

COMUNE DI ORTONA

Medaglia d'Oro al Valore Civile
PROVINCIA DI CHIETI

La presente pubblicazione non ha carattere di ufficialità

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

SEDUTA DEL 30 aprile 2008 N° 19

OGGETTO: REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE E L'USO DEL DEMANIO E PATRIMONIO COMUNALE.

L'anno **duemilaotto** il giorno **trenta** del mese di **aprile** alle ore 18.04 e seguenti, in Ortona nella sala delle adunanze consiliari, aperta al pubblico, previa comunicazione inviata al Prefetto, agli Assessori e ai Revisori dei conti e notifica, nei termini di legge, di avviso scritto a tutti i componenti, si è riunito il Consiglio comunale, in seduta ordinaria, di 1^a convocazione.

Per la trattazione dell'argomento in oggetto, assume la presidenza il Sig. Dott. Remo DI MARTINO in qualità di Presidente del Consiglio.

Partecipa con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione (art. 97, c. 4, lett. a) del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 267/2000) il Segretario comunale Sig. Dott. Angelo GIALLORETO.

Pres. Ass.

SINDACO: **FRATINO Nicola**

X	
---	--

CONSIGLIERI COMUNALI:

Pres. Ass.

Pres.Ass.

1- CIERI Paolo	X		11- D'OTTAVIO Vincenzo	X	
2- CIERI Tommaso	X		12- GUARRACINO Anna M. Rita	X	
3- COCCIOLA Ilario	X		13- MONTEBELLO Claudio	X	
4- COLETTI Gianluca	X		14- MUSA Franco	X	
5- COLETTI Tommaso	X		15- PICCINNO Alfonso Tommaso	X	
6- DE IURE Domenico	X		16- POLIDORO Walter	X	
7- DE LUTIIS Giuseppina	X		17- RANALLI Rocco		X
8- DI CAMPLI Roberto	X		18- SCHIAZZA Anna Lisa	X	
9- DI DEO IURISCI Riccardo	X		19- SERAFINI Roberto	X	
10- DI MARTINO Remo	X		20- TALONE Felice Giuseppe	X	

Consiglieri assegnati

21

Consiglieri in carica

21

Risultando in totale: presenti N° 20 e assenti N° 1 la seduta è valida.

L'Assessore Napoleone relaziona sull'argomento in oggetto come dall'allegato.

I cons. Serafini e Schiazza intervengono come dall'allegato medesimo e quest'ultima chiede una sospensione della seduta.

Il cons. Coletti T. interviene come dall'allegato.

Il Presidente pone in votazione la suddetta richiesta di sospensione, che viene accolta con voto unanime, reso per alzata di mano (presenti e votanti 20) e, pertanto, Egli, alle ore 21,40 sospende la seduta.

La seduta riprende alle ore 22,01 sotto la Presidenza del cons. Di Martino, nella sua qualità di Presidente del Consiglio e con la presenza, oltre alla Sua, del Sindaco e dei seguenti 15 consiglieri: Cieri P., Cieri T., Cociola, Coletti G., Coletti T. Di Campi, Di Deo Iurisci, d'Ottavio, Guarracino, Montebello, Polidoro, Schiazza, Serafini e Talone.

Partecipa il Segretario generale con funzioni consultive, referenti, di assistenza e verbalizzazione.

L'Assessore Napoleone interviene come dall'allegato.

Il cons. Piccinno è entrato in aula (presenti 18).

Il Presidente Di Martino pone in votazione l'emendamento allegato da Egli presentato, che viene accolto con voto unanime, reso per alzata di mano (presenti e votanti 18)

IL CONSIGLIO COMUNALE

PRESO ATTO che il Comune è proprietario di un complesso di beni immobili costituito da terreni e fabbricati classificati in inventario in beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili;

CONSIDERATO che i beni non utilizzati direttamente dal Comune per le proprie attività, possono essere concessi in uso a terzi, sia per preservarne il valore che per conseguire un utile economico, utilizzando le varie formule possibili della concessione amministrativa, la locazione, l'affitto, il comodato, a seconda della tipologia giuridica del bene del bene e delle finalità della richiesta;

VISTO che, per quanto attiene la concessione di beni immobili in favore di organizzazioni non lucrative è stato adottato uno specifico regolamento con delibera del commissario straordinario n. 31 del 22.2.2007;

RITENUTO che, in coerenza con il predetto provvedimento, sia opportuno, anche a garanzia di una procedura amministrativa uniforme, adottare un analogo regolamento per la concessione in uso a soggetti terzi, diversi dalle organizzazioni non lucrative, per legittime finalità private o imprenditoriali, di beni immobili di proprietà comunale, quando ne ricorrano le condizioni;

VISTO l'art.90 dello Statuto del comune di Ortona pubblicato sul B.U.R.A. n.66 straordinario del 29.11.1994;

VISTO il D.Lgs. 267/2000 (TUEL), ed in particolare l'art. 42 inerente le attribuzioni del Consiglio Comunale;

VISTO il parere favorevole reso dal Dirigente il 2° Settore Servizi Finanziari in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n° 267, come risulta dall'allegata scheda che forma parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;

PRESO ATTO dell'emendamento approvato;

con voto unanime, reso per alzata di mano (presenti e votanti 18)

DELIBERA

1. approvare il regolamento per la concessione e l'uso dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune nel testo allegato 1) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. approvare lo schema-tipo di contratto per le concessioni di cui al precedente punto, nel testo allegato 2) che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto;
3. stabilire che sono espressamente abrogati tutti gli atti deliberativi e regolamentari in contrasto con la presente deliberazione.

ALLEGATO

REGOLAMENTO PER L'USO DEL PATRIMONIO E DEL DEMANIO COMUNALE

ART. 1 - TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI COMUNALI

Il Comune di Ortona è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili, in base alla vigente normativa, nel seguente modo:

- 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 e a stabilire idonee forme di garanzia per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
- 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 artt. 822 e seguenti del C.C. Tali beni sono concessi in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso. Normalmente l'utilizzazione degli stessi, finché permane la loro destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa, come per beni demaniali.
- c) *BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE* non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso "iure privatorum", cioè in regime di diritto privato. Su

tali beni il Comune, quando ritiene di non avvalersi del provvedimento di concessione, può stipulare contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile: .

Tutti i beni di cui alle suddette categorie risultano, con le loro destinazioni attuali, iscritti in appositi elenchi costituenti l'inventario dei beni comunali.

Ciascun bene immobile, appartenente ad una delle categorie sopra descritte può, con specifico provvedimento, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della natura del bene, della destinazione d'uso e dell'utilizzo.

I beni immobili di proprietà comunale potranno essere concessi in uso a soggetti terzi rispetto al Comune proprietario, intendendosi per essi ogni persona fisica o giuridica, Ente, associazione o altra organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune.

La consegna degli immobili di proprietà comunale avverrà a cura del Servizio Patrimonio, a meno che gli immobili stessi non siano assegnati in gestione ad un settore specifico. In tal caso sarà il settore gestore a curarne la consegna.

ART. 2 - FORMA E CONTENUTO DELLA CONCESSIONE

L'utilizzazione dei beni patrimoniali indisponibili e/o demaniali e' effettuata nella forma della concessione amministrativa.

Il contenuto dell'atto di concessione, da redigere secondo l'allegato schema di massima, deve, quanto meno, prevedere:

- a) l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- b) la durata, di norma 6 anni e comunque non superiore a 9, della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse;
- c) gli obblighi a carico del concessionario;

ART. 3 - FORMA E CONTENUTO DEL CONTRATTO

L'utilizzazione di beni patrimoniali disponibili e', di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Codice Civile e più precisamente: locazione (Artt. 1571 e segg. C.C.); affitto (Artt. 1615 e segg. C.C.); comodato (Artt. 1803 e segg. C.C.).

ART. 4 – CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL CANONE

Per i fabbricati il canone viene determinato secondo le norme previste nella delibera del Commissario Straordinario n.737 del 3.6.1994 e successive modifiche ed integrazioni.

Per i beni immobili non classificabili come fabbricati, la determinazione del canone avviene mediante stima d'ufficio, sulla base dei criteri correnti di mercato, in funzione della dimensione, ubicazione, effettiva destinazione d'uso che il conduttore intende realizzare e, quindi, della potenzialità economica del bene in funzione della sua utilizzazione.

ART. 5 - MODALITA' DI SCELTA DEL CONCESSIONARIO/CONTRAENTE

La scelta del concessionario o contraente privato, viene eseguita con delibera della Giunta Municipale in base alle istanze pervenute. Nel caso di più domande si procede alla stesura di una graduatoria secondo criteri oggettivi.

Quando è il Comune a manifestare l'intenzione di concedere in affitto/locazione beni appartenenti al proprio patrimonio, si procede esclusivamente mediante l'indizione di un avviso pubblico.

Nel caso in cui la manifestazione di interesse ad utilizzare un bene comunale è di iniziativa di un privato il Comune valuta la domanda autonomamente e, in caso di accoglimento, fissa le condizioni economiche. Tuttavia il Comune ha sempre la facoltà, a

tutela dei propri interessi economici ed a garanzia degli oggettivi diritti di terzi, di indire un avviso pubblico sulla base dell'istanza formulata dal privato.

ART. 6 - ASSICURAZIONE E CAUZIONE

All'atto della stipula del contratto, il contraente dovrà produrre i seguenti documenti:

- a) polizza assicurativa o fideiussione bancaria a garanzia sia dei canoni stabiliti che degli altri impegni contrattualmente assunti;
- b) polizza assicurativa RCT/O a garanzia di eventuali danni verso l'immobile stesso e verso terzi, derivanti dall'uso della struttura, sollevando in tal senso da ogni responsabilita' l'Amministrazione Comunale.

L'entità della fideiussione e della copertura assicurativa per danni è stabilita dal dirigente del settore patrimonio, in funzione del bene concesso, della dimensione ed ubicazione, degli obblighi contrattuali in capo al conduttore, della attività cui l'immobile viene destinato.

ART. 7 - MANUTENZIONI, INNOVAZIONI, RIPRISTINO LUOGHI

Le manutenzioni ordinarie, così come tutti gli oneri di conduzione dell'immobile (utenze, tributi giuridicamente a carico del conduttore, etc.) sono a carico del concessionario/conduttore dell'immobile mentre quelle straordinarie sono a carico del Comune. Eventuali lavori di modifiche e/o innovazioni e migliorie potranno essere eseguiti a cura e spese del concessionario/conduttore solo previo assenso scritto del concedente ed acquisizione di tutte le eventuali autorizzazioni previste dalle norme legislative e regolamentari vigenti.

Alla scadenza del contratto il concessionario/conduttore ha l'obbligo di riconsegnare l'immobile nello stato in iniziale ripristinandone lo stato originario. Nessun indennizzo è dovuto per eventuali migliorie apportate che saranno acquisite di diritto al patrimonio comunale. Ove gli impianti installati non siano di interesse del Comune, dovranno essere rimossi dal concessionario/conduttore oppure saranno rimossi dal Comune con addebito delle spese al concessionario/conduttore.

ART. 8 - SUOLO PUBBLICO

Nel caso di concessione di suolo pubblico il Comune, oltre alla Tassa per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche (TOSAP), ha la facoltà di imporre un canone di concessione che può avere:

- natura ricognitoria, ovvero di riconoscimento del diritto di proprietà del bene, nel caso di concessione ad uso privato (es.: passo carrabile);
- natura di corrispettivo, ovvero correlato al valore economico della concessione ed al vantaggio che l'utente ne ricava, in caso di uso commerciale/industriale.

ART. 9 - DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE

E' vietata qualsiasi forma di sub-concessione o sub-locazione senza il preventivo assenso scritto del Comune. Nel caso di contravvenzione alla presente disposizione la concessione decade immediatamente "ipso iure" senza che il concessionario decaduto abbia diritto ad alcun tipo di indennizzo e senza che il presunto sub-concessionario possa vantare diritti di sorta sul bene oggetto della concessione.

ART. 10 - IMMOBILI CONCESSI AD ISTITUZIONI NON LUCRATIVE

Quando il richiedente è un soggetto non lucrativo, si applicano, per la individuazione del concessionario, la determinazione del canone, le condizioni generali e particolari, il "Regolamento per la concessione di immobili di proprietà comunale ad istituzioni, pubbliche o private, non lucrative" approvato con delibera del commissario straordinario n. 31 del 22.2.2007.

