



Regolamento per l'assegnazione in uso di beni immobili di proprietà comunale

(Deliberazione del Consiglio Comunale n 4 del 11/02/2015)

INDICE

Articoli	Pagina
Art.1. Premesse Generali	3
Art.2. Assegnatari degli immobili	3
Art. 3. Determinazione del canone per l'uso degli immobili	3
Art.4. Determinazione dell'abbattimento del canone	4-5
Art. 5. Criteri per la determinazione del punteggio di abbattimento del canone	4-5-6
Art.6. Determinazione della misura di abbattimento	6
Art. 7.Valutazione della domanda di assegnazione in uso degli immobili- istruttoria di base	6
Art. 8. Obblighi dell'assegnatario dell'immobile	7
Art. 9. Il comodato a titolo gratuito	7-8
Art.10. La scelta del contraente	8

Art. 1 Premesse generali

Il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Empoli, ivi comprese le procedure per la concessione in uso, la locazione, l'affitto, il comodato dei beni immobili di proprietà del Comune di Empoli.

L'operato dell'amministrazione si ispira al principio della programmazione economico-finanziaria pluriennale degli obiettivi, con l'effettivo coordinamento dei suoi settori ed individuazione dei mezzi necessari per il loro raggiungimento degli stessi. In ogni caso la gestione e l'amministrazione dei beni di proprietà comunale è disciplinata al fine di garantire il rispetto dei principi di economicità, efficienza, produttività, redditività, razionalizzazione delle risorse e parità di trattamenti.

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.

Ferma restando la possibilità dell'Amministrazione di definire a priori l'uso degli spazi/ immobili a sua disposizione, tutti i beni possono essere assegnati in uso, nei modi di seguito indicati, a persone fisiche e/o giuridiche per lo svolgimento di finalità d'interesse pubblico, sociale, aggregativo, culturale, sportivo e in ogni caso non lucrative così come per lo svolgimento di attività commerciali, aziendali o più in generale lucrative, nel rispetto delle procedure di cui al presente regolamento e di quelle imposte dalla normativa di riferimento.

Art. 2 Assegnatari degli immobili

In via prioritaria, gli immobili comunali possono essere concessi a favore di enti pubblici, istituzioni e associazioni che svolgono una funzione sociale, culturale, ricreativa, solidaristica ecc. nell'ambito del territorio comunale, auspicando anche l'individuazione di "spazi comuni" dove più soggetti, non necessariamente operanti nello stesso settore di intervento, possono espletare le proprie attività.

Art. 3 Determinazione del canone per l'uso degli immobili

Il canone ordinario e' commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dal competente Servizio Patrimonio, tenuto conto anche delle quotazioni dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia del Territorio, fatti salvi gli scopi sociali.

Il canone e' adeguato automaticamente e annualmente nella misura della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

Nei successivi articoli sono disciplinati i casi nei quali i beni immobili di proprietà comunale possono essere concessi a canone agevolato o a titolo gratuito.

Art. 4 Determinazione dell'abbattimento del canone

I beni immobili del Comune possono essere assegnati in uso a canone agevolato per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi perseguiti a favore di:

- organizzazioni di volontariato debitamente iscritte nel relativo Albo e nell'Albo Comunale;
- associazioni di promozione sociale debitamente iscritte nel relativo Albo e nell'Albo Comunale;
- associazioni esistenti nel territorio comunale e iscritte nell'Albo Comunale;
- le istituzioni, le fondazioni e le associazioni non aventi scopo di lucro, anche combattentistiche e d'arma, quest'ultime iscritte nell'Albo Comunale le quali: svolgono la propria attività sulla base di programmi di durata almeno triennale; utilizzano i beni di proprietà comunale perseguendo, ove compatibili con i propri scopi, l'ottimizzazione e la valorizzazione dei medesimi, garantendo altresì la effettiva fruibilità degli stessi da parte della collettività.

Possono essere altresì beneficiari del canone agevolato gli enti pubblici e privati per lo svolgimento di attività di pubblico interesse, individuati a norma di legge.

Art. 5 Criteri per la determinazione del punteggio di abbattimento del canone

Per la valutazione dell'istanza di concessione, anche per gli immobili da assegnare in uso per finalità istituzionali di altri soggetti, si valuteranno i seguenti criteri.

a) Tipologia dell'attività svolta

L'attività deve rientrare nelle seguenti tipologie:

	fascia di oscillazione:
1) interventi in campo sociale, socio-asistenziale o sanitario	da 1 a 15 pt.
2) crescita culturale dei cittadini	da 1 a 12 pt.
3) interventi a carattere educativo	da 1 a 12 pt.
4) crescita sportiva dei cittadini	da 1 a 12 pt.
5) tutela dell'ambiente e dei beni culturali	da 1 a 12 pt.
6) interventi di solidarietà e coop. int.le con Paesi poveri	da 1 a 12 pt.
7) attività ricreative	da 1 a 8 pt.

La valutazione attiene il rilievo della specifica attività svolta in relazione ai bisogni mutevoli presenti sul territorio comunale o in ambito internazionale (solo per le attività di solidarietà e cooperazione con Paesi poveri).

valutazione	punti
attività di elevato rilievo che, in base al principio della sussidiarietà orizzontale, sostituisce un servizio essenziale che dovrebbe essere svolto da un ente pubblico (solo per tipologia attività n.1)	da 13 a 15
attività di elevato rilievo per la comunità	

(solo per tipologie attività dalla n.1 alla n.6)	da 9 a 12
attività molto importante per la comunità (per tutte le tipologie attività)	da 5 a 8
attività importante per la comunità (per tutte le tipologie attività)	da 1 a 4

b) Incidenza del volontariato

Il soggetto per la propria attività utilizza il volontariato nelle seguente misura:

valutazione	punti
in misura superiore al 90 %	4
in misura superiore al 50%	3
in misura superiore al 10%	2
in misura inferiore al 10%	0

c) Possibilità di autofinanziamento derivanti dall'attività

L'attività prevede la possibilità di realizzare ricavi dai fruitori della stessa nella seguente misura (rispetto ai costi):

valutazione	punti
quasi irrilevante	3
bassa	2
media	1
elevata	0

d) Ampiezza dei fruitori dell'attività

Quantità media annua dei destinatari/fruitori del servizio:

valutazione	punti
oltre 500 persone	2
da 50 a 500 persone	1

meno di 50 persone	0
comunità/opinione pubblica genericamente intesa	0

Art.6 Determinazione della misura di abbattimento

Il canone agevolato è ottenuto attraverso una riduzione del canone di mercato determinato dal Servizio Patrimonio.

La riduzione è effettuata nella seguente misura, tenuto conto del punteggio complessivo assegnato alla domanda di concessione/locazione ad esito dell'istruttoria condotta dal competente servizio comunale :

punteggio totale	% di riduzione del canone
17 o superiore	100%
16	90%
15	80%
14	70%
13	60%
12	50%
11	40%
10 o inferiore	30%

Art.7 Valutazione della domanda di assegnazione in uso degli immobili- Istruttoria delle istanze

Le richieste di assegnazione degli immobili sono ricevute dal Servizio comunale competente per materia e funzione, il quale provvede ad avviare l'attività istruttoria ed a trasmetterle al Servizio Patrimonio per gli adempimenti che seguono.

Il Servizio Patrimonio provvede a valutare l'effettiva disponibilità dell'immobile oggetto di istanza tenuto conto delle esigenze e delle finalità istituzionali e determina il canone di mercato, rimettendo al Servizio competente la valutazione di un eventuale canone agevolato.

Il Dirigente del Servizio competente per funzione e materia verifica la sussistenza dei presupposti per l'abbattimento del canone di mercato ai sensi del presente Regolamento e, secondo i criteri di cui al precedenti punti n° 5) e n.6), determina con proprio atto il canone agevolato da applicare (previo eventuale atto indirizzo della G.C.)

Il Servizio Patrimonio procede quindi ad istruire e inviare all'approvazione della Giunta Comunale la deliberazione di approvazione dello schema di contratto facendo riferimento alla determinazione del dirigente competente per quanto riguarda la individuazione del canone di locazione agevolato.

Il Servizio Contratti provvedere all'espletamento delle attività propedeutiche per la sottoscrizione del contratto nonché agli altri adempimenti di registrazione, ovvero di trascrizione, ove prescritto dalla legge.

Art. 8 Obblighi dell'assegnatario dell'immobile

Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni di proprietà comunale devono prevedere a carico del concessionario i seguenti obblighi:

- 1) pagamento del canone per l'utilizzo, fatti salvi i casi di particolare interesse pubblico;
- 2) onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
- 3) preventiva autorizzazione e nulla osta da parte dell'amministrazione comunale al fine di effettuare interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altro tipo di intervento sui locali o sull'immobile concesso;
- 4) pagamento delle utenze;
- 5) pagamento delle spese di gestione;
- 6) stipula per lo meno di una polizza assicurativa per responsabilità civile – terzi;
- 7) restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- 8) divieto di cedere il contratto a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto;
- 9) pagamento delle spese per la sottoscrizione del contratto;
- 10) prestazione della cauzione o della fidejussione nei casi di immobili di particolare prestigio;
- 11) divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali vari e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- 12) garanzia circa l'utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;
- 13) obbligo di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, ogniqualvolta l'A.C. lo richiama ;
- 14) in caso di accertate irregolarità, senza pregiudizio d'ulteriori ottemperare tempestivamente agli ordini impartiti dai funzionari preposti alla vigilanza, pena la revoca immediata della concessione nel caso in cui i soggetti preposti alla vigilanza da parte dell'amministrazione abbiano accertato delle irregolarità
- 15) divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze e ai suppellettili;
- 16) rispetto dei vigenti CCNL per l'assunzione di personale dipendente-

Art.9 Il comodato a titolo gratuito

Ove sussista il particolare pubblico interesse, con specifica deliberazione di Giunta congruamente motivata, i beni patrimoniali di proprietà comunale possono essere concessi in comodato a titolo gratuito ad Enti ed Istituzioni individuati a norma di legge, per lo svolgimento di attività di pubblico interesse, oltre che ad associazioni di promozione sociale ed organizzazioni di volontariato, senza scopo di lucro e promuovano e tutelino interessi generali della comunità.

L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali e di agibilità dello specifico bene.

L'assegnazione in comodato del bene immobile deve essere adeguatamente motivata e può avvenire solo a seguito di una attenta comparazione sia delle finalità pubbliche da perseguire che della relativa compatibilità finanziaria e gestionale.

In ogni caso sono a carico del comodatario le spese accessorie inerenti al bene, le spese di manutenzione ordinaria, le utenze ed i consumi energetici da attivare o corrispondere direttamente, o da rimborsare all'amministrazione pro quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta.

Il Comodatario non può apportare, anche se a proprie spese, alcuna modifica, innovazione, miglioria o addizione all'immobile concesso senza il preventivo consenso scritto e l'approvazione del relativo progetto da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le opere di miglioria divengono di proprietà dell'Amministrazione senza diritto a risarcimento o rimborso spese ad insindacabile giudizio dell'amministrazione medesima. Qualora l'amministrazione Comunale richiede la rimessa in ripristino a fine rapporto o per motivi sopravvenuti, i relativi interventi sono a carico del comodatario, cui nulla è dovuto, né per le migliorie apportate, né per le opere di ripristino.

Per tutto quanto non disciplinato dal presente articolo si rinvia a quanto previsto dall'artt.1803 ss.

Art. 10 Scelta del contraente

Ai fini dell'amministrazione e della gestione del patrimonio immobiliare comunale, l'amministrazione procede di norma all'assegnazione dei beni immobili di norma tramite procedura di evidenza pubblica ai sensi di quanto disposto dalle leggi in materia.

L'amministrazione procede a trattativa privata:

- i. in fase di prima applicazione delle presenti disposizioni generali di indirizzo;
- ii. in caso di avvisi ai quali non hanno fatto seguito manifestazioni di interesse;
- iii. in caso di assegnazioni di spazi dello stesso immobile, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività ;
- iv. in caso di motivi di natura tecnica o artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi, l'assegnazione in uso può essere affidata unicamente ad un particolare soggetto;
- v. in caso di modesta entità del canone annuo e comunque non superiore a 25.000 euro;
- vi. in caso assegnazione d'immobili ad altri enti pubblici o enti privati per l'organizzazione d'iniziative di interesse sociale e/o pubblico dal carattere temporaneo;
- vii. nel caso di un soggetto che sia già assegnatario di un bene immobile di proprietà del Comune e che chieda l'affidamento di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già oggetto di assegnazione;
- viii. nel caso di un soggetto che sia l'unico confinante o frontista con il bene oggetto dell'assegnazione ovvero qualora gli altri confinanti o frontisti non abbiano manifestato interesse al riguardo;
- ix. nei casi di prelazione previsti da leggi speciali;
- x. nei casi di particolare pubblico interesse di cui al precedente punto 9.