegnatoli. In caso contrario l'Amministrazione provvederà d'ufficio alla rimozione, con addebito delle relative spese al concessionario/conduuttore.

La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile del Dirigente responsabile del Servizio Patrimonio.

Art. 14 **Garanzie cauzionali**

La cauzione di cui al precedente art. 11 lett. g) viene determinata dal Servizio Patrimonio in misura ritenuta congrua dallo stesso .

La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto e verrà svincolata alla scadenza dello stesso.

Qualora l'Amministrazione si avvalga in tutto o in parte della cauzione, la stessa deve essere ripristinata entro 20 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione stessa.

La cauzione può essere presentata indifferentemente nelle seguenti forme:

- 1) mediante deposito in contanti

- 2) mediante garanzia fideiussoria rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria previste dal DPR 22 maggio 1956 n. 635

Art. 15

Durata della concessione e divieto di rinnovo automatico

La durata della concessione è stabilita di norma in anni 3. Periodi di durata superiore o inferiore potranno essere determinati con apposita deliberazione di Giunta, adeguatamente motivata.

Allo scadere della durata prevista la concessione non si rinnova automaticamente.

Art. 16

Concessioni di valorizzazione

Ai sensi del disposto dell'art. 58 del D.L. 112 in data 25 giugno 2008 convertito con modificazioni dalla legge in data 6 giugno 2008 n. 133 e ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001, n. 410 i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore a cinquant'anni, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al D.L. 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Le concessioni di cui al comma precedente sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario dell'iniziativa. Il quadro economico dell'iniziativa e la valutazione del canone di concessione sono determinati dal Servizio Patrimonio.

Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborso o indennizzo alcuno.

Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione, nuova costruzione e/o ampliamento, eventuali oneri urbanistici e/o catastali rimangono a carico del concessionario.

Art. 17

Disciplina transitoria

Il presente Regolamento non trova applicazione per le concessioni e i comodati attualmente in atto e sino alla naturale scadenza dei medesimi.

I contratti per i quali non è previsto un termine dovranno essere stipulati sulla base dei criteri di cui al presente Regolamento.