

COMUNE
DI
ROCCA SAN GIOVANNI

**REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E CONCESSIONE
IN USO DI LOCALI ED IMMOBILI COMUNALI**

(IN ATTUAZIONE DELLE LL.RR. NR. 120 DEL 04.11.1997 E NR. 132 DELL'11.11.1998)

ART. 1

Oggetto del presente regolamento è la disciplina della concessione in uso o la locazione dei beni immobili appartenenti al demanio ed al patrimonio disponibile comunale non utilizzati direttamente dal Comune, a favore di Enti, Istituti, fondazioni, Associazioni culturali, ricreative, assistenziali, del volontariato e religiose, nonché dei partiti, di Associazioni e movimenti politici.

ART. 2

Gli immobili oggetto di concessione e di locazione devono essere destinati esclusivamente a sede dei soggetti indicati nel precedente art. 1 e devono essere utilizzati solamente per lo svolgimento delle loro attività istituzionali o statutarie. La concessione o la locazione viene assentita previo accertamento preliminare da parte della struttura competente del Comune che l'immobile non sia idoneo né suscettibile di utilizzazione, anche temporanea, per l'uso proprio dell'ente medesimo e che le attività che il soggetto richiedente intende svolgere nell'immobile rientrino tra i compiti istituzionali o statutari del medesimo. L'atto di concessione o di locazione deve riportare l'indicazione degli specifici fini per i quali l'immobile viene concesso o locato.

ART. 3

Il Consiglio Comunale nell'ambito del piano delle alienazioni e valorizzazioni individua i locali comunali da porre a disposizione per le finalità di cui al precedente art. 1.

La concessione o la locazione viene determinata dalla struttura funzionalmente preposta alla gestione del patrimonio comunale incardinata nel Settore Assetto e Gestione del Territorio ed ha, di regola, una durata non superiore a sei anni. La richiesta di concessione o di locazione indirizzata al Sindaco, deve essere corredata da una copia dello statuto e da una copia dell'atto costitutivo dell'Associazione. In presenza di più richieste di utilizzo di uno stesso immobile trova applicazione la regola dell'ordine cronologico di arrivo al Protocollo della domanda. Qualora l'immobile lo consenta, è possibile assentire il suo utilizzo da parte di più soggetti contemporaneamente. In tal caso il Comune richiede la stipula di una convenzione tra i soggetti concessionari o locatari per disciplinare la ripartizione di tutti gli oneri scaturenti dalla concessione o locazione tra i soggetti interessati con l'individuazione tra di loro di un referente nei rapporti con il Comune, fermo restando la responsabilità solidale degli Enti concessionari o locatari nei confronti del Comune.

ART. 4

Qualora il Comune o il locatore ravvisi la necessità, in considerazione di particolari finalità da perseguire da parte del soggetto richiedente o nel caso si imponga al concessionario o locatario l'obbligo di eseguire opere di manutenzione straordinaria, ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose, la concessione o la locazione può avere una durata superiore a quella prevista dall'art. 3, ma comunque non eccedente i 19 anni. In tale ultimo caso, nei relativi atti di concessione o locazione deve essere previsto il periodo di tempo entro il quale le opere devono essere ultimate.

ART. 5

Alle concessioni o locazioni sarà applicato un canone anno di locazione pari al 10% di quello determinato dal competente Ufficio Tecnico Comunale sulla base dei valori in comune commercio

degli immobili ad uso residenziale, e comunque non inferiore a Euro 52,00. Il suddetto canone dovrà essere adeguato annualmente per un valore pari al 75% della variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai accertata dall'Istituto Centrale di statistica. Nel caso la concessione o la locazione abbia durata inferiore all'anno il corrispondente canone sarà determinato proporzionalmente.

ART. 6

I contratti di concessione o di locazione devono prevedere a carico del concessionario o locatario:

1. l'obbligo di pagamento del canone;
2. l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
3. il pagamento delle utenze;
4. il pagamento delle spese di gestione;
5. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

Qualora l'immobile oggetto della concessione faccia parte del demanio artistico o storico, le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione devono essere eseguite secondo le prescrizioni delle competenti sovrintendenze.

ART. 7

Gli immobili oggetto di concessione o di locazione non possono essere né sub-concessi né sub-locati dai concessionari o dai locatori.

ART. 8

Il Comune individua nella persona del Responsabile del settore Assetto e Gestione del Territorio il soggetto incaricato di curare i seguenti adempimenti:

- verifica periodica sul posto per accertare che l'immobile concesso o locato sia effettivamente destinato alle finalità indicate nell'atto della concessione o di locazione;
- verifica periodica, per accertare lo stato di manutenzione dell'immobile concesso o locato e per individuare le eventuali opere di manutenzione di cui necessita l'immobile;
- redazione di appositi verbali riportanti l'esito delle suddette verifiche da consegnare alla struttura funzionalmente preposta alla gestione del patrimonio comunale.

ART. 9

Non saranno applicate le disposizioni agevolative previste dalla **legge regionale 4 novembre 1997 n. 120**, in caso di occupazione abusiva o, comunque, senza preventiva autorizzazione del Comune.

ART. 10

Per sopravvenute esigenze di carattere amministrativo, il Comune ha facoltà di revocare la concessione o risolvere la locazione. La volontà di revoca o di risoluzione dovrà essere notificata al concessionario o locatario mediante raccomandata con ricevuta di ritorno, indicando che il termine di rilascio dell'immobile, non potrà essere superiore ai sei mesi.

ART. 11

Saranno acquisite alla proprietà comunale al termine della concessione o locazione tutte le eventuali addizioni e/o migliorie apportate all'immobile concesso o locato, senza il diritto a rimborso o indennizzo di sorta. Nell'ipotesi in cui il Comune imponga al concessionario o locatario l'obbligo di eseguire opere di manutenzione straordinaria, ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose, come previsto nell'art. 4 del presente regolamento, l'atto di concessione o locazione può prevedere che in caso di revoca o risoluzione anticipata venga corrisposto un indennizzo rapportato all'entità delle opere e alla minor durata della concessione o locazione.

ART. 12

La mancata osservanza di una qualsiasi delle prescrizioni di cui al presente regolamento, ivi compresa la mancata effettuazione dei lavori di manutenzione, determina la decadenza o la risoluzione della concessione o della locazione, con l'obbligo, da parte del concessionario o del locatario, della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, nonché della corresponsione di una penale pari all'intero ammontare del canone annuo determinato in regime di libero mercato, dovuto per il periodo di occupazione, maggiorato delle percentuali annue di aggiornamento I.S.T.A.T., secondo i criteri di cui all'art. 5, con detrazione di quanto già corrisposto.

ART. 13

Il presente regolamento non si applica agli immobili nei quali si svolgono le attività previste dal Piano di Zona dei Servizi Sociali (ad es. Centro Diurno Anziani, Centro Diurno Minori ecc.) che sono messi a disposizione senza oneri del soggetto aggiudicatario dei servizi appaltati dall'EAS.

ART.14

Per gli immobili che, alla data di approvazione del presente regolamento da parte del Consiglio Comunale, risultano già concessi o locati, il presente regolamento si applica a partire dalla scadenza del contratto di concessione o di locazione in corso.

ART.15

Qualora l'Ente intende affidare in comodato gratuito locali ad associazioni dovrà rispettare il vigente regolamento per l'erogazione di contributi vantaggi economici ex art. 12 della Legge 241/1990.

