



COMUNE DICARATE BRIANZA
Provincia di Milano

REGOLAMENTO PER LA ASSEGNAZIONE DI BENIIMMOBILIA TERZI

Approvato dal Commissario Straordinario nella seduta del 06.11.2003- delibera n. 64

CAPO I - NORME GENERALI

Articolo 1

Tipologia dei beni immobili assegnabili in uso a terzi

1. Il Comune di Carate Brianza 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 assegnati 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 assegnati 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 assegnazione 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 assegnati 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 Carate Brianza può altresì dare in sub-assegnazione 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.
4. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può essere trasferito, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Articolo 2

Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è fatta nella forma e con i contenuti dei contratti tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile:
 - 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. L'assegnazione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è fatta 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.

Articolo 3

Assegnatari dei beni immobili

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire in conformità a propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale o, comunque, nella disponibilità del Comune di Carate Brianza, possono essere assegnati 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 assimolino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.
2. In particolare, sono individuate le seguenti due categorie:
 - beni assegnati per attività aventi finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
 - beni assegnati per tutte le altre attività;
 - beni assegnati per finalità abitative. L'assegnazione di tali beni è disciplinata dalla normativa speciale che la riguarda e non costituisce oggetto del presente regolamento.
3. Nei propri progetti d'utilizzo degli spazi a disposizione, l'Amministrazione nell'ambito delle prime due categorie dà la priorità alle attività aventi finalità diverse da quelle commerciali, aziendali e direzionali private. Nell'ambito delle attività aventi finalità diverse, l'Amministrazione dà la priorità alle attività senza scopo di lucro.

Articolo 4

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione.

1. Negli atti d'assegnazione di beni immobili, il canone da corrispondere 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 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: 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. La suddetta stima tecnica sarà corretta applicando le percentuali di riduzione di cui agli articoli 6 e 9, ove ne ricorrano le condizioni.

Articolo 5

Obblighi dell'assegnatario

1. Gli atti d'assegnazione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico dell'assegnatario:
 - 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. L'assegnatario deve usare i beni nel rispetto delle disposizioni della L. n. 46/90 e del D.Lgs. n. 626/94, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.
3. I Settori del comune *interessati entro* il 30 settembre di ogni anno trasmetteranno al Settore Lavori Pubblici - Ufficio Patrimonio, per quanto di rispettiva competenza, l'elenco degli assegnatari che hanno diritto alla prosecuzione del rapporto riguardo al perdurare dei criteri di assegnazione ed ai consuntivi di attività presentati dai soggetti assegnatari.
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 comporta lo scioglimento del rapporto.
5. Ai fini del presente regolamento, l'"interessato" il Settore preposto alla cura delle finalità per cui immobile è o deve essere assegnato. Ove tale finalità non sia riconducibile neanche analogicamente, alla competenza di alcun settore, svolge funzione di Settore interessato lo stesso Settore Lavori Pubblici - Ufficio Patrimonio.

CAPO II - ASSEGNAZIONE PER FINALITÀ COMMERCIALI, AZIENDALI O DIREZIONALI PRIVATE

Articolo 6 Facoltà di riduzione

1. La Giunta Comunale ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 50%, per esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela, definite da atti dell'Amministrazione.

Articolo 7 Criteri e procedimento di assegnazione

1. Gli assegnatari dei locali sono scelti di norma mediante trattativa privata previa gara informale, 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.

CAPO III - ASSEGNAZIONE PER FINALITA' DIVERSE DA COMMERCIALI, AZIENDALI O DIREZIONALI PRIVATE

Articolo 8

Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

1. Possono, in particolare, essere assegnatari di beni immobili comunali:
 - ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n. 22 del 24.07.1993 sul Volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale, di cui all'art. 4, aventi i requisiti di cui all'art. 3, comma 3.
 - ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 28 del 16.09.1996 "Promozione, riconoscimento e sviluppo dell'associazionismo" le Associazioni iscritte nel relativo registro, di cui all'art. 4, che perseguono le finalità di cui all'art. 1, ed operanti nei Settori previsti all'art. 2.
 - ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale n. 16 del 01.06.1993 le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale.

Articolo 9

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 sopra descritte, di beni immobili di proprietà comunale o in ogni caso nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, in precedenza determinato ai sensi dell'art. 4, secondo le percentuali di seguito indicate:
 - 50% per le cooperative sociali ex Legge n. 381 dell'8.11.1991;
 - 80% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo e sociale senza scopo di lucro;
2. Le riduzioni di cui al precedente comma non sono cumulabili.

Articolo 10

Criteria e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale.

1. I beni immobili di cui all'art. 1 sono assegnati con provvedimento del Responsabile del Settore Lavori Pubblici - Ufficio Patrimonio, su proposta del Responsabile del Settore interessato, ai soggetti di cui all'art. 8 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 è richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
 - c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.
2. Per l'assegnazione degli immobili disponibili si preferirà, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da

parte di piu soggetti interessati.

CAPO IV - NORME FINALI

Articolo 11

Normativa transitoria e finale

1. Le assegnazioni di diritto e/o di fatto in corso continuano alle condizioni previste dal presente Regolamento, purchè in regola con i requisiti stabiliti nel medesimo. Il primo elenco di cui all'articolo 10, comma 3, è trasmesso entro tre mesi dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.
2. Con riferimento alle assegnazioni disdettate ed a quelle nuove, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.