



COMUNE DI RIPABOTTONI
Provincia di Campobasso

ORIGINALE DEL VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 32

Adunanza ordinaria di prima convocazione – seduta pubblica

Oggetto: Approvazione regolamento per la concessione in uso di locali ed immobili comunali.

L'anno duemila quindici, addì ventisei del mese di Novembre, in continuazione di seduta, nella sala delle adunanze.

Previa l'osservanza di tutte le formalità, vennero convocati a seduta i componenti del Consiglio Comunale. Si allontana il Sindaco, Sig. Civetta Orazio, ai sensi dell'art. 78, comma 2, del T.U.E.L. n.267/2000.

All'appello risultano:

Civetta Orazio – Sindaco
Fanelli Luigi
D'Egidio Italo
Buccigrossi Carmine
D'Addario Domenico
Piedimonte Domenico
Cristofaro Danilo

Assente
Presente
Presente
Presente
Presente
Presente
Presente

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Dott.ssa Simona Casolino, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Verificata la validità della seduta, per essere presenti n. 6 su 7 Consiglieri assegnati al Comune, ai sensi dell'art.37 del TUEL approvato con D. Lgs. N.267/2000, il Sig. Dr. Luigi Fanelli, Vice Sindaco, assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'argomento in oggetto indicato, posto al n. 6 dell'ordine del giorno.

Il Consiglio Comunale

- Vista la proposta di delibera avente per oggetto: “Approvazione regolamento per la concessione in uso di locali ed immobili comunali”;
- Visti i pareri espressi dal Segretario Comunale e dal Responsabile del Servizio, ai sensi di legge;
- Udita l'esposizione dell'argomento di cui a questo punto dell'ordine del giorno effettuato dal Vice Sindaco, come segue:
 - 1) Per i terreni il prezzo deve intendersi pari a € 0,03 al metro quadro all'anno e non mensile come riportato erroneamente nella proposta di deliberazione;
 - 2) Visto il parere espresso dal Responsabile del Servizio Finanziario, all'art. 11 propone di aggiungere il comma 3:
“l'applicazione delle riduzioni di cui al comma precedente, costituendo beneficio o vantaggio economico, viene attribuita ai sensi dell'art.12 della legge n.241 del 1990 e successive modifiche ed integrazioni, secondo i criteri e le modalità determinate dal Consiglio Comunale con apposito regolamento”;
- Prende la parola il Consigliere Piedimonte Domenico il quale, anche a nome dell'altro Consigliere di minoranza Cristofaro Danilo, si esprime favorevolmente riguardo all'art.11 del regolamento in questione, ma dichiara di astenersi dalla votazione in quanto personalmente impossibilitato a prendere visione dell'intero regolamento;
- A voti favorevoli 4, astenuti n. 2 (Piedimonte e Cristofaro), espressi nei modi e forme di legge,

DELIBERA

come in proposta allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale, con le seguenti modifiche:

- 1) Per i terreni il prezzo deve intendersi pari a € 0,03 al metro quadro all'anno e non mensile, come riportato erroneamente nella proposta di deliberazione;

2) Di aggiungere il comma 3 all'art.11, come segue:

“l'applicazione delle riduzioni di cui al comma precedente, costituendo beneficio o vantaggio economico, viene attribuita ai sensi dell'art.12 della legge n.241 del 1990 e successive modifiche ed integrazioni, secondo i criteri e le modalità determinate dal Consiglio Comunale con apposito regolamento”.

Di rendere, con separata votazione e con voti favorevoli n. 4, astenuti n. 2 (Piedimonte e Cristofaro), espressi nei modi e forme di legge, il presente atto immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di provvedere in merito, ai sensi dell'art.134, comma 4 del D. Lgs. N.267/2000.



COMUNE DI RIPABOTTONI
Provincia di Campobasso

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

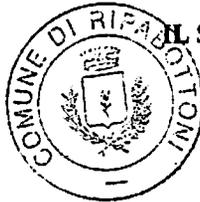
Proponente: IL VICE SINDACO

Oggetto: Approvazione regolamento per la concessione in uso di locali ed immobili comunali.

PARERE REGOLARITA' AMMINISTRATIVA

Si esprime parere favorevole in ordine alla conformità della presente proposta di deliberazione alle leggi, statuto e regolamenti dell'Ente ai sensi dell'art.97, comma 2, del Decreto Legislativo 18.08.2000, n.267.

Li, 24 NOV. 2015



IL SEGRETARIO COMUNALE
D.ssa Simona Casolino

PARERE REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n.267;

Li, 24 NOV. 2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
Ing. Coralbo Michele

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art.49 del Decreto Legislativo 18.08.2000, n.267;

Li, 24 NOV. 2015

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
Sig. La Marca Walter

PARERE NEGATIVO IN RIFERIMENTO ALL'ART. 11 COMMA 2 (INTRODOTTO SUCCESSIVAMENTE ALLA PROPOSTA ORIGINALE) CHE INTRODUCE IL COMODATO D'USO GRATUITO IN CONTRASTO CON IL DIVIETO DI SPONSORIZZAZIONE DI CUI AL D. L. 31/05/2010, N. 78 ART. 25 COMMA NOVE. IL DIVIETO DI SPONSORIZZAZIONE SI ESTENDE ALLA CONCESSIONE DI CONTRIBUTI DI QUALSIASI GENERE NON ATTINGENTI A ATTIVITA' ISTITUZIONALI VEDI COSTI CONTI LOMBARDA 1075/2010/PAR. SI RICHIAMA, INOLTRE, L'ATTENZIONE SULL'IMPORTO DEL FITTO DEI TERRENI CHE NELLA PROPOSTA ORIGINALE ERA FISSATO A 3 CENTI PER METROQUADRO ANNUO E NON A 300,00 PER CUI UN METARO DI SEMINATO SAREBBE COSTATO E 300,00

25/11/2015



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO
WALTER LA MARCA

IL VICE SINDACO

Visto che, da tempo, anche da parte dei responsabili degli uffici e dei servizi, è stata rappresentata la opportunità di adottare il regolamento indicato in oggetto;

Vista la relazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale del 19/11/2015 prot. 6057, nella quale sono stati determinati i corrispettivi dei canoni di concessione dell'uso degli immobili comunali sulla base della Banca dati messa a disposizione dall' Agenzia delle Entrate, in considerazione del mercato immobiliare locale, come di seguito specificati:

- Per le attività commerciali il prezzo mensile da porre a base di gara risulta essere € 3,00 al mq;
- Per gli immobili ad uso abitazione, il prezzo mensile da porre a base di gara risulta essere € 1,60 al mq;
- Per i terreni il prezzo mensile da porre a base di gara risulta essere € 0,03 al mq;

Visto lo schema di regolamento predisposto dagli uffici;

Visto l'art. 7 del T.U. 18 agosto 2000, n. 267, che testualmente recita:

«Art. 7 - Regolamenti.

1. Nel rispetto dei principi fissati dalla legge e dello statuto, il comune e la provincia adottano regolamenti nelle materie di propria competenza ed in particolare per l'organizzazione e il funzionamento delle istituzioni e degli organismi di partecipazione, per il funzionamento degli organi e degli uffici e per l'esercizio delle funzioni.

Visto il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, recante: «Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali» e successive modificazioni;

Visto lo statuto comunale;

Visto il vigente "regolamento comunale di contabilità" ;

Visto il parere di congruità espresso dall'ufficio tecnico comunale;

PROPONE

Di approvare, in applicazione delle norme richiamate in narrativa, il seguente :

"Regolamento per la concessione in uso di locali ed immobili comunali".

Di dare atto che il regolamento è costituito da n. 13 Articoli.

Di allegare al presente provvedimento, quale parte integrante e sostanziale, la relazione del Responsabile dell'ufficio tecnico comunale del 19/11/2015 prot. 6057;



COMUNE DI RIPABOTTONI

Provincia di Campobasso

C.so Garibaldi, 19 - 86040 Ripabottoni (CB)
E.mail: amministrazione@comuneripabottoni.it
Partita IVA e Codice Fiscale : 00054410709

Telefono / Fax : 0874 / 847103 - 847373
E.mail Certificata: amministrazione@pec.comuneripabottoni.it
Codice Univoco Fattura Elettronica UFGDVW

Prot.n. 6057

del 19 NOV. 2015

Al Segretario Comunale
Dott.ssa Simona Casolino
SEDE

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

Premessa:

Il sottoscritto, ing. Michele Coralbo responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Ripabottoni, nell'espletamento del proprio mandato è stato incaricati di determinare i parametri di cui all'oggetto.

Relazione:

In riferimento al mandato affidatogli, il sottoscritto Ing. Michele Coralbo, ha espedito diversi tentativi al fine di determinare i corrispettivi dei canoni di concessione dell'uso degli immobili comunali. Si è partito da un'analisi di mercato che potesse stimare i più recenti canoni di locazione riferiti a categorie simili rispetto a quelle dei locali che l'amministrazione potrebbe nel prossimo periodo portare al locazione. Tuttavia la disomogeneità del dato e le forti variabili discrezionali non avrebbero potuto condurre lo scrivente ad una oggettiva analisi ovvero determinazione del giusto canone, per cui si è deciso di procedere avvalendosi della Banca dati delle quotazioni immobiliari messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate ed aggiornate al primo semestre 2015. Il borsino immobiliare di riferimento tratta evidentemente un range di valori, del quale si è deciso di prendere il valore minimo proprio in virtù di un poco vivace mercato immobiliare in cui riversa il comune di Ripabottoni e in considerazione del fatto che si tratta di un prezzo da porre a base di gara.

Per quanto sopra espresso quindi, il valore su base mensile, ed inteso per metro quadro, da porre a base di gara per la scelta del contraente, risulta essere pari a 3.00 €/mq per le attività commerciali e 1.60 €/mq, per gli immobili uso abitazione.

Il calcolo della superficie di calcolo va inteso come superficie utile di calpestio misurata al netto delle murature e al lordo dei tramezzi, balconi, aggetti o pertinenze denominate ad uso esclusivo.

Per quanto concerne il valore dei terreni, da porre a base di gara, per fitti e/o concessioni, lo stesso si stabilisce, in **tre centesimi di euro** per metroquadrato.



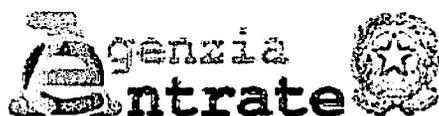
Il responsabile dell'Ufficio Tecnico
Ing. Michele Coralbo

Tesoreria: Banco Popolare
Poste Italiane

Conti correnti intestati al Comune di Ripabottoni: coordinate IBAN -
IBAN "IT 03 T 05034 41050 00000114661"
IBAN "IT 93 A 07601 03800 000012913869"

BIC / SWIFT
BIC/SWIFT "BAPPIT21Q83"
BIC/SWIFT "BPP IIT RR XXX"

File: canoni comunali



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: RIPABOTTONI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	210	310	L	1	1,5	L
Negozi	NORMALE	470	750	L	3	4,5	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato di Locazione sono stati oggetto di rettifica.

- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



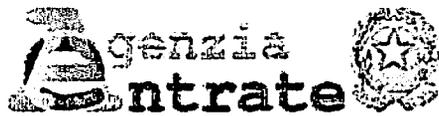
Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul servizio
ricevuto premendo su
uno dei simboli
colorati**

Agenzia delle Entrate via Cristoforo Colombo n. 426 C/D 00145 Roma - Codice Fiscale e Partita Iva: 06363391001



Ti trovi in: Home - Documentazione - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Banche dati - Quotazioni immobiliari - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2015 - Semestre 1

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: RIPABOTTONI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	340	510	L	1,6	2,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	260	390	L	1,3	1,9	L
Box	NORMALE	180	270	L			

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda



**mettiamoci
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo
giudizio sul servizio
ricevuto premendo su
uno dei simboli
colorati**



COMUNE DI RIPABOTTONI
Provincia di Campobasso

**REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E CONCESSIONE IN USO
DI LOCALI ED IMMOBILI COMUNALI**

REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E CONCESSIONE IN USO DI LOCALI ED IMMOBILI COMUNALI

Approvato dal Consiglio Comunale
nella seduta del _____ - Delibera n. _____

INDICE

- Articolo 1 - Ambito d'applicazione
- Articolo 2 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi
- Articolo 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni
- Articolo 4 - Concessionari dei beni immobili
- Articolo 5 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali
- Articolo 6 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale e/o abitativo
- Articolo 7 - Documenti da allegare alla gara
- Articolo 8 - Cauzioni
- Articolo 9 - Sottoscrizione del contratto
- Articolo 10 - Criteri e procedimenti di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello Commerciale
- Articolo 11 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo
- Articolo 12 - Obblighi del concessionario
- Articolo 13 - Normativa transitoria e finale

ARTICOLO 1

Ambito d'applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione Comunale in regime di concessione, di locazione, di comodato.
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.

ARTICOLO 2

Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

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

a) **Beni del demanio comunale**, destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per 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 ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato. Tra i beni rientranti nel regime giuridico del demanio comunale si annoverano il segmento patrimoniale infrastrutture e pubblici servizi a rete che accoglie le aree di pubblica circolazione, la rete viaria con le pertinenze, gli impianti d'adduzione idrica, di smaltimento e di depurazione delle acque. Anche i mercati e i cimiteri sono classificabili nel demanio. Essi, ai sensi dell'art. 825 del c.c. sono inalienabili, non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata.

b) **Beni del patrimonio indisponibile**, destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del c.c. Formano parte del patrimonio indisponibile le cave e le torbiere, i beni di interesse storico e artistico, le foreste, le sedi dei pubblici uffici le aree espropriate da parte del Comune ed acquisite nell'esercizio del diritto di prelazione ex art.48 T.U. espropriazioni. Rientra anche nel regime del patrimonio indisponibile per destinazione dell'ente, il patrimonio ad uso istituzionale che assolve ai compiti primari definiti dalle funzioni dell'Ente, per l'espletamento di attività di pubblico interesse, si tratta di tutti i fabbricati e i relativi annessi e pertinenze che sono strumentali all'assolvimento dei servizi di natura pubblica quali: l'istruzione, i servizi socio-culturali, i servizi amministrativi, lo sport ed il tempo libero, la sanità. Essi, quindi, sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art. 828, comma 2 c.c.). 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. Come i beni demaniali, sono insuscettibili di espropriazione forzata.

c) **Beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali del Comune, pertanto, posseduti dallo stesso "*iure privatorum*", cioè in regime di diritto privato. Esso comprende tutti gli altri beni di proprietà comunale non rientranti nelle fattispecie citate. Il patrimonio disponibile si distingue in quello ad uso residenziale e in quello ad uso commerciale e fornisce direttamente introito finanziario alle casse comunali. Tali beni sono concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile. Essi pur non essendo beni pubblici in senso stretto, essendo beni di proprietà di un ente pubblico, producono un reddito destinato a finalità pubbliche. Essi sono alienabili nelle forme previste dalla legge con il vincolo di destinazione dei proventi per fini pubblici individuati. In fine le aree ed i terreni comprendono prevalentemente tanto le superfici destinati a verde che quelle destinate ai parchi, quanto quelle che per destinazione sono suscettibili d'utilizzazione pubblica. Il regime giuridico cui sono vincolate le aree ed i terreni può essere tanto del patrimonio indisponibile quanto disponibile: è la specifica destinazione e l'utilizzo che determinano il loro fine. Infatti, si tratta di patrimonio indisponibile se assolvono direttamente a pubbliche esigenze, (lottizzazione ecc..) viceversa ed in subordine, di patrimonio disponibile se acquisiti in regime privatistico oppure, sebbene acquisiti in regime pubblicistico e destinati a fini pubblici, non sono allo stato ancora, o non più, per questa finalità utilizzati.

2) La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme del Codice Civile, della L. 27.07.1978 n. 392 e della L. 9/12/1998 n. 431 nonché alla norma del presente regolamento.

3) Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

ARTICOLO 3

Forme giuridiche di assegnazione dei beni

- 1) Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili.
 - a) 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.).
- 2) Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Comunale.
 - a) La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.
 - b) Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:
 - l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
 - la durata della concessione.

ARTICOLO 4

Concessionari dei beni immobili

- 1) Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente 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 Ripabottoni, 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, 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, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:
 - beni concessi per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali private;
 - beni concessi per tutte le altre attività.

ARTICOLO 5

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 base da corrisponderci al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato in base ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
 - a) superficie dell'immobile;
 - b) stato di manutenzione del bene;
 - 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) Il valore mensile a metro quadro da porre a base di gara per la scelta del contraente, secondo la stima del Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale (effettuata sulla base della Banca dati messa a disposizione dall'Agenzia delle Entrate e in considerazione del mercato immobiliare locale), è stabilito in € 3,00 (tre//00) per le attività commerciali e in € 1,60 (uno/60) per gli immobili ad uso abitazione. Il calcolo è da considerarsi sulla superficie utile di calpestio, misurata al netto delle murature ed al lordo di eventuali terrazzi, balconi, aggetti, pertinenze comunque denominate ad uso esclusivo.
- 3) Il valore mensile da porre a base di gara per il fitto e/o concessione dei terreni è stabilito in centesimi 3 (zerozero//tre) di euro per ciascun metro quadro.
- 4) I valori di cui ai commi precedenti non si applicano ai beni demaniali la cui concessione resta esclusa dal presente regolamento.
- 5) Il valore da attribuire al singolo metro quadro è rideterminato di anno in anno dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del relativo bilancio di previsione con le modalità utilizzate per l'approvazione e determinazione delle tariffe dei tributi comunali. La modifica si applicherà dalla prima scadenza contrattuale.
- 6) I beni vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del relativo bando di gara comunque denominato.
- 7) Eventuali spese per la manutenzione straordinaria degli immobili, previa perizia tecnica approvata dall'amministrazione comunale, potranno essere portate in detrazione dal canone di concessione e/o fitto, a condizione che venga espressamente dichiarato che le opere e/o impianti realizzati resteranno, al termine del periodo di fitto o concessione, di proprietà

comunale, senza avere, il realizzatore degli stessi, null'altro a pretendere. La dichiarazione dovrà essere accompagnata dall'impegno a lasciare le opere perfettamente efficienti e funzionanti. La detrazione non potrà superare, nel tempo, i primi quattro anni di concessione o fitto. Eventuali somme eccedenti resteranno a carico dell'affittuario e/o concessionario;

- 8) 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 cui al successivo art. 11.

ARTICOLO 6

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale e/o abitativo

1. I locali ad uso commerciale o comunque per attività a scopo di lucro sono assegnati di norma mediante gara pubblica, previa pubblicazione di un bando che indichi i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione;

2. Per i contratti di valore complessivo fino a € 40.000,00 gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale e/o abitativo vengono scelti di norma mediante trattativa privata previa pubblicazione di avviso ad evidenza pubblica. Per i contratti di valore complessivo superiore a € 40.000,00 gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale e/o abitativo vengono scelti mediante asta pubblica, i cui requisiti, criteri e punteggi corrispondenti saranno approvati dall'Ufficio Tecnico in conformità agli indirizzi dettati dalla Giunta;

3. La gara pubblica si effettua per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone base indicato nell'avviso d'asta e l'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta che presenta il canone di importo più elevato, con esclusione delle offerte al ribasso rispetto al canone a base d'asta;

4. Chiunque intenda partecipare alle gare relative a locazioni/concessioni di beni comunali deve essere nella condizione giuridica atta ad iniziare l'attività prescelta nel rispetto dei tempi imposti dal Comune per la firma dell'atto di concessione o del contratto di locazione; è pertanto a carico dei partecipanti alla gara l'onere di munirsi per tempo di licenze, visti, autorizzazioni e quant'altro necessario per l'esercizio dell'attività, restando il Comune di Ripabottoni completamente esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo.

ARTICOLO 7

Documenti da allegare alla gara

1. Per essere ammessi alla gara i concorrenti, unitamente all'offerta ed agli altri documenti previsti

nel singolo avviso d'asta, devono presentare una dichiarazione sottoscritta dal concorrente o dal legale rappresentante, se trattasi di persona giuridica, corredata da fotocopia di un documento d'identità in corso di validità del sottoscrittore, con la quale si attesta che:

a) è stata presa visione di tutte le condizioni contenute nel capitolato speciale, consultabile presso gli uffici comunali competenti, e vengono accettate tutte le condizioni ivi previste;

b) il concorrente ha preso visione dell'immobile oggetto di assegnazione, si è accertato personalmente delle condizioni e dello stato di fatto dello stesso e lo ritiene di proprio gradimento senza eccezioni di sorta;

c) nei confronti del concorrente non è stata pronunciata alcuna condanna, con sentenza passata in giudicato, ovvero sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art.

444 del codice di procedura penale, per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;

d) non ci sono liti pendenti con il Comune e si è in regola con le norme vigenti in materia di antimafia;

e) il concorrente si impegna, in caso di aggiudicazione, a destinare l'immobile all'uso richiesto compatibilmente agli strumenti urbanistici vigenti ed alle norme sulla sicurezza;

f) nel caso il concorrente sia un'impresa, lo stesso dichiara l'iscrizione alla Camera di Commercio, il nominativo della/e persone designate a rappresentarla e impegnarla legalmente, nonché dichiara che l'impresa non si trova in stato di liquidazione, fallimento o concordato e che non si sono verificate procedure di fallimento e concordato nel quinquennio anteriore alla data fissata per la gara e che non è altresì in corso una procedura di dichiarazione di fallimento, di amministrazione controllata o di concordato preventivo;

g) si autorizza l'amministrazione al trattamento dei dati personali ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003 per i fini legati al regolare svolgimento della gara;

h) il concorrente si dichiara consapevole delle responsabilità penali che si assume, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per falsità in atti e dichiarazioni mendaci.

Le predette dichiarazioni possono essere autocertificate in un'unica dichiarazione.

In ordine alla veridicità delle dichiarazioni, l'Amministrazione comunale procederà, in conformità alle verifiche previste dalla vigente normativa.

ARTICOLO 8

Cauzioni

1. Per essere ammessi alla gara i concorrenti devono dimostrare di aver prestato una cauzione provvisoria pari al 30% (trenta per cento) del canone annuo posto a base di gara.

2. La cauzione provvisoria resta vincolata, per l'aggiudicatario, fino alla stipulazione del contratto e quindi svincolata; le cauzioni degli altri concorrenti vengono svincolate a seguito dello svolgimento della gara.

3. Al momento della stipula del contratto deve prestarsi la cauzione definitiva pari a tre mensilità di canone, che resta vincolata per tutta la durata del contratto.

4. Le cauzioni possono essere costituite in numerario, oppure mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa.

ARTICOLO 9

Sottoscrizione del contratto

1. La stipulazione del contratto di locazione o dell'atto di concessione in uso precario deve aver luogo entro 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione e comunque entro il termine indicato dall'Amministrazione comunale nell'avviso di invito alla sottoscrizione inviato dal competente ufficio.

2. L'Amministrazione comunale ha facoltà di dichiarare decaduto l'aggiudicatario, qualora lo stesso non si rendesse disponibile alla stipula del contratto entro il termine suddetto, incamerare la cauzione provvisoria depositata a garanzia dell'offerta e procedere ad una nuova gara, addebitando all'aggiudicatario decaduto tutte le spese ed i danni che dovessero derivare.

ARTICOLO 10

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

1) Possono essere concessionari di beni immobili comunali per attività diverse da quelle

commerciali, aziendali, private, ecc.:

- a) Enti pubblici;
 - b) Associazioni riconosciute non lucrative, di utilità sociale ai sensi dell'art.1 della L. 383/2000;
 - c) Altri Enti, Associazioni non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse comunale, sociale, culturale, sportivo e di aggregazione, senza finalità di lucro.
- 2) Gli immobili concessi per attività diverse dall'uso commerciale a soggetti che ne facciano espressa richiesta, verranno assegnati in base ad una istruttoria svolta dall' Ufficio Tecnico comunale, 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) condizione di non morosità nei confronti dell'Ente;
 - d) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente;
 - e) accertare nello specifico caso la sussistenza o meno dello scopo di lucro, inteso come attitudine a conseguire un potenziale profitto d'impresa, verificando non solo lo scopo e le finalità perseguite dall'operatore, ma anche e soprattutto le modalità concrete con le quali viene svolta l'attività che coinvolge l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione.
- 3) Le istanze dei soggetti indicati ai commi precedenti devono essere corredate di: atto costitutivo e statuto, rendiconto economico delle entrate e delle spese effettuate nell'ultimo anno finanziario, relazione sulle attività svolte nell'anno precedente. La predetta documentazione, contabile e di gestione, non è richiesta alle associazioni che, alla data dell'istanza, non siano state costituite da almeno un anno".
- 4) Non possono concedersi beni immobili del patrimonio disponibile in comodato gratuito, seppure non utilizzati ai fini istituzionali, se non nei casi espressamente previsti dalla legge 7/12/2000 n. 383 art. 32, ad associazioni di promozione sociale e ad organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale, aventi requisiti stabiliti dalla normativa vigente L. 266/1991 per lo svolgimento delle loro attività istituzionali;
- 5) La Giunta, previa istruttoria redatta dal competente ufficio, provvederà per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.
- 6) Gli immobili non possono essere né sub-concessi né sublocati dai concessionari o dai locatori.
- 7) L'Amministrazione comunale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato gratuito o a canone ridotto. A tale scopo, le associazioni concessionarie sono tenute ad inviare al Comune, entro il mese di aprile di ogni anno: a) rendiconto approvato e bilancio preventivo; b) relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.
- 8) Esplicitare adeguata motivazione dei relativi provvedimenti dalla quale emerga un'attenta ponderazione comparativa tra gli interessi pubblici in gioco che tenga nella massima considerazione l'interesse alla conservazione ed alla corretta gestione del patrimonio pubblico.

ARTICOLO 11
**Criteria 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 di cui all'art. 3, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone di locazione o di concessione, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 5, secondo le percentuali di seguito indicate:
 - a) 50 % (comodato semigratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza; la concessione del bene in comodato semigratuito, sarà deliberato con ogni onere accessorio da porsi a carico del comodatario (luce, acqua, gas, telefono ecc.);
 - b) 50% per gli organismi pubblici e privati operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale 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 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);
 - c) 50% per i soggetti operanti nei settori sportivo, ricreativo, culturale, 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";
- 2) I soggetti di cui al comma precedente, potranno essere assegnatari di beni immobili di proprietà comunale in uso gratuito, con l'onere della custodia e manutenzione ordinaria degli stessi, da regolamentarsi con apposite convenzioni.

ARTICOLO 12
Obblighi del concessionario

- 1) I contratti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, fatti salvi i casi contemplati all'articolo 11, 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;
- 2) Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della (1*) L. n.46/90 e del D.Lgs. (2*) n.626/94, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.
- 3) Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 13
Normativa transitoria e finale

Le concessioni di diritto stipulate o rinnovate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento continuano ad essere disciplinate dai provvedimenti relativi fino alla loro naturale scadenza.

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

(1*): Legge 46/90 norma per la sicurezza degli impianti;

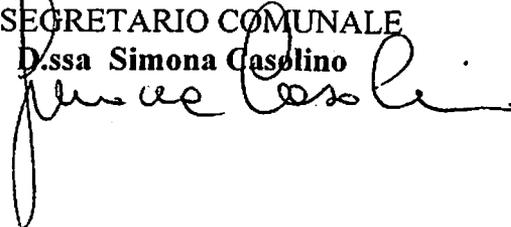
(2*): D.Lgs attuazione delle direttive CEE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute

Del che il presente verbale.

IL PRESIDENTE
Dr. Fanelli Luigi



IL SEGRETARIO COMUNALE
D.ssa Simona Casolino



REFERTO DI PUBBLICAZIONE

N. 698 Registro delle pubblicazioni.

Certifico io sottoscritto Segretario Comunale, su conforme dichiarazione del Messo, che copia del presente verbale viene pubblicato sul sito internet istituzionale <http://www.comuneripabottoni.it>, ai sensi e per gli effetti dell'art.8 del D.Lgs. 14/03/2013, n. 33, con inizio dal 27 NOV. 2015 per anni 5 con termine 31 Dicembre 2020.

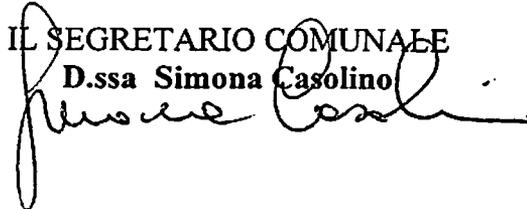
Li, 27 NOV. 2015

IL MESSO NOTIFICATORE

Sauro Giuseppe



IL SEGRETARIO COMUNALE
D.ssa Simona Casolino



Copia conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo.

Li,

IL SEGRETARIO COMUNALE
D.ssa Simona Casolino