



COMUNE DI VALGUARNERA CAROPEPE

Nr. 3 Registro Delibere

COPIA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO: Approvazione regolamento per la concessione in locazione a privati di locali ed immobili comunali da utilizzare per scopi economici, sociali, culturali ed altro.

L'anno DUEMILAVENTUNO il giorno VENTI del mese di GENNAIO alle ore 17,35, in sessione ordinaria , risultano all'appello nominale:

CONSIGLIERI	Presenti	Assenti	
1 D'ANGELO FILIPPA	SI		
2 PECORA SARA	SI		
3 DRAIA' ANTONINO	SI		
4 SCOZZARELLA ENRICO	SI		
5 AUZZIONO CARMELO	SI		
6 CAPUANO ENRICO	SI		
7 BONANNO LUCA VALERIO	SI		
8 TELARO GAETANA	SI		
9 BIUSO CARLO	SI		
10 CASTORO ANTONINO		SI	
11 BRUNO ANGELO	SI		IN MODALITA' REMOTA
12 GRECO FILIPPA	SI		
	PRESENTI N° 11	ASSENTI N° 1	
Presiede la seduta il Presidente Sig. Enrico Scozzarella.-			
Partecipa il Segretario Generale Dott. Andrea Varveri			

OGGETTO: Approvazione regolamento per la concessione in locazione a privati di locali ed immobili comunali da utilizzare per scopi economici, sociali, culturali ed altro.

Premesso che

il patrimonio immobiliare dell'Amministrazione comunale relativamente ai fabbricati comprende immobili in uso per fini istituzionali:

- edifici scolastici (Scuole Materne, Elementari e Medie);

- edifici comunali (sedi uffici comunali, biblioteca, caserma Carabinieri ed altro);

- edifici e locali pubblici diversi dati in concessione/locazione ad Associazioni presenti sul territorio comunale;

- edifici residenziali (alloggi ERP);

- il sopraccitato patrimonio, essendo già in uso per fini istituzionali, è preliminarmente classificato quale "patrimonio indisponibile" alla presente proposta. Mentre solo i pochi fabbricati non utilizzati ne dall'Ente e neanche da altre istituzioni pubbliche a fini istituzionali sono da considerarsi rientranti nel "patrimonio disponibile" alla possibile alienazione con la proposta in questione al fine di essere meglio valorizzato;

- per quanto attiene il patrimonio disponibile alla alienazione, detti locali possono anche essere concessi in uso da parte dell'Amministrazione comunale mediante contratti di locazione ad Associazioni senza scopo di lucro ed, a seconda della tipologia, anche a privati per attività economiche, sociali, culturali ed altro, in ottemperanza dell'art. 58 commi 1, 6 e 7 della L. 133/2008 che prevede che gli Enti individuino i beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione al fine di una migliore gestione del patrimonio immobiliare pubblico che deve essere improntata e finalizzata oltre che alla valorizzazione dei beni, anche rivolta alla redditività, ispirandosi a principi di convenienza economica, efficienza ed efficacia anche ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni così come previsto dall'art. 3-bis del decreto-legge 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410.

- Vista la delibera di G.C. n° 133 del 18/12/2020 di approvazione dello schema regolamento in questione;

- Visto il verbale n° 1 del 04/01/2021 della 4^a Commissione Consiliare;

Preso atto della richiesta di modifica all'art 3 presentata dal Consigliere Bonanno, che di seguito si riporta : “ Cassare alla fine del quarto rigo quanto segue: persona fisica con residenza e sede se trattasi di persona giuridica e sostituirlo con la seguente dicitura : **Soggetto giuridico con sede legale e/o operativa nel Comune Valguarnera Caropepe**”.

Il Presidente Scozzarella pone ai voti per alzata e seduta la proposta di modifica all'art. 3 con il seguente esito:

Presenti n. 11 – Unanimità

a questo punto il **Presidente Scozzarella** pone ai voti il regolamento nella sua interezza, con il seguente esito:

Presenti n. 11 – Unanimità

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

L'approvazione dell'allegato schema di “ **REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI IMMOBILI COMUNALI DA UTILIZZARE PER SCOPI ECONOMICI, SOCIALI, CULTURALI ED ALTRO**”.



COMUNE DI VALGUARNERA CAROPEPE
(Libero Consorzio Comunale di Enna)

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI
IMMOBILI COMUNALI DA UTILIZZARE PER SCOPI
ECONOMICI, SOCIALI, CULTURALI ED ALTRO.**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 20/01/2021

Capo I – Disposizioni generali

ART.1 (Oggetto del Regolamento)

Il presente regolamento disciplina la possibile alienazione mediante la concessione in locazione o in comodato d'uso, temporaneo o a tempo determinato, di immobili di proprietà comunale individuati con atto della Giunta comunale.

Restano esclusi dalla disciplina del presente regolamento gli impianti sportivi, gli immobili destinati ad uso abitativo e tutti gli altri immobili per i quali esiste specifica disciplina regolamentare.

ART.2 (Condizioni relative all'immobile necessarie al fine dell'assegnazione)

Gli immobili comunali possono essere assegnati esclusivamente se in possesso dei requisiti di legge con relativa documentazione e con particolare riferimento alle norme urbanistiche per attività compatibili con la destinazione d'uso degli stessi.

Capo II – Concessione in uso a tempo determinato

ART.3 (Destinatari di assegnazione di beni)

Fermo restando che l'Amministrazione comunale si riserva prioritariamente di definire sulla base dei propri progetti e fini istituzionali, l'utilizzo dei cespiti e/o degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili e/o locali ubicati all'interno di beni immobili di proprietà dell'Ente comune possono essere concessi a terzi, intendendosi per terzi, ogni* **persona fisica con residenza e sede se trattasi di persona giuridica** nel **Comune di Valguarnera**.

***Viene sostituito con soggetto giuridico con sede legale e/o operativa** (approvata proposta di modifica)

ART.4 (Criteri di assegnazione di immobili e/o locali di proprietà comunale)

Gli assegnatari dei locali o immobili concessi ad uso non abitativo per scopi economici, sociali, culturali ed altro vengono scelti mediante procedura competitiva con la pubblicazione di specifico avviso o bando, approvato dalla Giunta comunale che indichi i requisiti, criteri e punteggi.

Gli assegnatari vengono individuati secondo la procedura di cui all'art. 5 del presente regolamento.

ART.5 (Assegnazioni ad uso non abitativo per scopi economici, sociali, culturali ed altro)

Capo I – Disposizioni generali

ART.1 (Oggetto del Regolamento)

Il presente regolamento disciplina la possibile alienazione mediante la concessione in locazione o in comodato d'uso, temporaneo o a tempo determinato, di immobili di proprietà comunale individuati con atto della Giunta comunale.

Restano esclusi dalla disciplina del presente regolamento gli impianti sportivi, gli immobili destinati ad uso abitativo e tutti gli altri immobili per i quali esiste specifica disciplina regolamentare.

ART.2 (Condizioni relative all'immobile necessarie al fine dell'assegnazione)

Gli immobili comunali possono essere assegnati esclusivamente se in possesso dei requisiti di legge con relativa documentazione e con particolare riferimento alle norme urbanistiche per attività compatibili con la destinazione d'uso degli stessi.

Capo II – Concessione in uso a tempo determinato

ART.3 (approvata proposta di modifica) (Destinatari di assegnazione di beni)

Fermo restando che l'Amministrazione comunale si riserva prioritariamente di definire sulla base dei propri progetti e fini istituzionali, l'utilizzo dei cespiti e/o degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili e/o locali ubicati all'interno di beni immobili di proprietà dell'Ente comune possono essere concessi a terzi, intendendosi per terzi, ogni soggetto giuridico con sede legale e/o operativa nel **Comune di Valguarnera**.

ART.4 (Criteri di assegnazione di immobili e/o locali di proprietà comunale)

Gli assegnatari dei locali o immobili concessi ad uso non abitativo per scopi economici, sociali, culturali ed altro vengono scelti mediante procedura competitiva con la pubblicazione di specifico avviso o bando, approvato dalla Giunta comunale che indichi i requisiti, criteri e punteggi.

Gli assegnatari vengono individuati secondo la procedura di cui all'art. 5 del presente regolamento.

ART.5 (Assegnazioni ad uso non abitativo per scopi economici, sociali, culturali ed altro)

Le assegnazioni di locali o intere unità immobiliari da utilizzare per uso non abitativo per

scopi economici, sociali, culturali ed altro avviene, tramite selezione competitiva da effettuarsi applicando i criteri disposti con delibera della Giunta comunale e pubblicati nell'avviso o bando all'uopo predisposto di cui all'art.4.

La proposta di assegnazione alla Giunta comunale avviene tramite la presentazione di un progetto di destinazione dell'immobile nel quale vengono descritte le tipologie di impresa o attività da esercitarvi, il canone locativo offerto, la durata del contratto e tutti gli altri elementi ritenuti essenziali conformemente al progetto di destinazione.

Gli immobili non possono essere assegnati a coloro che hanno ricevuto sfratto per morosità.

La Giunta comunale con proprio atto e su proposta del responsabile del procedimento, propone al Consiglio comunale dopo la scadenza dei termini per la presentazione delle offerte la nomina dei membri della Commissione con la funzione di valutare le richieste di assegnazione in base ai requisiti e criteri contenuti nell'avviso o bando.

La Commissione di valutazione redige apposita graduatoria. Il richiedente che risulta primo in graduatoria è automaticamente nominato aggiudicatario, in caso di mancata assegnazione si procede per ordine di graduatoria.

ART.6 **(Contenuto del bando)**

Il bando e/o l'avviso per espletare la procedura competitiva deve indicare:

- 1) L'ubicazione degli immobili da assegnare.
- 2) I requisiti previsti dall'art. 2 del presente Regolamento.
- 3) Le norme per la determinazione del canone di locazione.
- 4) Il termine fissato per la presentazione delle domande che comunque non potrà essere inferiore a giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di pubblicazione.
- 5) I documenti da allegare alla domanda.

ART.7 **(Contenuto e presentazione delle domande)**

La domanda deve indicare tutti gli elementi disposti nella procedura competitiva ed in particolare:

1. La cittadinanza nonché la residenza del concorrente e sede dell'impresa.
2. Il luogo in cui dovranno essere inviate tutte le comunicazioni relative al concorso.
3. Nella domanda deve essere specificato il periodo per il quale si chiede l'assegnazione, qualora non sia stato disposto dall'Ente la durata dell'affitto e specificamente l'uso e lo scopo di utilizzo.

ART.8 **(Commissione)**

E' istituita dal Consiglio comunale, apposita Commissione comunale, in numero di componenti dispari, di cui devono far parte il Segretario, il Responsabile del Settore che gestisce il patrimonio immobiliare dell'Ente.

La funzione di Presidente della Commissione è svolta dal Segretario.

La Commissione, presterà la propria consulenza in forma gratuita e resterà in carica limitatamente al periodo della formulazione della graduatoria e dell'assegnazione definitiva.

ART.9 **(Istruttoria delle domande e formazione della graduatoria)**

La Commissione provvede all'istruttoria delle domande pervenute entro il termine fissato dal bando, disponendo tutti gli accertamenti tesi ad un esatto procedimento istruttorio o alla verifica di eventuali ragioni di decadenza alla partecipazione del concorso.

Alle istanze istruite sarà attribuito il punteggio previsto dal bando o avviso; al termine dell'istruttoria è stilata una graduatoria.

A parità di punteggio prevale il criterio di anzianità anagrafica del soggetto richiedente ed in caso di medesima anzianità si procede al sorteggio.

La Commissione, entro sessanta giorni dal ricevimento delle domande redige la graduatoria provvisoria, con indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente nonché delle modalità e dei termini per proporre eventuali ricorsi. Tale graduatoria viene pubblicata per 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune.

Entro quindici giorni dal termine della pubblicazione della graduatoria, gli interessati possono presentare ricorso alla Commissione, che deciderà sulla base della documentazione già acquisita e degli eventuali ulteriori allegati al ricorso entro quindici giorni dalla scadenza del termine per la presentazione dei ricorsi. Fermo restando che non sono valutabili, al fine della determinazione del punteggio del ricorrente, i documenti che egli avrebbe dovuto presentare entro il termine di scadenza del bando.

Esaurito l'esame dei ricorsi, la Commissione formula la graduatoria definitiva, previa effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che avessero conseguito lo stesso punteggio e la stessa anzianità anagrafica.

Il sorteggio verrà effettuato in presenza degli interessati.

La graduatoria definitiva è pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi e costituisce provvedimento finale mediante la sua approvazione con determinazione del Responsabile del Settore competente.

ART.10 **(Verifica dei requisiti dell'immobile prima dell'assegnazione)**

In sede di assegnazione deve essere verificata la permanenza dei requisiti previsti dall'articolo 2.

ART.11 **(Assegnazione dell'immobile)**

Il Responsabile dell'Ufficio competente entro i successivi 30 giorni dall'approvazione della graduatoria definitiva provvederà ad assegnare l'immobile.

Con lettera raccomandata o mezzo equivalente sarà comunicata la data di assegnazione.

Gli assegnatari, prima della consegna dell'immobile, devono sottoscrivere il contratto di locazione, da stipulare in forma pubblica amministrativa, e versare la prescritta cauzione oltre

alle spese contrattuali.

All'atto della consegna dell'immobile verrà effettuato un sopralluogo in contraddittorio tra l'assegnatario ed un funzionario comunale. Sulla base di quanto riscontrato in sede di sopralluogo verrà stilato apposito verbale che sarà firmato da ambo le parti. Analoga procedura verrà eseguita prima che l'occupante lasci l'immobile, al fine di verificare lo stato dei locali.

Nel caso in cui si riscontrassero danneggiamenti rispetto a quanto verbalizzato al momento della consegna, sarà incamerata la cauzione versata prima della stipula del contratto e, qualora l'entità del danno sia superiore, il conduttore sarà tenuto al relativo rimborso.

ART.12

(Determinazione dei corrispettivi locativi e dei corrispettivi derivanti dalla gestione di intere unità immobiliari)

La determinazione dei corrispettivi derivanti dalle locazioni e dalle convenzioni di gestione di intere unità immobiliari, assegnati ad uso non abitativo per scopi economici, sociali, culturali ed altro, avviene sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e sulla base di apposita perizia o valutazione di stima effettuata dal Responsabile dell'Ufficio comunale competente, che tenga conto almeno dei seguenti criteri valutativi:

- a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività svolta, che sia essa commerciale, produttiva, agricola, di servizi o altro;
- c) ulteriori altri elementi da tenere in considerazione nel caso specifico, in base alla scienza estimativa.

IL CONSIGLIERE ANZIANO
f.to **Filippa D'Angelo**

IL PRESIDENTE
f.to **Enrico Scozzarella**

IL SEGRETARIO GENERALE
f.to **Dott. Andrea Varveri**

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio;

ATTESTA

Che la presente deliberazione, in applicazione della legge regionale 3 dicembre 1991 n. 44, é stata affissa all'Albo pretorio del Comune in data 03-02-2021 per rimanervi quindici giorni consecutivi (art. 11, comma I°, come modificato dall'art. 127, comma 21, della l. r. 17/04).

Valguarnera Caropepe _____

IL MESSO COMUNALE

IL SEGRETARIO COMUNALE

Il sottoscritto Segretario Comunale, visti gli atti d'ufficio;

ATTESTA

Che la presente deliberazione, in applicazione della legge regionale 3 dicembre 1991 n. 44, pubblicata all'Albo pretorio dell'Ente per quindici giorni consecutivi dal _____ ed è divenuta esecutiva il giorno _____

- **decorsi dieci giorni dalla pubblicazione (art. 12, comma 1);**
- **a seguito di dichiarazione di immediata esecutività.**

Valguarnera Caropepe _____

IL SEGRETARIO COMUNALE