



# Comune di Paterno

( Provincia di Potenza )

P.zza Isabella Morra n. 2 ó Tel. 0975. 340301

## ***REGOLAMENTO***

**SUI CRITERI E MODALITA' DI CONCESSIONE IN USO ED IN LOCAZIONE  
DEI BENI IMMOBILI APPARTENENTI AL COMUNE**

## **Articolo 1**

### **Ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento disciplina il procedimento per l'affidamento in concessione, anche gratuita, ovvero in locazione, anche a canone ridotto, dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune, destinati ad uso diverso da quello abitativo e non suscettibili di uso pubblico, concreto ed attuale.

## **Articolo 2**

### **Procedimento**

1. Le concessioni e le locazioni dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune, salvo quanto stabilito nei successivi articoli, conseguono all'esperimento di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto.

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 del bene mediante estrazione a sorte.

3. Si procede a trattativa privata, quando:

a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto;

b) 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;

4. Le concessioni e le locazioni possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, in favore del soggetto concessionario o locatario, previa rideterminazione del canone e verifica:

a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;

b) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;

c) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

5. La domanda di rinnovo è presentata al Comune non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto.

## **Articolo 3**

### **Stipulazione degli atti di concessione e del contratto di locazione**

1. Concluse le procedure di cui all'articolo 2, commi 1, 2 e 3, il provvedimento di concessione ovvero la stipulazione del contratto di locazione intervengono nei successivi trenta giorni.

2. Qualora, nella data fissata entro il termine di cui al comma 1 per la stipulazione del contratto di locazione, il soggetto scelto secondo le procedure di cui all'articolo 2, commi 1, 2 e 3, non compare, il Comune, in mancanza di una valida giustificazione, lo dichiara decaduto dalla aggiudicazione ed incamera la cauzione prestata in sede di gara.

## **Articolo 4**

### **Condizioni delle concessioni e delle locazioni**

1. Il canone ordinario è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, sulla base dei valori unitari pubblicati dall'Osservatorio Valori Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, o praticati in loco.
2. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.
3. La durata della concessione e della locazione è stabilita in anni sei. Può essere stabilito un termine diverso con Delibera di Giunta:
  - a) quando il concessionario o il locatario si obbliga ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione o la risoluzione del contratto di locazione;
  - b) quando il Comune ne ravvisa l'opportunità, in relazione alle caratteristiche e alla tipologia dell'utilizzo.

## **Articolo 5**

### **Decadenza e revoca della concessione**

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione la competente Area Tecnica dichiara la decadenza dalla concessione. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.
2. La competente Area Tecnica dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario ed all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
3. La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata dalla concessione.
4. Il Comune può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, alla revoca della concessione in caso di sopravvenienza di esigenze comunali ritenute prioritarie, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate. L'Area Tecnica comunica l'avvio del procedimento di revoca con le modalità di cui al comma 1.

## **Articolo 6**

### **Risoluzione e recesso della locazione**

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione. Il provvedimento di risoluzione è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni.
2. La competente Area Tecnica dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal locatario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
3. Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere:
  - a) la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto, previa comunicazione da parte dell'Area tecnica;
  - b) la clausola di cui all'articolo 1382 del codice civile.
4. Il Comune può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto di locazione in caso di sopravvenienza di esigenze comunali ritenute prioritarie, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate. L'Area Tecnica comunica l'avvio del procedimento di risoluzione con le modalità di cui al comma 1.

## **Articolo 7**

### **Lavori di manutenzione**

1. Sono a carico del concessionario o locatario gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile.

### **Articolo 8**

#### **Effetti della concessione e della locazione**

1. Alla cessazione della concessione o della locazione le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune.

### **Articolo 9**

#### **Immobili oggetto di concessioni o locazioni a titolo gratuito o a canone agevolato**

1. Tutti gli immobili di cui all'articolo 1, per finalità di interesse pubblico o di rilevanza sociale, possono essere oggetto di concessione ovvero di locazione, in favore dei soggetti di cui agli articoli 10 e 11, rispettivamente a titolo gratuito ovvero a canone agevolato.

### **Articolo 10**

#### **Soggetti beneficiari a titolo gratuito**

1. Sono legittimati a richiedere a titolo gratuito la concessione ovvero la locazione dei beni immobili di cui all'articolo 9, con gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione a loro totale carico, i seguenti soggetti:

- a) università statali, per scopi didattici e di ricerca,
- b) enti ecclesiastici relativamente agli immobili adibiti a luogo di culto,
- c) regione e provincia per scopi istituzionali,
- d) esercenti le attività di cui alla legge 1° agosto 2003, n. 206,
- e) altri previsti da specifiche disposizioni legislative.

### **Articolo 11**

#### **Soggetti beneficiari a canone agevolato**

1. I beni immobili del Comune di cui all'articolo 9 possono essere dati in concessione ovvero in locazione a canone agevolato per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività e in ragione dei principi fondamentali costituzionalmente garantiti, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, in favore dei seguenti soggetti:

- a) gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti della Chiesa cattolica e delle altre confessioni religiose i cui rapporti con lo Stato sono regolati per legge sulla base delle intese ai sensi dell'articolo 8 della Costituzione;
- b) gli enti parco nazionali di cui all'articolo 4, comma 8, della legge 23 dicembre 1999, n. 488;
- c) la Croce Rossa Italiana;
- d) le organizzazioni non lucrative di utilità sociale di cui all'articolo 10, commi 1, 8 e 9, del decreto legislativo 4 dicembre 1997, n. 460, e le associazioni di promozione sociale iscritte nel registro nazionale previsto dall'articolo 7, commi 1 e 2, della legge 7 dicembre 2000, n. 383;
- e) le istituzioni, le fondazioni e le associazioni non aventi scopo di lucro, anche combattentistiche e d'arma, le quali:
  - perseguono in ambito comunale fini di rilevante interesse nel campo della cultura, dell'ambiente, della sicurezza pubblica, della prevenzione e protezione cittadina, della salute e della ricerca;
  - 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.

## **Articolo 12**

### **Misura del canone e modalità di determinazione**

1. Le concessioni e locazioni in favore dei soggetti di cui all'articolo 11 sono assentite o stipulate per un canone annuo non inferiore al dieci per cento e non superiore al cinquanta per cento di quello determinato sulla base dei valori in comune commercio.
2. L'effettiva determinazione del canone nei limiti percentuali sopra stabiliti è operata dall'Area Tecnica.
3. L'Area Tecnica effettua la determinazione del canone sulla base di criteri che tengano conto:
  - a) dell'ubicazione e consistenza dell'immobile;
  - b) dello stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria a carico del concessionario o locatario;
  - c) della durata della concessione o locazione;
  - d) delle particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il concessionario intervenga con finanziamenti propri.
  - e) dell'andamento di mercato.
4. L'ammontare del canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

## **Articolo 13**

### **Disciplina dei rapporti in corso**

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione a titolo agevolato perfezionati successivamente alla sua data di entrata in vigore; gli atti di concessione e i contratti di locazione perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente regolamento.

## **Articolo 14**

### **Domande concorrenti**

1. Per le concessioni e locazioni in favore dei soggetti di cui all'articolo 11, nell'ipotesi di presentazione di più domande di concessione o locazione relative al medesimo bene, a parità di altri requisiti eventualmente stabiliti con procedure concorsuali, è preferito il richiedente che assicuri un maggiore investimento per interventi di manutenzione o valorizzazione del bene.

## **Art. 15**

### **Norme di rinvio e finali**

Con l'approvazione del presente regolamento si intendono abrogate tutte le norme precedenti che siano in contrasto con lo stesso.

Per quanto non previsto nel presente regolamento si applicano le disposizioni contenute nel Codice Civile e nella legislazione vigente in materia.

Eventuali modalità attuative, che si rendano necessarie in applicazione del presente regolamento, saranno stabilite con Delibera di Giunta Comunale.

## **Art. 16**

### **Entrata in vigore**

Il presente Regolamento entra in vigore dal momento dell'esecutività della delibera consiliare di approvazione e verrà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Paterno, sul sito internet [www.comune.paterno.pz.it](http://www.comune.paterno.pz.it) e nei luoghi pubblici di Paterno.