



**COMUNE DI AGRATE CONTURBIA
PROVINCIA DI NOVARA**

Via Roma, 41 - 28010 - Tel. 0322/832100
e-mail: segreteria@comune.agrateconturbia.no.it
www.comune.agrateconturbia.no.it

R E G O L A M E N T O

***REGOLAMENTO DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
IMMOBILIARE COMUNALE TRAMITE LOCAZIONI***

Approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. del/...../.....

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Oggetto del Regolamento

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di locazione dei beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità patrimoniale del Comune e costituisce "*lex specialis*" per le procedure in esso contemplate e deve applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri regolamenti dell'ente.
2. E' fatta salva, in ogni caso, la disciplina stabilita dal regolamento comunale per la concessione di contributi ed altri benefici economici adottato ai sensi dell'art. 12 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

Art. 2 - Finalità

1. Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente regolamento sono le seguenti:
 - a. la gestione del patrimonio comunale
 - b. il rispetto delle norme ed il rafforzamento dell'attività di programmazione delle alienazioni e delle concessioni.

Art. 3 - Destinatari

1. Tutti coloro che hanno, a qualsiasi titolo in consegna, detenzione o assegnazione beni del patrimonio immobiliare comunale, osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del presente Regolamento.

GESTIONE DEL PATRIMONIO

Art. 4 – Classificazione

1. I beni immobili comunali si classificano, secondo le norme del Codice Civile, in:
 - a) beni demaniali;
 - b) beni patrimoniali indisponibili;
 - c) beni patrimoniali disponibili.
2. Sui beni demaniali è riconosciuto un uso comune generale a favore di tutta la comunità, e può esserne riconosciuto un uso speciale a favore di determinate categorie di cittadini mediante il rilascio di apposita autorizzazione o licenza, o un uso eccezionale a favore di privati.
3. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere oggetto di concessione a terzi, in via eccezionale, in godimento temporaneo, revocabile in ogni momento per sopravvenuta incompatibilità con l'interesse pubblico, e sempre che non venga meno del tutto la destinazione all'uso pubblico del bene.
4. La destinazione urbanistica del bene e la sua classificazione catastale costituiscono elementi sufficienti per affermare la sussistenza dell'interesse pubblico previsto al comma precedente.

5. Su proposta del Funzionario responsabile responsabile dell'Ufficio Tecnico, la Giunta Comunale, con propria deliberazione, approva annualmente l'elenco e la classificazione dei beni immobili, demaniali, patrimoniali indisponibili e disponibili; in tale atto viene altresì specificato il soggetto consegnatario, di cui al successivo art. 7, a cui il bene viene conferito per competenza istituzionale. Tale atto deve effettuarsi prima dell'approvazione del bilancio di previsione e di ciò si da conto nella delibera di approvazione del bilancio di previsione.
6. Ciascun bene immobile può, sempre con deliberazione della Giunta Comunale, su proposta del Funzionario apicale responsabile dell'Ufficio Tecnico, essere trasferito dalla categoria di appartenenza ad altra sulla base della effettiva destinazione d'uso e nel rispetto della prevista destinazione urbanistica.
7. I beni demaniali o indisponibili, che cessano dalla loro destinazione di uso pubblico, vengono dichiarati patrimoniali disponibili. Il provvedimento di declassificazione, redatto dal funzionario apicale responsabile dell'ufficio Tecnico, è pubblicato all'albo Pretorio, con le regole previste per i regolamenti comunali.
8. La scadenza del termine di concessione del bene demaniale o patrimoniale indisponibile comporta automaticamente la cessazione del rapporto, e l'immediato riacquisto del possesso del bene in capo all'Amministrazione comunale.
9. L'Amministrazione comunale può altresì dare in subconcessione o sublocazione a terzi, con il consenso del proprietario, i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo.

LOCAZIONE

Art. 5 - Locazione attiva di beni patrimoniali disponibili

1. La cessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dalla vigente legislazione, in particolare mediante contratti di locazione e di affitto, approvati in schema dalla Giunta Comunale.
2. Di norma i beni appartenenti al patrimonio disponibile, suscettibili di essere utilizzati per il reperimento di risorse economiche, in quanto non destinati ad uso pubblico, sono dati in locazione a terzi ad un valore non inferiore a quello di mercato.

Art. 6 - Locazioni commerciali

1. Al fine di garantire l'economicità della gestione dei beni immobili, di natura commerciale del patrimonio disponibile, gli stessi possono essere locati a terzi alle condizioni previste dalla L. 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni solo se espressamente richiamata nei patti e condizioni regolanti il rapporto.
2. Anche le locazioni commerciali seguono il procedimento di cui all'articolo 7 del presente Regolamento

Art. 7 – Procedimento

1. Per garantire l'imparzialità e la trasparenza dell'azione amministrativa le unità immobiliari vuote o che vengono restituite dal precedente conduttore sono date in locazione con gara informale previo avviso pubblico.

2. La scelta del conduttore deve avvenire sulla base della migliore offerta economica.
3. L'Amministrazione può procedere a trattativa diretta nei seguenti casi :
 - a) nel caso in cui nessun soggetto abbia risposto all'avviso pubblico per la locazione di locali;
 - b) per le locazioni di beni patrimoniali ad enti, istituzioni, consorzi, associazioni, per le quali si valuta, oltre l'aspetto economico, le finalità da questi perseguite;
 - c) alla scadenza delle locazioni commerciali, privilegiando la stipula di un nuovo contratto con il precedente conduttore, al fine di evitare le conseguenze derivanti dall'art. 34 della L. 392/78 e successive modificazioni ed integrazioni, ossia il pagamento dell'indennità di avviamento;
 - d) nel caso di locazioni aventi ad oggetto locali già occupati, destinati allo svolgimento di attività commerciali, per stipulare un nuovo contratto con il precedente concessionario;
 - e) quando in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e della locazione non supera euro 8.000,00
4. Il contratto di locazione deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate competente a cura del Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

Art. 8 - Determinazione del canone /corrispettivo e obblighi dell'assegnatario

1. La stima del canone viene determinata dall'ufficio Tecnico con riferimento ai prezzi di mercato per immobili aventi analoghe caratteristiche. Tale atto costituisce atto endoprocedimentale.
2. Il bene viene consegnato nello stato in cui si trova con l'obbligo da parte dell'assegnatario di averne la massima cura e di riconsegnarlo, alla scadenza contrattuale, nelle stesse condizioni originarie, salvo il normale deterioramento d'uso. L'immobile deve essere tenuto con il massimo decoro, con ampia facoltà per il Comune di impartire in proposito le disposizioni che riterrà opportune. Nessuna modifica può essere apportata al bene concesso o locato senza uno speciale ed esplicito consenso scritto del Comune, il quale può, alla scadenza contrattuale, richiedere il ripristino allo stato originario risultante dal verbale di consegna.
3. Il rapporto tra le parti viene regolato dal contratto di locazione.

NORME FINALI

Art. 9 – Foro competente

Competente per ogni controversia inerente alle gare o ai contratti sarà il Foro di Novara.

Art. 10 - Abrogazione di norme

1. Sono abrogate tutte le disposizioni e le norme emanate dall'Amministrazione Comunale in contrasto con quanto disciplinato dal presente regolamento.