



COMUNE DI MODENA

**NORME REGOLAMENTARI
PER LA DISCIPLINA DELLA
CONCESSIONE
DI BENI IMMOBILI A TERZI**

Approvato dal Consiglio Comunale
nella seduta del 20.11.1997 - delibera n. 192

IN VIGORE DAL 27.11.1997

INDICE

Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Art. 3 - Concessionari dei beni immobili

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

Art. 5 - Facoltà di riduzione

Art. 6 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale

Art. 7 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

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

Art. 9 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

Art. 10 - Obblighi del concessionario

Art. 11 - Concessione in uso di beni immobili comunali assegnati alle circoscrizioni

Art. 12 - Normativa transitoria e finale

Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Comune di Modena 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. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
 - b) BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli art. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.
 - c) BENI DEL DEMANIO COMUNALE, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività.Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
2. Il Comune di Modena 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 o comodato o locazione ecc....).
3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Amministrazione Comunale nell'ambito del Progetto Patrimonio.
4. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o sclassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili.
La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:
 - Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
 - Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
 - Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).
2. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Comunale.
La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.
Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:
 - l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
 - la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

Art. 3 - Concessionari dei beni immobili

1. 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 Modena, 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, ancorchè 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, aziendali o direzionali private;
 - beni concessi per tutte le altre attività.

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

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal Collegio Peritale (o altro organo tecnico equipollente), che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
 - a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
 - b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
 - c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
 - d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.
2. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad enti ed associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione di seguito indicate.

Art. 5 - Facoltà di riduzione

La Giunta Comunale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 50%, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela, definite da atti dell'Amministrazione.

Art. 6 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale vengono scelti di norma mediante trattativa privata previa gara ufficiosa, secondo quanto previsto dall'art.47 del vigente Regolamento dei contratti, mediante pubblicazione di un avviso, approvato dalla Giunta, che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.
2. Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto-concorso o forme selettive analoghe.

Art. 7 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali:

- ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n.37 del 2.9.1996 sul Volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro provinciale, di cui all'art. 2, aventi i requisiti di cui all'art. 3.
- ai sensi dell'art. 7 della Legge Regionale n.10 del 7.3.1995 "Norme per la promozione e la valorizzazione dell'associazionismo" le Associazioni iscritte nel relativo albo, di cui all'art. 12, che perseguono le finalità di cui all'art. 1 ed operanti nei Settori previsti all'art. 2.
- ai sensi dell'art.1 del "Regolamento per i rapporti con l'associazionismo" approvato con deliberazione di C.C. n.128 del 11.7.1996 le associazioni iscritte negli elenchi.
- ai sensi dell'art.2 della Legge Regionale n.7 del 4.2.1994 le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale.

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

I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato e le cooperative sociali possono essere assegnatari, con le forme giuridiche sopra descritte, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art.4, secondo le percentuali di seguito indicate:

- 100 % (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza;
- 90% per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, 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);
- 80% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo e sociale e le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" ovvero almeno il 30% di "persone svantaggiate".

Art. 9 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

1. I beni immobili di cui all'art.1 sono concessi con provvedimento della Giunta per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti di cui all'art.7 che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

- a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella città, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
- b) carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
- c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

2. Una Commissione Intersettoriale predisporrà per la Giunta una istruttoria per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

3. La suddetta Commissione, da nominarsi da parte della Giunta Comunale, è presieduta da un Dirigente del Settore Patrimonio e si compone di Dirigenti delle unità organizzative interessate.

Art. 10 - Obblighi del concessionario

1. I contratti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:

- a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo,
- b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria,
- c) il pagamento delle utenze,
- d) il pagamento delle spese di gestione,
- e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni,
- f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della L. n.46/90 e del D.Lgs. n.626/94, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

3. I Settori competenti ogni anno trasmetteranno al Settore Patrimonio ed ai Consigli di Circoscrizione, per quanto di rispettiva competenza, l'elenco degli assegnatari che hanno diritto alla prosecuzione dell'atto di concessione in relazione al perdurare dei criteri di assegnazione ed ai consuntivi di attività presentati dai soggetti concessionari.

4. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 o la motivata mancata inclusione nell'elenco di cui al comma 3 comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale.

Art. 11 - Concessione in uso di beni immobili comunali assegnati alle circoscrizioni

1. I beni immobili di competenza circoscrizionale, ai sensi dell'art. 9 lettera b) del Regolamento dei Consigli di Circoscrizione, sono concessi in uso in conformità al presente Regolamento.
2. Le Circoscrizioni sono tenute al rispetto delle presenti norme nell'assegnazione degli spazi ai soggetti che ne facciano richiesta, predisponendo una istruttoria in relazione ai fattori elencati nell'art.9 del presente Regolamento, tenendo altresì presente la collaborazione prestata dai soggetti richiedenti nella realizzazione di iniziative promosse dal Consiglio circoscrizionale, che può anche adottare criteri integrativi.
3. La Giunta Comunale provvederà ad assegnare alle Circoscrizioni con proprio provvedimento, sentiti i Consigli di Circoscrizione, il Patrimonio Comunale di competenza, per la assegnazione di immobili da parte delle stesse, al fine di favorire l'associazionismo e di promuovere la nascita ed il consolidamento di gruppi di incontro e di forme di aggregazione spontanea dei cittadini, favorendo altresì l'uso plurimo dei locali.
4. Annualmente i Consigli di Circoscrizione deliberano in merito alle associazioni che hanno diritto alla prosecuzione dell'atto di concessione secondo quanto disposto dal comma 3 dell'art.10.
5. Per gli immobili non assegnati ai Consigli di Circoscrizione viene richiesto alla Circoscrizione competente per territorio un parere, non vincolante, in merito ad ogni assegnazione di beni immobili fatta a terzi.

Art. 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 disdettate ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento. Tali concessioni o contratti avranno decorrenza dall'1.7.1998.
3. Annualmente la Giunta informerà il Consiglio comunale sulla attività di gestione delle norme del presente Regolamento