

Comune di San Giorgio di Pesaro

Provincia di Pesaro e Urbino

41052

Copia di deliberazione del Consiglio Comunale

Deliberazione Numero 82 del 11-12-09

Oggetto: APPROVAZIONE REGOLAMENTO PER DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI SAN GIORGIO DI PESARO

L'anno duemilanove, il giorno undici del mese di dicembre alle ore 19:19, nella sala delle adunanze si è riunito il Consiglio Comunale, convocato con avvisi spediti nei modi e termini di legge, in sessione Straordinaria in Prima convocazione.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto, in seduta Pubblica risultano presenti e assenti i consiglieri:

Consiglieri	Pres. / Ass.	Consiglieri	Pres. / Ass.
LANDINI ROBERTO	P	PAMBIANCHI MARINA	P

Consiglieri	Pres. / Ass.	Consiglieri	Pres. / Ass.
BALDUCCI GIOVANNI	P	GAMBIOLI SAURO	P

Consiglieri	Pres. / Ass.	Consiglieri	Pres. / Ass.
BARBETTA LUCIANO	P	CECCARELLI SABRINA	P

Consiglieri	Pres. / Ass.	Consiglieri	Pres. / Ass.
SEBASTIANELLI ANTONIO	P	MANIERI FEDERICA	P

Consiglieri	Pres. / Ass.	Consiglieri	Pres. / Ass.
ROBERTI ELISA	P	SANTINI VINICIO	P

Consiglieri	Pres. / Ass.	Consiglieri	Pres. / Ass.
UGUCCIONI LEONARDO	P	MANNA PAOLA	P

Consiglieri	Pres. / Ass.	Consiglieri	Pres. / Ass.
BRUNETTI SONIA	P		

Assegnati 13	Presenti n. 13
In carica 13	Assenti n. 0

Assiste, in qualità di segretario verbalizzante il SEGRETARIO COMUNALE Sig. DOTT. SSA PALATRONI LUCIA.

Assume la presidenza il Sig. LANDINI ROBERTO, nella sua qualità di SINDACO.

Constatata la legalità della seduta, il Presidente dichiara aperta la stessa ed invita il Consiglio a discutere e a deliberare sull'oggetto sopra indicato, previa nomina degli scrutatori nelle persone dei Signori:

BRUNETTI SONIA
MANIERI FEDERICA

Illustra l'Assessore Barbetta Luciano.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

PREMESSO che si ritiene opportuno approvare un Regolamento che disciplini la concessione dei beni immobiliari di proprietà del Comune di San Giorgio di Pesaro;

VISTO il Regolamento per la disciplina della concessione dei beni immobiliari di proprietà del Comune di San Giorgio di Pesaro composto da n. 22 articoli e n. 3 modelli allegati, redatto dal competente Settore Tecnico, in collaborazione con il Segretario e l'assessorato di competenza;

VISTO lo Statuto Comunale;

VISTO il T.U.L.C.P. n. 267/2000;

VISTA la Legge n. 241/90;

VISTA la legge n. 15/2005;

PROPONE

1. **Di approvare**, per i motivi esposti in narrativa, il "Regolamento per disciplina della concessione dei beni immobiliari di proprietà del Comune di San Giorgio di Pesaro", composto da n. 13 articoli e, allegato al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale;;
2. **Di dare atto** che il nuovo Regolamento entrerà in vigore 30 giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio comunale;

INFINE, per dare inizio all'iter procedurale richiesto per la valenza del Regolamento di cui trattasi,

PROPONE

- **di dichiarare** il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 18.08.2000, n. 267.

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione sopra riportata;

ACCERTATO, che la stessa è corredata dai pareri di cui all'art. 49 del D.L. n. 267/2000;

UDITA l'illustrazione dell'Assessore Barbetta Luciano,

Il Consigliere di minoranza Ceccarelli Sabrina ricorda che per la sala polivalente c'era già un contratto di locazione con la Pro Loco.

L'Assessore Barbetta Luciano risponde che quello rimane invariato.

PRESENTI n. 13 **VOTANTI** n. 13 – Ad unanimità di voti espressi per alzata di mano;

VISTO l'esito della votazione che precede:

DELIBERA

1. **Di approvare la proposta di deliberazione sopra riportata.**



**COMUNE DI SAN GIORGIO DI PESARO
PROVINCIA DI PESARO E URBINO**

REGOLAMENTO PER DISCIPLINA DELLA
CONCESSIONE
DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA'
DEL COMUNE DI SAN GIORGIO DI PESARO

APPROVATO CON DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 82 DEL 11.12.2009

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

1 Il Comune di San Giorgio di Pesaro 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 cui il bene è deputato.

2 Il Comune di San Giorgio di Pesaro 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, comodato o locazione ecc....) salvo che non sia vietato nell'atto giuridico stipulato.

3 Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Amministrazione Comunale. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria d'appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

Art. 2 - Forme giuridiche d'assegnazione dei beni

1 Le modalità e i 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. Codice Civile);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. Codice Civile);
- Comodato (artt. 1803 e segg. Codice Civile).

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 secondo la seguente modalità'. Le richieste di concessione delle sale sono inviate almeno tre giorni prima della data di utilizzo al competente Ufficio e contengono, oltre all'indicazione del soggetto richiedente e il preciso scopo delle richieste, anche la generalità della persona o delle persone responsabili. La richiesta avanzata sarà verificata nella sua disponibilità e compatibilità e comunicata al richiedente qualunque sia l'esito, subordinando ove previsto al versamento della quota stabilita a titolo di rimborso spese.

Art. 3 - Concessionari dei beni immobili

1 L'Amministrazione definisce 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 San Giorgio di Pesaro.

2 Possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terza, ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorché compatibili con l'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.

3 In particolare, sono 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 stipulazione dei contratti per la concessione in locazione e affitto 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 aventi caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale o 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 all'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 relativi ad esigenze promozionali e di sviluppo sociale, economico e/o ambientale.

2 Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse da quelle commerciali e/o scopo di lucro ad Enti, Associazioni o persone fisiche si applicano le tariffe di concessione, aggiornate annualmente dalla Giunta Comunale con l'apposito provvedimento sui servizi a domanda individuale, stabilite come segue:

- Quota fissa:
 - > senza riscaldamento € 5,00
 - > con riscaldamento € 10,00
- Quota per ogni ora o frazione di ora
 - > senza riscaldamento € 5,00
 - > con riscaldamento € 10,00

Art. 5 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

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

- ai sensi delle vigenti norme sul volontariato, le organizzazioni di volontariato;
- le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale;
- in genere Enti e Associazioni senza scopo di lucro aventi fini di promozione dell'attività sociale, culturale, ricreativa e sportiva, assistenziale, turistica, di tutela dei beni ambientali.

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

1 Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale sono scelti, previa deliberazione di Giunta comunale, di norma mediante procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso o invito che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.

2 Nel caso di beni immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto - concorso o forme selettive analoghe.

3 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 dei beni mediante estrazione a sorte.

4. Si procede a trattativa privata:

- a) quando è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
- b) quando in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e della locazione non supera € 5.000,00 (euro cinquemila/00);
- c) quando 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;
- d) in presenza di rilevanti interessi pubblici e previa salvaguardia della convenienza economica, che, di norma, è rappresentata da gradi di miglioramento dell'offerta rispetto al prezzo di perizia; l'interesse pubblico può essere individuato anche nell'apertura di un esercizio pubblico, in relazione al rapporto di esso con le strutture presenti nel Comune e il grado della domanda di questo servizio e/o di valorizzazione del proprio patrimonio.

Art. 7 - Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

Le richieste di concessione delle sale sono inviate almeno tre giorni prima della data di utilizzo al competente Ufficio e contengono, oltre all'indicazione del soggetto richiedente e il preciso scopo delle richieste, anche la generalità della persona o delle persone responsabili. La richiesta avanzata sarà verificata nella sua disponibilità e compatibilità e comunicata al richiedente qualunque sia l'esito, subordinando ove previsto al versamento della quota stabilita a titolo di rimborso spese. Infine in casi di necessità da parte dell'Ente per esigenze non altrimenti preventivabili, interne all'attività e servizi propri, la prenotazione precedentemente concessa verrà annullata previa tempestiva comunicazione.

Art. 8 – Concessione in uso temporaneo gratuita

Quando le iniziative siano particolarmente meritevoli e/o rientranti nella sfera dei compiti istituzionali del Comune, le sale possono essere concesse gratuitamente con provvedimento della Giunta Comunale dopo aver acquisito parere favorevole del competente Ufficio. Le associazioni le quali possono usufruire della seguente agevolazione sono le seguenti:

- Partiti politici;
- Associazioni di categoria,
- Associazioni sindacali;
- Associazioni di Volontariato e ONLUS.

Art. 9 – 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 pattuito, comprensivo degli oneri di manutenzione ordinaria, di gestione e di copertura assicurativa;
 - b) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.
- 2 Tutte le concessioni sono subordinate all'osservanza delle seguenti condizioni:
 - a) tempestiva rimozione, a manifestazione conclusa, di ogni materiale oggetto di esposizione;
 - b) rispetto assoluto di strutture espositive;
 - c)rispetto di eventuali orari di apertura e chiusura;
 - d) rispetto del limite dello spazio destinato ad uso espositivo;
 - e) altre condizioni indicate nell'atto di concessione con deliberazione di Giunta comunale.
- 3 Per le manifestazioni che richiedano l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati, i concessionari devono provvedere a propria cura e spesa all'acquisizione, sistemazione, smontaggio e asporto. Queste ultime operazioni devono avvenire nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini fissati nell'atto di concessione al fine di non pregiudicare la disponibilità dello spazio per altre attività. Le operazioni di montaggio e smontaggio di cui al precedente comma devono svolgersi con le necessarie precauzioni onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico dei concessionari medesimi.
- 4 Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della Legge n° 46/90 e del Decreto Legislativo n° 626/94, rispettando gli impianti a norma e dando, tempestiva comunicazione al Comune, delle eventuali disfunzioni.
- 5 Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo o la motivata mancata inclusione nell'elenco di cui al comma 3 comportano il diritto del Comune di procedere giudizialmente nei confronti del concessionario inadempiente.

Art. 10 – Responsabilità del Concessionario

Il concessionario della sala è responsabile verso il Comune di ogni danno causato all'immobile, agli arredi e agli impianti da qualsiasi azione od omissione dolosa e/o colposa a lui direttamente imputabili o imputabili a terzi presenti in sala. Al concessionario inoltre, durante il periodo di utenza, fa carico ogni responsabilità civile verso terzi e verso il pubblico per l'uso della sala.

Art. 11 – Sanzioni per scorretto comportamento del concessionario

Qualora un concessionario non rispetti le disposizioni del presente regolamento e/o non faccia corretto uso della sala, l'Ente si riserverà, per il futuro, il diritto di non riconcedere le sale e,

comunque, il concessionario è sempre tenuto al risarcimento dei danni eventualmente causati all'immobile, agli arredi e agli impianti.

Art. 12 - Beni esclusi dall'applicazione

1 Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni previste dal presente Regolamento i seguenti beni immobili:

- la sede comunale nella parte destinata ad uffici comunali e gli edifici scolastici nella parte destinata prevalentemente a servizi scolastici;
- le strade, le vie, le piazze pubbliche o di pubblico transito;
- i parchi ed i giardini;
- beni immobili con destinazione a residenza pubblica.

Art. 13 – Disposizioni finali

1 Tutte le disposizioni precedenti incompatibili con quelle contenute nel presente regolamento sono abrogate.

2 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.

3 Il presente Regolamento entra in vigore 30 giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio comunale.

4 Le norme del presente regolamento si intendono modificate per sopravvenute norme vincolanti statali e regionali. In tali casi, in attesa della formale modificazione del presente regolamento, si applica la normativa sopraordinata.

5 Per quanto non previsto dal presente regolamento, si rinvia alle normative e disposizioni in materia.

Il presente verbale, salva l'ulteriore e sua definitiva approvazione nella prossima seduta, viene sottoscritto come segue:

IL SINDACO
F.to LANDINI ROBERTO

IL SEGRETARIO COMUNALE
F.to DOTT. SSA PALATRONI LUCIA

Lì, 18-12-09:

CONTROLLO PREVENTIVO DI LEGITTIMITA'

Della presente deliberazione viene iniziata oggi la pubblicazione all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi (art. 124, c.1., D.Lgs.267/2000).

Il Segretario Comunale
F.to DOTT. SSA PALATRONI LUCIA

E' copia conforme all'originale da servire per uso amministrativo.

Dalla residenza comunale, li 18-12-09

**Il Segretario Comunale
DOTT. SSA PALATRONI LUCIA**

ESECUTIVITA'

- La presente deliberazione è stata pubblicata mediante affissione all'Albo Pretorio, per quindici giorni consecutivi dal 18-12-009 al 02-01-010;
- La presente deliberazione è divenuta esecutiva decorsi 10 giorni dalla sua pubblicazione ai sensi dell'art. 134, c. 3, del D.Lgs. n. 267/2000.
- E' stata dichiarata immediatamente eseguibile (art. 134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000).

Lì, 04-01-010

Il Segretario Comunale
F.to DOTT. SSA PALATRONI LUCIA