



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Affari Generali

Ufficio patrimonio

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL’AFFIDAMENTO DI BENI IMMOBILI A TERZI

indice

indice.....	2
TITOLO I - PRINCIPI GENERALI	3
Art. 1 - Tipologia dei beni immobili assegnabili in uso a terzi	3
Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni	3
Art. 3 - Affidatari dei beni immobili e attività ad essi connesse	4
Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi per l'uso degli immobili comunali.....	4
Art. 5 - Obblighi dell'affidatario	4
TITOLO II – IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' IMPRENDITORIALI	5
Art. 6 - Criteri e procedimento di assegnazione.....	5
Art. 7 - Facoltà di riduzione del canone	5
TITOLO III – IMMOBILI PER ATTIVITA' NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO, DELL'ASSOCIAZIONISMO E DELLA COOPERAZIONE SOCIALE	5
Art. 8 – Soggetti affidatari di immobili.....	5
Art. 9 - Criteri e procedimento di assegnazione.....	6
Art. 10 - Criteri di riduzione del canone	7
Art. 11 - Interventi da eseguirsi sugli immobili	7
DISPOSIZIONI FINALI.....	8
Art. 12 – Entrata in vigore	8
Art. 13 – Abrogazione di norme.....	8
Art. 14 - Normativa transitoria	8

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI

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

1. Il Comune di Cremona 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 possono essere 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 possono essere dati in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso, tramite 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 non sono commerciabili 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 dell'affidatario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

2. Il Comune di Cremona potrà 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....), ove tale facoltà sia prevista nel relativo atto.

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, con uno specifico provvedimento trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. L'assegnazione 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, la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse e di eventuale rinnovo, nonché il termine per il rilascio dell'immobile;

2. L'assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione;
- Comodato;
- Diritto di superficie

nonché tramite concessione amministrativa.

3. Con cadenza periodica annuale il Consiglio Comunale, tramite la competente commissione, viene aggiornato in ordine alle avvenute assegnazioni di cui al presente regolamento che saranno inoltre rese pubbliche attraverso una specifica sezione del sito comunale.

Art. 3 - Affidatari dei beni immobili e attività ad essi connesse

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 Cremona, possono essere affidati in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, 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. I beni del patrimonio comunale possono essere affidati per attività imprenditoriali con finalità lucrative o per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo o della cooperazione sociale così come individuate dal successivo articolo 8.

Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi per l'uso degli immobili comunali.

1. Il canone da corrisponderci al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato sulla base dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e saranno quindi proporzionati ai valori correnti di mercato. Per la determinazione del canone verrà redatta apposita perizia estimativa a cura degli uffici competenti che terrà conto dei necessari coefficienti di differenziazione in funzione di età, stato di conservazione ed altri indicatori correntemente in uso, oltre che dei parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista;

2. A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone così come determinato verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT verificatasi nell'anno precedente.

Art. 5 - Obblighi dell'affidatario

1. I contratti in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico dell'affidatario:

- a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- b) l'onere relativo agli interventi manutenzione ordinaria e, per quanto concerne la manutenzione straordinaria nei limiti di quanto previsto dal successivo art 11;

- c) il pagamento delle utenze;
- d) il pagamento delle spese di gestione;
- e) versamento all'atto della stipula di un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone determinato
- f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

TITOLO II – IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' IMPRENDITORIALI

Art. 6 - Criteri e procedimento di assegnazione

Gli affidatari degli immobili destinati ad attività imprenditoriali con finalità lucrative vengono scelti di norma mediante procedura negoziata previa gara ufficiosa sulla scorta del criterio economico a seguito di pubblicazione di uno specifico avviso, secondo quanto previsto dall'art. 47 del vigente Regolamento dei contratti.

Art. 7 - Facoltà di riduzione del canone

Con riferimento agli immobili destinati ad attività imprenditoriali con finalità lucrative la Giunta Comunale si riserva la facoltà di ridurre il canone come sopra 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 di attività volte a favorire il progresso economico della comunità ovvero bisognose di tutela, così come definite da atti dell'Amministrazione.

TITOLO III – IMMOBILI PER ATTIVITA' NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO, DELL'ASSOCIAZIONISMO E DELLA COOPERAZIONE SOCIALE

Art. 8 – Soggetti affidatari di immobili

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il valore sociale e le attività offerte dai soggetti del terzo settore ritenendoli indispensabili per il corretto sviluppo sociale nel rispetto del principio di sussidiarietà previsto dal titolo V della costituzione.

2. I soggetti cui possono essere affidati gli immobili per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo e della cooperazione sociale sono quelli di cui alla Legge della Regione Lombardia 14 febbraio 2008, n. 1 e cioè:

- le organizzazioni di volontariato;
- le associazioni;
- le cooperative sociali;
- le società di mutuo soccorso;
- le associazioni familiari.

Art. 9 - Criteri e procedimento di assegnazione.

1. L'Amministrazione, sulla base dei riscontri effettuati provvede periodicamente (e comunque con cadenza almeno trimestrale) a rendere noto l'elenco degli immobili disponibili per l'utilizzo da parte dei soggetti di cui al precedente art. 8 mediante avviso da pubblicarsi in una specifica sezione del sito istituzionale del Comune di Cremona.

2. L'affidamento degli immobili e la determinazione del canone avverranno a seguito di un'istruttoria condotta dai competenti uffici sulla scorta degli indirizzi formulati dalla Giunta Comunale in relazione ai seguenti fattori elencati in ordine di importanza, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati:

a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella città, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse generale dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;

b) finalità prevalente perseguita dal soggetto attraverso l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale in linea con i programmi e gli obiettivi dell'amministrazione comunale;

c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente privilegiando le realtà associative di volontariato espressione del territorio e con minore capacità economica.

3. Le richieste di utilizzo devono contenere:

- statuto dell'Associazione / Cooperativa
- ultimo bilancio approvato
- elementi utili all'individuazione dell'attività svolta (ambiti di intervento, esperienza ed attività svolte anche in collaborazione con altri gruppi di volontariato o con enti pubblici istituzionalmente operanti negli ambiti di intervento);
- elementi utili alla verifica dell'attività programmata (programma di attività, almeno biennale, con dettagliata descrizione degli obiettivi, dei contenuti, delle caratteristiche, dei tempi, delle fasi di realizzazione e della previsione dei cittadini coinvolti);
- l'indicazione delle motivazioni per le quali si reputi necessario l'intervento dell'Amministrazione Comunale per dotare il richiedente di locali o terreni di proprietà comunale);
- l'indicazione delle attività che il richiedente intende svolgere negli immobili che saranno eventualmente affidati;
- le indicazioni sulla necessità o meno del loro utilizzo esclusivo;
- l'indicazione approssimativa della qualità e della quantità degli spazi necessari per poter realizzare l'attività programmata;

- l'indicazione dell'entità finanziaria annuale disponibile per l'eventuale canone di concessione dei beni immobili e l'eventuale riduzione richiesta.
- nel caso di cooperative sociali l'impegno ad avvalersi del lavoro di persone svantaggiate segnalate dai competenti uffici comunali
- nel caso di cooperative sociali autodichiarazione attestante l'iscrizione al relativo Albo Prefettizio
- ogni altro elemento utile a qualificare l'attività.

Art. 10 - Criteri di riduzione del canone

1. Ai canoni per l'utilizzo degli immobili comunali relativi alle attività di cui al presente articolo possono essere applicate le seguenti riduzioni:

- 100 % (comodato gratuito) per i soggetti operanti nel settore del volontariato convenzionati con il comune per progetti di particolare rilevanza sociale, senza finalità di lucro, finalizzati alla prestazione di servizi d'interesse pubblico e / o di carattere istituzionale, da svolgere con l'eventuale coinvolgimento della struttura comunale preposta;
- dal 30 % all' 80 % per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale, socio sanitario e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, tossicodipendenze, patologie gravi, terza età, nonché per le associazioni ex combattentistiche;
- dal 30 % al 60 % per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale e aggregativo.

2. La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone sarà condotta annualmente da parte dei competenti uffici.

A tale scopo i soggetti affidatari di cui all'art. 8 sono tenuti a trasmettere entro ogni anno di compimento del contratto la documentazione necessaria volta a dimostrare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone in funzione dell'attività svolta.

3. La mancata presentazione della documentazione suddetta, o la verifica a cura dei Settori cui si ricollega l'attività svolta circa l'insussistenza delle condizioni previste, potranno comportare lo scioglimento del rapporto o l'applicazione del canone per intero.

4. La Giunta Comunale, sulla scorta di una specifica istruttoria a seguito di richiesta, potrà autorizzare agevolazioni straordinarie quando ciò sia ritenuto utile per il sostegno e la promozione di iniziative aventi un particolare valore sociale.

Art. 11 - Interventi da eseguirsi sugli immobili

1. Nell'eventualità in cui l'immobile oggetto di affidamento richieda interventi di straordinaria manutenzione che coinvolgano l'intero edificio ove e' ubicata la relativa sede di questi dovrà farsi carico l'Amministrazione Comunale.

2. Nel caso di interventi di straordinaria manutenzione che riguardino le singole unità immobiliari assegnate in uso si rimanda ad un'intesa tra le parti in sede di sottoscrizione dell'atto di assegnazione nell'ambito del quale potrà essere valutato lo scomputo totale o parziale dell'onere sostenuto dal canone dovuto.

3. Ogni intervento dovrà essere preventivamente autorizzato da parte dei competenti uffici comunali che procederanno altresì alla verifica della corretta realizzazione delle opere.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 12 – Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento entra in vigore il primo giorno del mese successivo al mese in cui è divenuto esecutivo ad ogni effetto l'atto deliberativo della sua adozione.

Art. 13 – Abrogazione di norme

1. Con effetto dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogati il Regolamento approvato con Deliberazione Consiliare n. 43/28271 del 29 aprile 1996 nonché le norme dei regolamenti comunali ed degli altri atti aventi natura regolamentare incompatibili con il presente provvedimento.

Art. 14 - Normativa transitoria

1. Le concessioni in corso alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento continuano alle condizioni originarie sino alla loro naturale scadenza.