



**COMUNE DI ALCAMO**  
**Libero Consorzio Comunale di Trapani**

**SECONDA COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE DI STUDIO E CONSULTAZIONE**  
Bilancio - Programmazione - Finanze - Patrimonio e Contenzioso - Affari Legali - Organismi Partecipati - Programmazione Comunitaria.

**VERBALE N° 49 DEL 12/05/2017**

**ORDINE DEL GIORNO:**

**Studio e Consultazione per la stesura di una proposta di regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale.**

		Presente	Assente	Entrata	Uscita	Entrata	Uscita
<b>Presidente</b>	<b>Lombardo Vito</b>	SI		<b>15,00</b>	<b>16,50</b>		
<b>V/Presidente</b>	<b>Allegro Anna Maria</b>	SI		<b>15,00</b>	<b>16,50</b>		
<b>Componente</b>	<b>Scibilia Noemi</b>	SI		<b>15,00</b>	<b>16,50</b>		
<b>Componente</b>	<b>Messana Saverio</b>		SI				
<b>Componente</b>	<b>Ferrara Annalisa</b>	SI		<b>15,00</b>	<b>16,50</b>		
<b>Componente</b>	<b>Ruisi Mauro</b>		SI				

L'anno Duemiladiciasette (2017), il giorno 12 del mese di Maggio, alle ore 15,00, presso la sede dell'Assessorato alla Cultura, ubicata nei locali comunali di Via XI Febbraio n° 14 (1° Piano), si riunisce la Seconda Commissione Consiliare.

Alla predetta ora risultano presenti il Presidente Lombardo Vito e i Componenti Allegro Anna Maria, Scibilia Noemi e Ferrara Annalisa.

Il Presidente Lombardo, coadiuvato dal Segretario Lipari Giuseppe, accertata la sussistenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

Il Presidente Lombardo dà lettura del punto all'O.d.G.: **“Studio e Consultazione per la stesura di una proposta di regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare di proprietà comunale”**.

Il Presidente Lombardo dopo avere dato lettura degli articoli redatti nella precedente seduta del 03/05/2017 invita i Componenti della Commissione a formulare proposte relativamente alla stesura dei successivi articoli.

Dopo ampia discussione la Commissione provvede a riformulare gli articoli già elaborati nella suindicata precedente seduta ed a redigere gli articoli seguenti.



**COMUNE DI ALCAMO**

**Libero Consorzio Comunale di Trapani**

**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO  
IMMOBILIARE DI PROPRIETA' COMUNALE**

**ARTICOLO 1**

**AMBITO D'APPLICAZIONE**

1. Il presente regolamento disciplina la fruizione, in regime di concessione, di locazione, di comodato da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione Comunale.
2. Il presente regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.
3. Dalla disciplina del presente regolamento sono esclusi gli impianti sportivi in quanto disciplinati con apposito regolamento.

**ARTICOLO 2**

**TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI CONCEDIBILI IN USO A TERZI**

1. Il Comune di Alcamo è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

- a) Beni del demanio comunale, destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per 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 ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato. Essi sono: non suscettibili di usucapione da parte di terzi e non suscettibili di espropriazione forzata.
  - b) Beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del C.C.. Essi sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art. 828, comma 2 C.C.). Tali beni possono essere concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, con l'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, pertanto come i beni demaniali, i beni del patrimonio indisponibile sono insuscettibili di espropriazione forzata.
  - c) Beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune, nella titolarità dello stesso "iure privato rum", cioè in regime di diritto privato. Tali beni possono essere concessi in locazione a terzi tramite contatti di diritto privato previsti dal Codice Civile. Essi sono alienabili nelle forme di legge..
2. La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme del Codice Civile, della Legge 27/07/1978 n° 392 e della Legge 09/12/1998 n° 431.
  3. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o sclassificazione) , trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.
  4. L'Amministrazione Comunale per mezzo della Direzione Patrimonio, ogni anno effettua una ricognizione ed un aggiornamento dell'inventario dei beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili secondo le normative vigenti in materia.

### **ARTICOLO 3**

#### **FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI INDISPONIBILI**

1. La concessione in uso a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica, previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica, con la possibilità di ricorrere al concorso di progettazione o al project financing.
2. L'affidamento mediante procedura negoziata, previo esperimento di gara ufficiosa, è ammesso nei seguenti casi:
  - a) Qualora, a seguito di pubblico incanto, non siano state presentate offerte o nessuna offerta risulti appropriata;
  - b) Per la concessione, la locazione, il comodato di spazi dello stesso immobile, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività, fino al limite non superiore del 50% della superficie originariamente affidata;
  - c) Qualora, a causa di motivi di natura tecnica od artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi, la locazione e concessione di spazi, può essere affidata unicamente ad un particolare soggetto;
  - d) Per la locazione, o concessione d'immobili ad enti pubblici o a soggetti pubblici sempre nel rispetto del valore di mercato o con recupero delle spese sostenute dall'Ente.

#### **ARTICOLO 4**

#### **FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI**

1. La locazione a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dalla Legge 27/07/1978 n° 392, dalla Legge 09/12/1998 n° 431 e 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.) e leggi speciali in materia agraria;
  - Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).
2. La locazione di detti beni si attua con l'espletamento di procedura ad evidenza pubblica.
3. L'affidamento mediante procedura negoziata è ammesso nei seguenti casi:
  - a) Qualora, a seguito di pubblico incanto, non siano state presentate offerte o nessuna offerta risulti appropriata;
  - b) Per la concessione, la locazione, il comodato di spazi dello stesso immobile, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività, fino al limite non superiore del 50% della superficie originariamente affidata;
  - c) Qualora, a causa di motivi di natura tecnica od artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi, la locazione e concessione di spazi, può essere affidata unicamente ad un particolare soggetto;

- d) Per la locazione, o concessione d'immobili ad enti pubblici o a soggetti pubblici sempre nel rispetto del valore di mercato o con recupero delle spese sostenute dall'Ente.
4. La locazione dei beni sopra detti potrà attuarsi con affidamento diretto solo ed esclusivamente in caso di emergenze sanitarie e per motivi di igiene pubblica, di ordine pubblico e di quiete pubblica, previa emissione di ordinanza sindacale.

## **ARTICOLO 5**

### **ATTO DI CONCESSIONE**

1. Fermo restando che la Giunta ha facoltà, sulla base dei programmi e dei progetti deliberati dal Consiglio Comunale in sede di adozione del Documento unico di Programmazione (DUP), di definire propri progetti per 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 Alcamo, 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 assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.
2. L'atto di concessione contiene in particolare:
  - a) La specifica individuazione delle aree e/o dei locali destinati all'espletamento delle attività, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
  - b) Esatta e dettagliata indicazione delle eventuali opere e lavori da eseguire, nonché dei tempi di esecuzione. Qualora i relativi oneri siano fissati a carico del concessionario senza diritto al rimborso;
  - c) Gli oneri e le modalità di utilizzo del bene e le eventuali prescrizioni relative ad iniziative, manifestazioni ordinarie e straordinarie;
  - d) Il canone o corrispettivo, i termini di pagamento, l'adeguamento annuale automatico senza necessità di preavviso da parte del concedente, in base agli indici ISTAT;
  - e) La data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza, con la clausola che la cessazione del medesimo avviene senza necessità di disdetta;
  - f) L'obbligo esclusivo per il concessionario di pagare tutte le spese per le utenze necessarie alla gestione del servizio o dei locali nonché di stipulare polizze di assicurazione per danni a persone, a cose o a terzi e a garanzia della sicurezza dell'immobile (rischio incendio, furto, atti vandalici e quant'altro previsto dalle leggi);
  - g) L'obbligo del concessionario della manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e dei servizi relativi per la porzione delle quote in uso;

- h) La facoltà dell'Amministrazione comunale di effettuare, tramite i propri tecnici ed in contraddittorio con il concessionario, controlli circa lo stato di conservazione del bene;
  - i) L'impegno del concessionario di osservare e far osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo del bene e degli impianti, in modo da evitare qualsiasi danno anche a terzi e restituire il bene nelle condizioni in cui è stato consegnato;
  - j) Il divieto di effettuare qualsiasi modifica ai locali senza autorizzazione preventiva dell'Amministrazione comunale;
  - k) L'obbligo del concessionario di usare l'immobile secondo le modalità previste dall'atto di concessione;
  - l) L'esclusione della facoltà di concedere a terzi i beni per la gestione di altra attività nonché il divieto di sublocazione, comodato o cessione di contratto anche parziale e/o gratuito, per atto tra vivi o mortis causa, pena la risoluzione, ipso iure, della concessione;
  - m) Oneri inerenti la manutenzione straordinaria e messa a norma.
3. Sarà cura del contraente ottenere certificati, permessi, nulla osta, ed ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzo dei locali.
4. A garanzia dell'osservanza degli obblighi derivanti dalla concessione il contraente dovrà prestare al Comune adeguata cauzione secondo modalità di legge vigente in materia.

## **ARTICOLO 6 DECADENZA**

Comportano la decadenza dalla concessione:

- a) La mancata costituzione della cauzione nei termini assegnati, ove stabilita;
- b) Il mancato pagamento n° 4 (quattro) mensilità consecutive del canone o degli oneri a proprio carico, qualora siano inutilmente decorsi trenta giorni dal termine di scadenza;
- c) La violazione delle clausole di tutela o di conservazione del bene;
- d) Le mancate polizze assicurative indicate all'art. 5, comma 1, lettera f);
- e) Il responsabile del procedimento, accertata la sussistenza di una delle predette cause di decadenza, inoltra le contestazioni al concessionario con raccomandata A/R assegnando un termine di trenta giorni per rimuovere la causa o fornire giustificazioni.
- f) Decorso infruttuosamente il termine predetto, ovvero nel caso che le giustificazioni non siano ritenute idonee, la decadenza della concessione è disposta con provvedimento del Dirigente della Direzione competente, fatto salvo per l'Amministrazione comunale il diritto al risarcimento degli eventuali danni.

**ARTICOLO 7**  
**DURATA DELLA CONCESSIONE RELATIVA AI BENI**  
**IMMOBILI DEMANIALI E DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE**

1. La durata ed il rinnovo della concessione dei beni immobili demaniali e del patrimonio indisponibile dovrà essere stabilita nel bando. Potrà essere stabilito un termine superiore quando il concessionario si obblighi ad eseguire opere di ripristino, valorizzazione o ristrutturazione in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione medesima.
2. Le concessioni della durata di anni sei o inferiori possono essere rinnovate per lo stesso termine di durata originariamente stabilito, in favore del soggetto concessionario, previa rideterminazione del canone e verifica, da parte dell'Ufficio competente, del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso quello del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste.
3. Almeno un anno prima della scadenza la Direzione competente, con apposita deliberazione, anche su istanza del concessionario, valutata la maggiore convenienza economica per l'Ente, può autorizzarne il rinnovo per ulteriori sei anni o la disdetta del rapporto, anche ai fini della sola rinegoziazione del canone.

**ARTICOLO 8**  
**CANONE**

1. La misura del canone da porre a base della gara, è fissata dall'Amministrazione comunale dopo aver acquisito il parere del competente Ufficio Tecnico:
2. Il canone deve essere corrisposto a rate mensili anticipate da pagarsi entro il 1° giorno del mese a cui si riferisce.

**ARTICOLO 9**  
**PROCEDURE**

1. Concluse le procedure di cui agli artt. 3 e 4 , il provvedimento di concessione ovvero la stipula del contratto di locazione intervengono nei successivi trenta giorni;
2. Le previsioni e le statuizioni di cui al precedente art. 5 dovranno essere trasfuse, ove non incompatibili, nel contratto di locazione dei beni di cui al precedente art. 4;
3. Il contratto di locazione dovrà necessariamente prevedere la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 C.C., nonché la clausola di cui all'art. 1382 C.C..

**ARTICOLO 10**  
**PROCEDIMENTO PER LA CONCESSIONE DEI**  
**BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI INDISPONIBILI**

1. I suddetti immobili possono essere dati in concessione, previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica con la possibilità di ricorrere al concorso di progettazione o al project financing;
2. L'affidamento mediante procedura negoziata è ammesso nei seguenti casi:
  - a) Qualora, a seguito di pubblico incanto, non siano state presentate offerte o nessuna offerta risulti appropriata;
  - b) Per la concessione, la locazione, il comodato di spazi dello stesso immobile, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività, fino al limite non superiore del 50% della superficie originariamente affidata;
  - c) Qualora, a causa di motivi di natura tecnica od artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi, la locazione e concessione di spazi, può essere affidata unicamente ad un particolare soggetto;
  - d) Per la locazione, o concessione d'immobili ad enti pubblici o a soggetti pubblici sempre nel rispetto del valore di mercato o con recupero delle spese sostenute dall'Ente;
3. Si applicano gli articoli dal 4 all' 8 del presente regolamento.
4. Il concessionario dovrà in ogni caso munirsi di polizza fideiussoria commisurata al valore dell'immobile al fine di garantire l'integrale adempimento degli obblighi derivanti dall'atto di concessione.

Alle ore 16,50 il Presidente Lombardo dichiara sciolta la seduta rinviando la formulazione dei successivi articoli del Regolamento alla prossima seduta all'uopo convocata.

**IL PRESIDENTE**  
LOMBARDO VITO

**IL SEGRETARIO**  
LIPARI GIUSEPPE