

REGOLAMENTO BENI IMMOBILI

ARTICOLO 1 – Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Comune di Cortona è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:
 - a) BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.
 - 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 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in 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.
 - c) BENI DEL DEMANIO COMUNALE, destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività.
Stante 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 garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
2. Il Comune di Cortona può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc.)
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.

ARTICOLO 2 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili.
La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili, è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti 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.)
 - Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.)
2. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio comunale:

La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.

Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione.
- La durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

ARTICOLO 3 - Concessionari dei beni immobili

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, e comunque nella disponibilità del Comune di Cortona, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Cooperativa sociale, 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. In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:
 - beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
 - beni concessi per tutte le altre attività.

ARTICOLO 4 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata di norma sui seguenti elementi essenziali:
 - a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
 - b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
 - c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
 - d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.
2. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad enti ed associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione di seguito indicate.

2. Prima dell'affidamento, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, dovrà essere verificato se le condizioni dei locali da affidare abbiano le caratteristiche idonee per l'attività che dovrà essere svolta e se gli stessi siano dotati di tutte le certificazioni necessarie.
3. Qualora l'uso dell'immobili richiedesse requisiti particolari relativi a sicurezza e/o dotazioni, prima dell'affidamento dovrà essere garantito l'adeguamento da parte del richiedente.
4. Eventuali modifiche di adeguamento strutturali dei locali per l'attività da svolgere sia edili che impiantistici o quant'altro, dovranno essere a carico del richiedente e dovranno essere approvate, prima dell'affidamento, dall'Amministrazione Comunale.
5. Al momento della consegna dei locali, sarà redatto a cura dell'Ufficio Tecnico, verbale con la descrizione dello stato dei luoghi.

ARTICOLO 5 - Facoltà di riduzione

La Giunta Comunale, con riferimento ai locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 50% e/o di modulare per il periodo contrattuale il canone del contratto di affitto o locazione quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela, definite da atti dell'Amministrazione.

ARTICOLO 6 – Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali per attività diverse: Associazioni ed Organizzazioni di Volontariato, costituite nelle forme di legge e nei cui rispettivi statuti sia assicurata la rispondenza dei loro fini a quelli del Comune (art. 79 Statuto Comunale).

ARTICOLO 7 - Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

I soggetti operanti in forme associative e le associazioni di volontariato possono essere assegnatari, con le forme giuridiche del comodato d'uso gratuito od oneroso, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone, previamente determinato con le modalità indicate all'art.4, secondo le percentuali di seguito indicate:

- 100 % (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di pubblica assistenza;
- 90% (comodato oneroso) per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario, e più recisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, patologie gravi, e per i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età;
- 80% (comodato oneroso) per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo e sociale.

La riduzione del canone può anche sostituire l'eventuale contributo da concedere alle Associazioni per il sostegno delle attività, fermo restando che, per particolari iniziative le

Associazione potranno sempre vedersi concessi contributi economici indipendentemente dall'utilizzo del bene.

ARTICOLO 8 - norma transitoria finale

1. Per le concessioni per finalità commerciali, aziendali o direzionali private, in corso continuano le condizioni previsti dai rispettivi contratti.
2. Alle concessioni disdettate c ai nuovi contratti saranno applicati criteri previsti nel presente regolamento.
3. I contratti saranno disdettati dal 1° gennaio successivo all'entrata in vigore del presente regolamento. I locali verranno riconfermati alle stesse Associazioni con le modalità di cui all'art. 7.