

Acc. A  
S.E.S. N. 131/e  
del 14-11-2002



COMUNE DI CORATO  
(prov. di BARI)

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

Approvato dal Commissario Straordinario  
nella seduta del ..... - delib. n. ....

IN VIGORE DAL .....

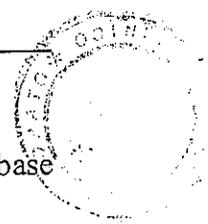
**INDICE**

- Articolo 1** - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi
- Articolo 2** - Forme giuridiche di assegnazione dei beni
- Articolo 3** - Concessionari dei beni immobili
- Articolo 4** - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali
- Articolo 5** - Facoltà di riduzione
- Articolo 6** - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale
- Articolo 7** - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse
- Articolo 8** - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo
- Articolo 9** - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale
- Articolo 10** - Obblighi del concessionario
- Articolo 11** - Norma transitoria e finale
- Articolo 12** - Modalità di presentazione dell'istanza di concessione
- Articolo 13** - Istruttoria ed assegnazione
- Articolo 14** - Forme di pubblicità

**Articolo 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi**

1. Il Comune di Corato 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



*[Handwritten signature]*

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, nonché delle leggi speciali in materia.

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, preceduta da procedimento ufficioso di evidenza pubblica.

c - BENI DEL DEMANIO COMUNALE, destinati, per loro natura o per le caratteristiche che loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività.

Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati della legge 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; attraverso lo strumento procedimento ufficioso della evidenza pubblica.

2. E' sempre in facoltà del Comune di Corato 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, catalogati in appositi elenchi inventariali predisposti dalla Amministrazione Comunale nell'ambito del Progetto Patrimonio.

4. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con un apposito provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso, come previsto dalla legge.

---

## Articolo 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.).
- anche con la disciplina prevista dalle norme speciali di settore

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, preceduta da procedura ufficioso di evidenza pubblica.

Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:



*esfer*

- 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 – 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 Corato, 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 assimili 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 con particolare riguardo alla promozione e sostegno alla valorizzazione dei prodotti locali, mediante organizzazione di fiere, mostre, sagre, rassegne e manifestazioni qualificanti per l'immagine della comunità con attenzione al settore agricolo e al turismo rurale;
- beni concessi per tutte le altre attività: **socio-assistenziali** (di promozione e sviluppo del benessere fisico e sociale, assicurazione di forme di protezione sociale alle fasce più deboli della popolazione); **di impegno civile e di tutela e promozione dei diritti umani** (tendenti a favorire l'impegno civile dei giovani, degli studenti, degli adulti e degli anziani nei rispettivi ambienti di vita); **culturali** (organizzazioni di mostre, convegni, rassegne e di educazione permanente con finalità didattiche, artistiche, musicali, teatrali, cinematografiche, editoriali ed espositive); **di tutela ambientale** (salvaguardia e valorizzazione dell'ambiente naturale, della tutela del territorio, della flora e della fauna); **ricreative e sportive** (promozione sportiva, del tempo libero, del dilettantismo, con particolare riguardo per gli sport che stabiliscono un corretto rapporto con l'ambiente)

### Articolo 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 dall'Ufficio Patrimonio ed Espropri presso il Settore LL.PP., 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.



### **Articolo 5 - Facoltà di riduzione**

1. 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.

---

### **Articolo 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 con gara ufficiosa, secondo quanto previsto dal 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.

3. E' sempre in facoltà discrezionale della Giunta di non assegnare i locali ove il prezzo offerto risulti inadeguato al valore dell'immobile.

---

### **Articolo 7 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse**

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

- Le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro provinciale;
  - Le Associazioni iscritte nel relativo albo che perseguono le finalità di recupero tossicodipendenza, assistenza anziani e non autosufficienti, culturali e di valorizzazione delle risorse storico - culturali;
  - Le cooperative sociali iscritte nell'Apposito Albo Regionale;
- 

### **Articolo 8 - Criteri 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 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);

50% 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";



---

## Articolo 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 a~~ rilevanza pubblica 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. La Commissione Consiliare Affari Generali e Istituzionali 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 si avvarrà dei pareri dei Dirigenti dei Settori interessati che, dovranno fornire l'elenco dei beni disponibili che dovranno essere pubblicizzati entro il 30 gennaio di ciascun anno, per permettere la presentazione delle domande di cui all'art. 12.

---

## Articolo 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,

g) durata.

2. Il concessionario deve altresì garantire a propria cura e spese 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 Sindaco, 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.

---

## Articolo 11 - Normativa transitoria e finale

1. Le concessioni di diritto e/o di fatto in corso continuano alle condizioni previste dal presente Regolamento, purchè 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 dal 01.01.2003.

3. Annualmente la Giunta informerà anticipatamente il Consiglio Comunale sulla attività di gestione delle norme del presente Regolamento

---

#### **Art. 12 - Modalità di presentazione dell'istanza per la concessione**

I soggetti richiedenti di cui all'art. 3, dovranno inoltrare la domanda esplicitando i motivi e fornendo tutti gli elementi utili all'esame dell'istanza, quali: descrizione e durata effettiva dell'attività, costi previsti, eventuali contributi di altri soggetti pubblici e privati, il nominativo del delegato alla firma della **convenzione**, e, quando previsti i bilanci e il numero degli associati.

#### **Art. 13 Istruttoria ed assegnazione**

L'assegnazione è decisa dalla Giunta Comunale. E' possibile l'assegnazione in **comodato gratuito** soltanto in caso di **speciale rilievo sociale** e per le ipotesi previste dal precedente art.8.

#### **Art. 14 Forme di pubblicità**

Alla fine di ogni esercizio, il Sindaco provvede a comunicare alla Commissione Consiliare AA.GG. i dati analitici dei beni concessi nell'anno, indicandone i soggetti beneficiari e le eventuali riduzioni di canone di cui all'art. 8. Tale elenco viene affisso all'Albo Pretorio del Comune e posto a disposizione dei richiedenti presso l'Ufficio di Segreteria.

IL DIRIGENTE SETTORE LL.PP.  
(Ing. Giuseppe Amorese)