

Il presente verbale letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Demetrio DELFINO

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott.ssa Giovanna A. ACQUAVIVA

CITTA' DI REGGIO CALABRIA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 50 del 29 GIUGNO 2018

PARERE FAVOREVOLE  
In ordine alla regolarità tecnica  
(Art.49 del T.U. 18/8/2000, n.267)

IL RESPONSABILE  
Dott.ssa Carmela Stracuzza

PARERE FAVOREVOLE  
In ordine alla regolarità contabile  
(Art.49 del T.U. 18/8/2000, n.267)

IL RESPONSABILE

N. 5204 Reg.

Si certifica che la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 124 del D.Lgs 18 agosto 2000, n. 267, viene pubblicata in data odierna all'Albo Pretorio online ai sensi dell'art. 52, comma 1, legge 18 giugno 2009, n. 69, e vi rimarrà in pubblicazione per 15 giorni consecutivi.

Reggio Calabria, li 13 LUG 2018

L'INCARICATO

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Giovanna A. ACQUAVIVA

Il sottoscritto Segretario Generale, visti gli atti d'ufficio,

ATTESTA

che la presente deliberazione:

è stata pubblicata all'Albo Pretorio online per 15 giorni consecutivi a partire dal 13 LUG 2018, come prescritto dall'art. 124, comma 1, del D.L.gs 18 agosto 2000, n. 267;

è divenuta efficace il 24 LUG 2018 :

Perché dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4°, del D.L.gs 18/8/2000, N.267.

Perché decorso il 10° giorno dalla sua pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3°, del D.Lgs 18/8/2000, N.267.

Reggio Calabria, li 24 LUG 2018

IL SEGRETARIO GENERALE  
Dott.ssa Giovanna A. ACQUAVIVA

OGGETTO: REGOLAMENTO SUI BENI IMMOBILI DEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA - APPROVAZIONE

L'anno duemiladiciotto il giorno ventinove del mese di giugno, alle ore 11.05, nella sala delle Adunanze consiliari presso Palazzo San Giorgio, a seguito di convocazione del Presidente del Consiglio prot. n. 103212 del 25.06.2018 si è riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria di prima convocazione.

Presiede la seduta il Presidente del Consiglio, Sig. Demetrio DELFINO.

Risultano presenti il Sindaco e n. 23 Consiglieri, come dal seguente prospetto:

N.	Cognome e Nome	Presenza	N.	Cognome e Nome	Presenza
1	FALCOMATA' Giuseppe - Sindaco	SI	25	DATTOLA Lucio	SI
2	ALBANESE Rocco	SI	26	CARACCILO Maria Antonietta	NO
3	BOVA Filippo	NO	27	D'ASCOLI Giuseppe	SI
4	BRUNETTI Paolo	SI	28	DATTOLA Luigi	NO
5	BURRONE Filippo	SI	29	IMBALZANO Pasquale	SI
6	CASTORINA Antonino	NO	30	MAIOLINO Antonino	SI
7	DELFINO Demetrio	SI	31	MATALONE Antonino	SI
8	GANGEMI Francesco	SI	32	PIZZIMENTI Antonio	NO
9	IACHINO Nancy	NO	33	RIPEPI Massimo Antonio	SI
10	IMBALZANO Emiliano	SI			
11	LATELLA Giovanni	NO			
12	MARINO Demetrio	SI			
13	MARRA Vincenzo	NO			
14	MARTINO Demetrio	SI			
15	MAURO Riccardo	SI			
16	MILETO Antonino	SI			
17	MINNITI Giovanni	SI			
18	MISEFARI Valerio	SI			
19	NOCERA Antonino	SI			
20	PARIS Nicola	NO			
21	QUARTUCCIO Filippo	SI			
22	RUVOLO Antonio	SI			
23	SERA Giuseppe Francesco	SI			
24	SERRANO' Paola Maria	SI			

Sono altresì presenti alla seduta senza diritto di voto, gli assessori Sigg.ri: Nucera Anna, Anghelone Saverio e Nucera Lucia Anita.

Partecipa il Segretario Generale Dott.ssa Giovanna A. ACQUAVIVA incaricata della redazione del verbale.

## IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Aprire la discussione sull'argomento posto all'Odg. avente ad oggetto "REGOLAMENTO SUI BENI IMMOBILI DEL COMUNE DI REGGIO CALABRIA - APPROVAZIONE" e concede la parola al consigliere Demetrio Martino, che relaziona in merito.

Il Presidente pone quindi in votazione, per alzata di mano, la delibera suddetta che viene approvata a **maggioranza** dai 18 presenti in aula con il seguente esito: **voti favorevoli 14** (ALBANESE, BRUNETTI, BURRONE, DELFINO, GANGEMI, IMBALZANO Emiliano, MARINO, MARTINO, MAURO, MINNITI, MISEFARI, QUARTUCCIO, RUVOLO E SERRANO); **voti contrari 0; astenuti 4** (D'ATTOLA Lucio, D'ASCOLI, IMBALZANO Pasquale e SERA).

Il Presidente ne proclama l'esito.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

### PREMESSO CHE:

- il Comune di Reggio Calabria è proprietario di un ingente patrimonio immobiliare, costituito da beni (immobili e terreni) di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), beni destinati a fini istituzionali da parte dell'Amministrazione Comunale e beni destinati alla messa a reddito, mediante assegnazione a soggetti terzi, pubblici o privati, con il conseguente percepimento di un corrispettivo;
- negli ultimi anni la gestione degli assetti immobiliari pubblici è divenuta sempre più rilevante, anche al fine dell'acquisizione, attraverso il migliore utilizzo dei medesimi da parte delle amministrazioni proprietarie dei beni, di risorse finanziarie, stante la riduzione dei trasferimenti da parte dello Stato a favore degli enti territoriali;
- in suddetto contesto assume quindi sempre maggiore importanza la strategicità della utilizzazione del patrimonio immobiliare, finalità che si raggiunge anche attraverso la predisposizione ed adozione di norme di Ente, per quanto di competenza, che definiscano in maniera puntuale ambiti di operatività e conseguenti procedure;
- tale innovativo ruolo viene oggi evidenziato anche e soprattutto negli strumenti di programmazione predisposti dalle amministrazioni, quali atti che individuano le priorità degli organi di governo della comunità locale;

**EVIDENZIATO CHE** l'attività del Settore Risorse umane e patrimonio collettivo si è concretizzata sia nell'esame della normativa comunale, sia nell'analisi delle disposizioni regolamentari in materia applicate in altre realtà territoriali nazionali, allo scopo di effettuare un confronto sistematico delle medesime e valutarne l'eventuale applicabilità anche alla gestione dei beni del Comune di Reggio Calabria;

**PRESO ATTO CHE** risulta di tutta evidenza, stante la frammentarietà della normativa comunale in materia, la necessità di racchiudere in un corpus unico le regole afferenti le modalità di gestione del patrimonio immobiliare, al fine di disciplinare in maniera organica e sistematica tale ambito, mediante la predisposizione di norme di carattere generale, ma, allo stesso tempo, precipue per la particolare realtà territoriale in cui il patrimonio si colloca;

**PRESO ATTO** che in data 07 giugno 2018 la competente commissione consiliare ha espresso parere favorevole con modificazioni, giusta nota prot. n. 92968 di pari data;

**EVIDENZIATO CHE** al termine della suddetta attività istruttoria e recependo le modificazioni proposte dalla Commissione Consiliare, è stato redatto il testo del "Regolamento sui beni immobili del Comune di Reggio Calabria", allegato al presente provvedimento deliberativo;

**PRECISATO CHE** con l'approvazione del Regolamento sopra menzionato dovranno essere abrogate, in tutto o in parte, le norme contenute in precedenti atti comunali, siano essi regolamentari che deliberativi, qualora le stesse siano incompatibili con la nuova disciplina;

**VISTO** l'art. 49 del D.Lgs. n. 267/00 - T.U. Enti Locali e lo Statuto dell'Ente, nonché preso atto del parere di regolarità tecnica reso in ordine al presente provvedimento;

**PRESO ATTO** dell'esito della votazione sopra riportata e proclamato dal Presidente

## DELIBERA

- 1- **DI APPROVARE** il "Regolamento sui beni immobili del Comune di Reggio Calabria", quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2- **DI DISPORRE:**
  - ✓ la duplice pubblicazione, all'Albo Pretorio, del Regolamento come sopra approvato, ai sensi dell'art. 124 c.3 dello Statuto comunale e per la durata di quindici giorni, dopo che la presente deliberazione sia divenuta esecutiva;
  - ✓ la pubblicazione del Regolamento sul sito istituzionale;
- 3- **DI ABROGARE**, in tutto o in parte, le norme contenute in precedenti atti comunali, siano essi regolamentari che deliberativi, qualora le medesime siano incompatibili con la nuova disciplina.

## REGOLAMENTO CONCESSIONI E LOCAZIONI BENI PATRIMONIO COMUNALE



### TITOLO I –PREMESSE

#### Art. 1 – Ambito di applicazione

Il presente regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Reggio Calabria, di seguito definiti "beni", da parte di soggetti terzi, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse, allo scopo di assicurare la migliore fruibilità di essi da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale

Sono fatte salve le disposizioni normative vigenti inerenti le concessioni su beni demaniali o patrimoniali di beni immobili comunali, oggetto di specifici regolamenti comunali, in particolare:

regolamento per l'applicazione dei canoni patrimoniali non ricognitori;

regolamento di collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e rigenerazione dei beni comuni urbani;

regolamenti commercio aree pubbliche;

regolamento concessione uso sale Cedir;

regolamento concessione in uso locali comunali per attività art. 8 legge 96 del 2012;

regolamento sale locali e attrezzature di palazzo san Giorgio;

regolamento strutture sportive;

regolamento teatro Cilea;

regolamento per la gestione del demanio marittimo;

regolamento per la riserva alloggi per emergenza abitativa;

regolamento per la concessione ed uso degli orti urbani;

regolamento comunale verde pubblico e privato;

linee guida carico e scarico merci;

*deliberazioni di Consiglio Comunale n. 2 del 25 gennaio 2018 relativa al divieto di concessione di immobili e/o sale di immobili istituzionali, di strutture comunali ad organizzazioni ed associazioni che si richiamano all'ideologia, ai linguaggi, alla simbologia fascista, alla discriminazione razziale, etnica, religiosa o sessuale o per ragioni di lingua, di opinioni politiche o per condizioni personali o sociali.*

#### Art. 2 – Attività gestionale

La gestione dei beni dell'Ente si manifesta nelle attività mirate alla destinazione degli stessi per fini istituzionali o per la migliore redditività, nonché in quelle volte a prevenirne lo stato di degrado attraverso interventi, anche strutturali, che ne garantiscano l'idoneità agli scopi ai quali sono destinati.

### Art. 3 – Classificazione dei beni

Tutti i beni immobiliari, fabbricati o terreni, appartenenti a qualsiasi titolo al Comune e strumentalmente finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, si suddividono in: a) beni demaniali; b) beni patrimoniali indisponibili; c) beni patrimoniali disponibili. Per i beni comunali soggetti a regime del demanio pubblico valgono le disposizioni di cui agli articoli 823 e 824 del Codice Civile. I beni soggetti al regime giuridico del demanio pubblico sono quelli indicati dall'art. 824 del Codice Civile e destinati, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Gli immobili demaniali sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti terzi soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, in via principale, la concessione amministrativa. Fanno parte del patrimonio indisponibile, ai sensi dell'art. 826, ultimo comma, del Codice Civile, gli edifici destinati a sedi di uffici pubblici, con i loro arredi, gli altri beni di proprietà comunale destinati a pubblico servizio e, in ogni caso, i beni destinati a fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici, non ricompresi nella categoria dei beni demaniali; fanno parte altresì del patrimonio indisponibile gli immobili destinati ad edilizia residenziale pubblica. Tali beni sono concessi in uso in base all'art. 828 del Codice Civile ed in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso; normalmente l'utilizzazione avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa. Appartengono al patrimonio disponibile i beni non compresi nella categoria di quelli soggetti al regime di demanio pubblico od in quella dei beni indisponibili e non destinati ai fini istituzionali del Comune e, pertanto, posseduti dallo stesso in regime di diritto privato.

Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie suddette può, con uno specifico provvedimento amministrativo, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

### Art. 4 – Beni immobili soggetti a vincolo storico-artistico

Per l'utilizzazione dei beni pubblici di interesse culturale devono essere osservate le disposizioni e prescrizioni attualmente in vigore previste dal Decreto Legislativo n. 42 del 22.1.2004 e ss.mm.ii., indipendentemente dalla durata del rapporto contrattuale.

### Art. 5 – Forme giuridiche di gestione dei beni Le forme giuridiche di gestione dei beni sono:

- La gestione diretta da parte della Settore competente per materia;
- La concessione e la locazione onerosa a favore di terzi;
- L'assegnazione in concessione gratuita o in comodato nei soli casi previsti dagli articoli 18 e 23 del presente Regolamento.

La concessione in uso temporaneo a terzi di beni demaniali e patrimoniali indisponibili è effettuata nella forma della concessione amministrativa. La locazione 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, ovvero secondo la disciplina dettata dalle norme di settore.

### Art. 6 - Attribuzione delle competenze gestionali

Rientrano nella gestione del Settore Patrimonio Immobiliare tutti quei beni non assegnati alla competenza di altri Settori .

Al fine di conseguire, con procedure semplificate e trasparenti, una gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale ,sono di competenza del Settore Patrimonio Immobiliare, l'acquisizione in proprietà, l'alienazione e la permuta dei beni immobiliari a qualsiasi uso destinati, tutti gli atti costitutivi o modificativi di diritti reali ad essi relativi quali, a titolo esemplificativo le servitù attive e passive, concessioni di diritti di



superficie e di proprietà superficiaria e le relative trasformazioni, gli atti attinenti alla costituzione e modifica delle servitù di uso pubblico.

Sono altresì di competenza esclusiva della Settore Patrimonio Immobiliare: a ) la assegnazione di immobili a soggetti istituzionali in esecuzione di disposizioni di legge o di specifici Accordi; c) la formalizzazione degli atti di assegnazione e revoca di locali quali sedi degli uffici comunali; d) rappresentanza della amministrazione per gli atti necessari alla esatta rappresentazione catastale dei beni immobili di proprietà comunale, nonché gestione delle relative attività tecniche quando la necessità di tali adempimenti, non derivando dalla esecuzione di progetti di competenza di altri Settori, non rientri nelle competenze del R.U.P. dell'intervento; e) rappresentanza della amministrazione per le procedure di verifica dell'interesse culturale ex art. 12, comma secondo, del Decreto Legislativo n.42/2004 e ss.mm.ii. e di richiesta di autorizzazione alla concessione/locazione di immobili comunali soggetti a vincolo storico artistico; f) l'aggiornamento dei dati attinenti al Rendiconto patrimoniale, sulla base delle risultanze inventariali e dei dati pervenuti in attuazione di quanto indicato all'art. 8 del presente regolamento, nonché la trasmissione periodica dei dati al Ministero della Economia e delle Finanze G) le locazioni attive e passive;

Sono assegnati al Settore Patrimonio valorizzazione e fatta salva l'assegnazione del bene alla competenza di altro Settore:

A)le concessioni finalizzate alla messa a reddito, nonché le concessioni di valorizzazione ed utilizzazione a fini economici ex art. 3-bis del D.L. n. 351 del 25.9.2001 e ss.mm.ii. ed ex art. 58 del D.L. n. 112 del 25.6.2008;

B)le concessioni/locazioni dei beni assegnati a canone agevolato di cui all'art. 12 del presente Regolamento;

C) le concessioni gratuite o in comodato ;

Ciascun Settore dell'Ente, in riferimento ai beni immobili sui quali è competente per materia, nonché per le finalità ed attività di competenza, cura le attività amministrative e tecniche connesse all'esecuzione del contratto.

#### Art. 7 – Beni assegnati alla responsabilità gestionale dei Settori Comunali

I beni assegnati alla responsabilità gestionale dei Settori dell'Ente sono dalle medesime utilizzati:

- in via diretta, per lo svolgimento delle attività istituzionali dell'Amministrazione (sedi in cui sono situati gli uffici e loro accessori e pertinenze quali archivi, magazzini, aree ecc., nonché immobili ed aree assegnati in competenza);

- in via indiretta, a seguito di assegnazione a favore di soggetti terzi sempre nell'ambito delle attività loro assegnate secondo il criterio della competenza per materia.

E' attribuita ai Dirigenti la competenza gestionale ed operativa sugli immobili ad essi affidati, siano essi destinati all'esercizio delle attività istituzionali alle quali sono preposti che assegnati a soggetti terzi, nonché la predisposizione ed attuazione di tutte le azioni volte al corretto utilizzo del bene ed alla sua tutela.

I Dirigenti sono competenti a rilasciare autorizzazioni e sottoscrivere gli atti di gestione ordinaria inerenti gli immobili di cui al comma precedente per le attività funzionalmente connesse alle loro competenze, così come disciplinate ed enunciate nell'art. 107 del D. Lgs. n. 267 del 18.8.2000, negli artt. 13 e seguenti del D. Lgs. n. 165 del 30.3.2001, nonché nello Statuto del Comune di Reggio Calabria e negli atti organizzativi dell'Ente.

## Art. 8 – Inventario

Il Settore Patrimonio Immobiliare, in conformità alle disposizioni di cui all'art. 230 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267, cura la tenuta dell'inventario dei beni immobili comunali e, al termine di ogni esercizio, provvede alla redazione del relativo aggiornamento. I Dirigenti che attuino interventi diretti a modificare lo stato di consistenza degli immobili loro affidati, sono tenuti a comunicare tempestivamente gli stessi alla Settore Patrimonio Immobiliare per i necessari aggiornamenti conseguenti.

## **TITOLO II– GESTIONE DEI BENI NON APPARTENENTI AL PATRIMONIO ABITATIVO**

### **CAPO I- BENI UTILIZZATI PER FINI ISTITUZIONALI**

#### Art. 9 – Beni in uso diretto e beni di uso comune

A ciascun Settore comunale sono assegnati per la responsabilità gestionale gli immobili come individuati in base al criterio della competenza per materia. Rientrano negli immobili di cui al l comma anche i cosiddetti "beni comuni urbani", ovvero i beni materiali che i cittadini ed il Comune di Reggio Calabria riconoscano essere funzionali all'esercizio dei diritti fondamentali della persona, al benessere individuale e collettivo, all'interesse delle generazioni future, dei quali deve essere garantita e migliorata la fruizione collettiva, nonché condivisa con l'Amministrazione Comunale la responsabilità della loro cura, gestione o rigenerazione. Per le modalità di gestione dei beni di cui al comma precedente si fa rinvio all' apposito Regolamento comunale sui beni comuni.

#### Art. 10 – Beni assegnati a soggetti terzi privati per lo svolgimento di attività e servizi comunali

IL Settore responsabile della gestione degli immobili, individuato secondo il criterio della competenza per materia, affida i medesimi a soggetti terzi privati per lo svolgimento di attività e/o servizi di rilevanza istituzionale. Il provvedimento amministrativo di assegnazione dell'immobile, adottato ai sensi delle disposizioni normative vigenti, deve essere adeguatamente motivato dal Settore che lo adotta e deve contenere tutti gli elementi essenziali per la disciplina dell'assegnazione medesima, che deve essere funzionale allo svolgimento dell'attività e/o del servizio. L'assegnazione dovrà essere formalizzata mediante apposito contratto o atto di convenzione, afferente il servizio, contenente gli obblighi dell'utilizzatore con particolare riferimento alle modalità di esecuzione dell'attività e/o servizio svolto a favore del Comune di Reggio Calabria, nonché la disciplina di svolgimento dei periodici controlli da parte dell'Ente.

#### Art. 11 – Beni assegnati a soggetti istituzionali

In esecuzione di disposizioni di legge, Accordi di Programma, Protocolli d'intesa sono assegnati a soggetti istituzionali, quali Enti territoriali, Università, Azienda Sanitaria ecc. gli immobili funzionali all'esercizio delle attività dei medesimi. Le assegnazioni, di competenza del Settore Patrimonio Immobiliare, sono disciplinate, in ordine alla tipologia del rapporto, alla durata, all'onerosità o meno dell'utilizzo ed a qualunque altro vincolo nell'uso, sulla base della specifica normativa statale, di settore o speciale in applicazione della quale l'immobile viene assegnato.

#### Art. 12 – Beni assegnati a canone agevolato

Al fine di valorizzare e sostenere le libere forme associative che possano concorrere alla cura degli interessi pubblici ed a promuovere lo sviluppo della comunità locale, l'Amministrazione Comunale può assegnare *con ricorso a procedure di evidenza pubblica*, propri immobili in locazione o concessione a canone agevolato agli Enti del terzo settore senza scopo di lucro .La durata della concessione viene fissata in massimo 9 anni rinnovabili, salvo termine inferiore eventualmente indicato dalla commissione sotto indicata, tenuto conto dell'attività che sarà svolta dall'assegnatario. La durata della locazione è stabilita

contrattualmente ai sensi della normativa vigente. Il canone è determinato applicando al canone di mercato determinato dalla Commissione Valutazioni Immobiliari, i seguenti abbattimenti:

sessanta per cento per le attività sociali;

cinquanta per cento per le attività culturali o turistiche ;

quaranta per cento per le attività di salvaguardia e difesa dell'ambiente;

· trenta per cento per le attività ricreative e del tempo libero e per altre attività.

- Nel caso in cui una delle attività sopraelencate riguarda attività di cooperative e associazioni costituite in prevalenza da giovani sotto i 35 anni , si applica una ulteriore riduzione del canone del 20%

In caso di stipula di apposita convenzione tra il concessionario o conduttore e il settore comunale competente per materia, finalizzata a disciplinare le attività da svolgere ritenute di pubblico interesse , l'abbattimento viene stabilito in misura pari alle seguenti percentuali :

- Settanta per cento per le attività sociali;
- sessanta per cento per le attività culturali o turistiche ;
- cinquanta per cento per le attività di salvaguardia e difesa dell'ambiente;
- quaranta per cento per le altre attività ritenute di particolare interesse in relazione ai programmi dell'amministrazione comunale.

Tali contributi vengono erogati mediante compensazione a cassa della minore entrata da canone per il Comune, a carico del Settore competente per materia.

Entro il 31 ottobre di ogni anno viene compilato dal Settore Patrimonio Comunale , secondo gli indirizzi della giunta comunale, l'elenco delle unità immobiliari libere e di quelle i cui contratti di locazione o concessione scadano nei dodici mesi successivi, assegnabili ai sensi del presente articolo. L'elenco conterrà gli stati di consistenza degli immobili, con i rispettivi canoni calcolati ai correnti valori di mercato.

*La selezione delle istanze di assegnazione degli immobili e di rinnovo contrattuale viene effettuata da una apposita commissione composta dai Dirigenti o dai Funzionari loro delegati dei seguenti Settori:*

1. *Patrimonio Collettivo ( Presidente);*
2. *Programmazione Economico-Finanziario;*
3. *Urbanistica;*
4. *Avvocatura civica;*
5. *Polizia Municipale.*

Nella selezione la commissione valuterà i seguenti elementi:

- se l'associazione abbia già svolto attività simili con il Comune o con altre amministrazioni ed eventualmente con quali risultati ed esperienze;
- se la struttura sociale sia organizzata con persone che siano in possesso dei requisiti di cui all'art.16 e di quelli previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 25/01/2018 e mezzi sufficienti per garantire i risultati prefissati o i programmi da svolgere;
- l'indicazione dell'attività che il richiedente intende svolgere negli immobili che saranno eventualmente assegnati, ivi compresi eventuali interventi di ristrutturazione o rigenerazione ;



- rendiconto e relazione delle attività svolte in vigore del rapporto di locazione o concessione di cui viene richiesto il rinnovo;
- *le sedute della commissione sono valide con la presenza di n.3 componenti;*
- *le istanze dovranno essere evase entro mesi 2 dalla presentazione delle stesse.*

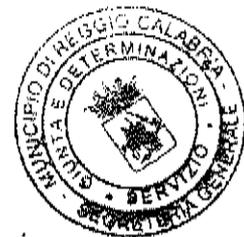
Prima della sottoscrizione dell'atto di locazione o concessione, l'assegnatario versa al Comune un importo pari ad una mensilità del canone pieno, quale deposito cauzionale. In caso di morosità dell'assegnatario, l'amministrazione comunale si rivale sul deposito cauzionale e su eventuali ulteriori contributi comunali già concessi all'ente debitore. Esaurite tali risorse, nel caso in cui permanga una morosità pari ad oltre tre mensilità di canone si procede con la revoca del contributo in conto canone e con la revoca della concessione o con l'avvio della procedura di sfratto per morosità. Per rientrare dalla morosità e per ricostituire il deposito cauzionale, per una sola volta durante il rapporto di locazione o concessione, viene concessa una rateizzazione del debito fino a nove mensilità, senza aggravio di interessi e senza la presentazione di garanzia fideiussoria. In tal caso non si procede alla revoca del contributo in conto canone. E' in ogni caso fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di revocare il contributo in conto canone in qualsiasi momento, in base a disposizioni di carattere generale stabilite dall'Amministrazione per quanto riguarda le locazioni e le concessioni di immobili a favore degli organismi senza scopo di lucro, senza che il conduttore/concessionario abbia diritto a compensi o indennità di alcun titolo, nessuno escluso ed eccettuato. In presenza di siffatta revoca il conduttore/concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dalla locazione/concessione. In caso contrario il conduttore/concessionario sarà comunque tenuto al pagamento del canone per intero. Il conduttore/concessionario si impegna, pena la decadenza dal contributo, a comunicare al Comune di Reggio Calabria ogni novità rilevante in relazione ai requisiti necessari per ottenere il contributo medesimo. Qualora il Comune verifici che non permangono le condizioni presenti al momento della concessione del contributo potrà decidere la revoca di tale beneficio e, ai sensi delle clausole contrattuali inserite, rendere operante tale decisione mediante comunicazione all'utilizzatore. Gli assegnatari ai sensi del presente Regolamento dovranno intestarsi le utenze, partecipare alle eventuali spese condominiali secondo le quote di spettanza e curare a proprie spese la manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare. Il beneficio derivante dalla applicazione delle agevolazioni sopraindicate costituisce forma di contribuzione a favore del soggetto assegnatario e deve essere oggetto di pubblicazione, mediante inserimento in apposito elenco soggetto ad aggiornamento a cadenza annuale ed alla pubblicazione in attuazione delle disposizioni in materia di trasparenza amministrativa.

## **CAPO II - BENI DESTINATI A FINALITA' ECONOMICHE**

### **SEZIONE I- ALIENAZIONI**

#### **Art. 13 – Immobili oggetto di alienazione**

Con delibera della Giunta Comunale sono individuati, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del Decreto Legge n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con la Legge 21 agosto 2008 n. 133 e ss.mm.ii., gli immobili non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali della Amministrazione comunale, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Sulla base di tale elenco beni viene redatto il Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni patrimoniali, che forma allegato tanto al Bilancio di previsione quanto al Documento Unico di Programmazione. Qualora i beni inseriti nel Piano abbiano destinazione urbanistica pubblica le procedure di vendita non possono essere attivate fino a quando non è intervenuta la approvazione del cambio di destinazione previsto nel Piano delle Alienazioni.



#### Art. 14 – Procedura di alienazione

All' alienazione si procede applicando le disposizioni di cui al vigente regolamento per le dismissioni

### SEZIONE II – CONCESSIONI/LOCAZIONI DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI

#### Art. 15– Immobili oggetto di concessione/locazione di valorizzazione ed utilizzazione a fini economici

L'art. 3 bis del D.L. n. 351/2001 (così come aggiunto dall'art. 1 comma 259 della L. n. 296/2006) e ss.mm.ii., nonché l'art. 58 del D.L. n. 112/2008 recano la disciplina, rispettivamente, della "Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessione o locazione" e della "Ricognizione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di regioni, comuni ed altri enti locali". In esecuzione di tale normativa il Comune di Reggio Calabria può assegnare in concessione o locazione di valorizzazione ed utilizzazione a fini economici, a titolo oneroso, gli immobili individuati nel piano delle alienazioni e valorizzazioni, come approvato dal Consiglio Comunale quale documento allegato al bilancio di previsione dell'Ente.

#### Art. 16 - Procedura per l'individuazione del concessionario/conduttore e contenuto del contratto

L'individuazione del concessionario/conduttore avviene mediante il ricorso a procedure di evidenza pubblica, a cura della commissione di cui all'art. 12, tra soggetti dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili e che non siano stati condannati con sentenza passata in giudicato per i seguenti reati: *associazione mafiosa, concorso esterno in associazione mafiosa, spaccio e/o traffico di sostanze stupefacenti, usura, estorsione, reati contro la Pubblica Amministrazione, falso, truffa, furto, reati con violenza e/o uso delle armi e che non risultino sottoposti a misure di prevenzione personali e/o patrimoniali.*

*Tali requisiti devono essere posseduti nei casi di locazione e di tutte le tipologie di concessione.*

*La perdita di uno dei requisiti dà luogo all'immediata revoca del rapporto contrattuale.*

La durata del rapporto contrattuale è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione; al termine della concessione/locazione tutte le opere realizzate dal concessionario/conduttore saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennità

Il canone della concessione/locazione è determinato, dalla Commissione Valutazioni Immobiliari, secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione. L'immobile è concesso/locato ai fini della riqualificazione e riconversione del medesimo bene tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, ristrutturazione (edilizia ed urbanistica), nuova costruzione ed ampliamento, inclusa la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio, inclusi gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione, oltre agli oneri catastali, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario/conduttore. Il progetto definitivo dovrà essere approvato, secondo le norme di legge, previa autorizzazione della Settore competente alla gestione del rapporto concessorio/locativo. Alla concessione/locazione non si applicano le disposizioni di cui al Decreto Legislativo n. 50 del 18 Aprile 2016.

### SEZIONE III – CONCESSIONE, LOCAZIONE E COMODATO

#### Art. 17 - Concessione

I beni appartenenti al demanio ed al patrimonio indisponibile, compresi quelli soggetti a vincolo storico artistico, formano oggetto di rapporto di concessione amministrativa. Il Settore patrimonio immobiliare provvede alla loro assegnazione a terzi a seguito di procedura ad evidenza pubblica, come disciplinata dal successivo art. 24, laddove il bene non risulta assegnato alla competenza di altro Settore dell'amministrazione. Il Settore che ha la competenza gestionale dell'immobile procederà all'esecuzione del contratto ed al relativo monitoraggio delle attività e porrà in essere tutti i necessari controlli, di natura amministrativa e tecnica, in ordine al rispetto delle pattuizioni contrattuali da parte dell'utilizzatore. Alla scadenza del contratto è escluso il rinnovo tacito. Le procedure, le modalità ed i requisiti soggettivi per l'eventuale prosecuzione del rapporto contrattuale sono indicati e contenuti nell'avviso pubblico e nell'atto accessivo alla concessione. Il contratto sarà rinegoziato con il concessionario purché questi risulti essere in regola con il pagamento dei canoni e dei relativi oneri accessori ed accetti le nuove condizioni determinate dall'Amministrazione Comunale.

Nel caso di concessione di immobili a canone agevolato ai fini del rinnovo il concessionario presenta apposito rendiconto ed una dettagliata relazione delle attività svolte in vigenza del rapporto di concessione in fase di scadenza, unitamente al progetto di utilizzo dell'immobile e la dichiarazione di sussistenza dei requisiti previsti dall'art. 12 del presente Regolamento

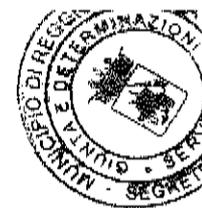
#### Art. 18 - Concessione gratuita

In casi eccezionali, da motivare adeguatamente, i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile possono essere assegnati in concessione gratuita fino ad un massimo di anni 30, rinnovabili, a soggetti terzi i quali abbiano proposto al Comune di Reggio Calabria uno specifico progetto di utilizzo, che evidenzia un'utilità per la collettività. *I progetti dovranno essere valutati positivamente dalla commissione di cui all'art.12, che esprimerà un parere obbligatorio ma non vincolante.* A seguito di tale atto, la Giunta Comunale procederà all'assegnazione del bene mediante propria deliberazione.

La concessione gratuita deve prevedere la assunzione a carico del concessionario di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile, ivi comprese le spese di manutenzione ordinaria nonché le utenze ed i consumi da attivare e corrispondere direttamente dal concessionario ai soggetti erogatori ovvero l'impegno del concessionario a rimborsare tali utenze e consumi all'Amministrazione Comunale, per intero o pro-quota, qualora l'attivazione diretta non sia possibile. Sono inoltre poste a carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'immobile, nonché eventuali lavori necessari per l'uso specifico del concessionario; in tal caso, i lavori dovranno essere approvati, secondo le norme di legge, previa autorizzazione del Settore competente alla gestione del rapporto concessorio di concerto con il Dirigente del settore lavori pubblici. Non spetterà al concessionario alcun rimborso o indennità, a qualunque titolo, per le opere eseguite, che resteranno a totale beneficio del Comune di Reggio Calabria.

#### Art. 19– Concessione temporanea

La competenza delle concessioni temporanee è del singolo Settore assegnatario del bene immobile. Si tratta di utilizzazioni che ricadono su immobili demaniali o di patrimonio indisponibile. Le concessioni temporanee consistono in utilizzazioni di breve durata, ordinariamente non superiori a 3 mesi, che conseguono ad espressa richiesta di un soggetto e che trovano origine nell'organizzazione di eventi o manifestazioni occasionali. Il promotore dell'evento inoltra formale richiesta alla Settore e, in caso di accoglimento della medesima, verrà adottata la determinazione dirigenziale che autorizza l'iniziativa, con la



conseguente messa a disposizione dell'immobile. Qualora l'utilizzo del bene implichi una regolamentazione dettagliata, pressoché assimilabile a quella delle concessioni ordinarie, verrà sottoscritto tra le parti un atto accessivo alla concessione. Nell'ipotesi, invece, in cui l'immobile venga utilizzato per periodi molto limitati, non occorrerà sottoscrivere l'atto accessivo, ma sarà sufficiente la sottoscrizione di un verbale/contratto: in tale atto saranno contenute le pattuizioni di massima che disciplineranno l'utilizzo dell'immobile (diligenza nell'uso, prescrizioni specifiche, responsabilità per eventuali inadempimenti ecc.) ed esso sarà redatto in contraddittorio tra le parti, possibilmente sul posto, anche al fine della constatazione dello stato dei luoghi.

Fatto salvo specifico regime tariffario approvato dall'amministrazione comunale, le concessioni temporanee di beni immobili sono pari al valore di mercato del canone di locazione, rapportato al periodo di utilizzo, con la scontistica per enti del terzo settore di cui al comma 2 all'art.12.

#### Art. 20 – Concessione di spazi all'interno di immobili scolastici

Le assegnazioni, a soggetti terzi, di spazi all'interno degli immobili scolastici sono di competenza del Settore Istruzione, la quale ha la responsabilità gestionale di tali beni. Le suddette assegnazioni dovranno avvenire nel rispetto dei principi di ordine generale di cui al presente Regolamento

. Art. 21– Concessione finalizzata al restauro ed alla fruizione di beni del demanio culturale ad associazioni e fondazioni senza fini di lucro

Ai sensi di quanto disposto dalla Legge 30.12.2004 n. 311 – art. 1, commi 303, 304 e 305, il Comune di Reggio Calabria può concedere in uso i beni appartenenti al demanio culturale, non aperti al pubblico o non adeguatamente valorizzati, per i quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro. I beni che possono formare oggetto della concessione sono individuati con Deliberazione del Consiglio Comunale. La scelta del concessionario avviene mediante procedura ad evidenza pubblica. Possono partecipare al procedimento associazioni e fondazioni, dotate di personalità giuridica e senza scopo di lucro, in possesso dei seguenti requisiti minimi: - avere, tra le proprie finalità, lo svolgimento di attività di tutela, promozione, valorizzazione o conoscenza del patrimonio culturale; - avere una documentata esperienza almeno quinquennale nel settore della tutela e della valorizzazione del patrimonio culturale. L'utilizzo di tali beni è disciplinato con atto accessivo alla concessione ed il concessionario dovrà corrispondere un canone fissato dalla Commissione Valutazioni Immobiliari. Dal canone di concessione verranno detratte le spese sostenute dal concessionario per il restauro, entro il limite massimo del canone stesso. Il concessionario è obbligato a rendere fruibile il bene da parte del pubblico con le modalità ed i tempi stabiliti nell'atto di concessione o in apposita convenzione unita all'atto stesso. Il concessionario si impegna a realizzare a proprie spese gli interventi di restauro e conservazione indicati dall'Amministrazione Comunale. I lavori dovranno essere approvati, secondo le norme di legge, previa autorizzazione della Settore competente alla gestione del rapporto concessorio/locativo.

#### Art. 22 – Locazione

1-I beni appartenenti al patrimonio disponibile comunale formano oggetto di rapporto di locazione, la cui disciplina è stabilita dalla legge.

2. Gli assegnatari degli immobili concessi in locazione/affitto ad uso privato sono individuati, previa determinazione dirigenziale che approvi le modalità di scelta del contraente e le principali condizioni contrattuali, di norma con procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione, per almeno sedici (16) giorni consecutivi all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e, ove ritenuto necessario, con altro mezzo idoneo, di un avviso che indichi i requisiti di partecipazione e i criteri di aggiudicazione, che potranno incentrarsi o su una valutazione meramente economica, ovvero – motivatamente – anche su profili qualitativi, inerenti in particolare gli interventi previsti sul bene interessato e le sue condizioni di gestione.

3. Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nel bando di gara, qualora più soggetti presentino offerte di pari importo si procede all'assegnazione dei beni mediante ulteriore gara al rialzo limitata ai predetti soggetti.

4. Si può procedere senz'altro a trattativa privata diretta per ogni singolo immobile: a) quando sia risultata infruttuosa la procedura ad evidenza pubblica ed un soggetto presenti idonea manifestazione di interesse conforme ai requisiti previsti dalla procedura stessa; b) quando venga inoltrata al Comune una richiesta di utilizzo da parte di Società o Consorzi a partecipazione del Comune o di società strumentali od affidatarie di servizi pubblici; c) quando un soggetto già affittuario/locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chieda l'affidamento in affitto/locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già affittato/locato, ovvero confinante con quest'ultimo; la superficie del bene immobile confinante da affittare/locare non può essere superiore al cento per cento della superficie totale originariamente affittata/locata e tale ipotesi potrà avere luogo una sola volta; d) quando venga richiesta l'occupazione temporanea di un'area di proprietà comunale al fine di installare temporaneamente apparati di rilevazione strumentali alla successiva eventuale installazione di impianti per la produzione di energia, ferma restando la successiva procedura ad evidenza pubblica per la scelta del soggetto che potrà installare l'eventuale impianto; e) quando un soggetto già affittuario/locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chieda il rinnovo dell'affidamento in affitto/locazione del bene immobile costituente l'oggetto dell'affitto/locazione originaria; F) quando il valore del canone non superi euro 3600 annui

La mancata corresponsione di almeno tre canoni mensili comporta l'inapplicabilità di quanto previsto alle lettere b) e d).

La Giunta Comunale, per quanto concerne i locali ad uso commerciale, ha la facoltà di ridurre il canone come sopra determinato, fino ad una riduzione massima del 40%, quando ciò sia reso necessario ed opportuno al fine di promuovere lo sviluppo di una determinata zona ovvero al fine di incentivare attività marginali bisognose di tutela ovvero si tratta di attività svolte da imprese-cooperative - associazioni composte in prevalenza da giovani dai 18-40 anni. In tal caso l'assegnazione viene effettuata a seguito di procedura ad evidenza pubblica che disciplina, mediante apposito bando, i criteri per la formulazione della graduatoria dei soggetti interessati alla stipulazione del contratto.

I terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi, possono essere concessi in affitto con le norme stabilite dalla Legge 3 maggio 1982, n. 203, e successive modifiche.

I terreni e beni immobili aventi le caratteristiche di cui all'art. 3 comma 2 di 91 del 2017 convertito in legge 123 del 2017. sono prioritariamente affidati ai soggetti di cui al medesimo articolo, sulla base di un progetto di utilizzo e valorizzazione e secondo le modalità ivi previste

#### Art. 23 – Comodato

In casi eccezionali, da motivare adeguatamente, i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale possono essere assegnati per massimo anni 30, rinnovabili, in comodato a soggetti terzi, secondo la disciplina di cui all'art. 1803 e seguenti del Codice Civile, i quali abbiano proposto al Comune di Reggio Calabria uno specifico progetto di utilizzo, che evidenzia un'utilità per la collettività. I progetti dovranno essere valutati positivamente dalla Settore competente per materia, *dalla commissione di cui all'art.12*, e dichiarati di interesse dalla Giunta Comunale con apposito provvedimento deliberativo. Il comodato ha natura temporanea ed è essenzialmente gratuito. Il comodatario è tenuto a custodire e a conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, a servirsene per l'uso determinato nel contratto e non può concederne ad un terzo il godimento senza il consenso del comodante. Il comodato deve prevedere il recupero di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile, ivi comprese le spese di



manutenzione ordinaria nonché le utenze ed i consumi da attivare e corrispondere direttamente dal comodatario ai soggetti erogatori ovvero da rimborsare all'Amministrazione Comunale, per intero o pro-quota, qualora l'attivazione diretta non sia possibile. Sono inoltre poste a carico del comodatario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'immobile, nonché eventuali modifiche edilizie necessarie per l'esercizio delle attività del comodatario; i lavori dovranno essere approvati, secondo le norme di legge, previa autorizzazione della Settore competente alla gestione del rapporto di comodato.

#### Art. 24 - Modalità di scelta del contraente per concessione

L'Amministrazione Comunale procede all'individuazione del concessionario mediante procedura ad evidenza pubblica. Il Settore Patrimonio provvede alla redazione dell'avviso, che deve contenere tutti gli elementi ritenuti essenziali per favorire la massima partecipazione dei soggetti interessati. L'avviso sarà pubblicato sulla Rete Civica del Comune di Reggio Calabria e ne sarà data altresì pubblicità nelle forme di volta in volta ritenute più idonee. L'avviso definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'aggiudicazione, tenendo conto: a) del progetto per l'utilizzo dell'immobile b) del maggior canone offerto, in rialzo rispetto a quello posto a base d'asta Il canone a base d'asta è stabilito dalla Commissione Valutazioni Immobiliari. L'aggiudicazione avverrà, di norma, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Qualora la procedura abbia ad oggetto la prima assegnazione di immobili a canone agevolato di cui all'art. 13 essa avverrà con evidenza pubblica e sulla base dei criteri selettivi ivi indicati. L'avviso definisce i criteri per l'attribuzione dei punteggi per l'aggiudicazione, tenendo conto:

a) dei regolamenti e del divieto di cui all'art.1;

b) del progetto per l'utilizzo dell'immobile;

c) dei seguenti elementi, attinenti alle caratteristiche del richiedente: - se, in riferimento al progetto per l'utilizzo dell'immobile, il richiedente abbia già svolto attività simili a quelle indicate con il Comune o con altre amministrazioni ed eventualmente con quali risultati ed esperienze; se la struttura sociale sia organizzata con persone e mezzi sufficienti per garantire i risultati prefissati o i programmi da svolgere se l'ambito in cui viene a ricadere l'attività del soggetto richiedente copra zone della città sfornite di strutture simili o comunque sia di rilevante interesse locale; se esistano o meno rapporti inerenti l'attività da formalizzare in apposita convenzione;

#### Art. 25 - Contenuto dell'atto accessivo alla concessione e del contratto di locazione

L'atto accessivo alla concessione ed il contratto di locazione devono contenere i seguenti elementi essenziali: - l'individuazione dell'immobile oggetto di concessione o locazione; - la durata del rapporto contrattuale e, per le concessioni, la possibilità per il Comune di recedere unilateralmente dal contratto, per ragioni di pubblico interesse, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, senza ulteriori formalità e fatte salve le eventuali azioni legali di risarcimento nei confronti del concessionario; - l'importo del canone, nonché le modalità ed i tempi per l'aggiornamento; - la espressa indicazione negli atti che prevedano la applicazione di canoni agevolati di cui all' art. 12 della facoltà dell'Amministrazione Comunale di revocare il beneficio dell'abbattimento del canone in qualsiasi momento in base a disposizioni di carattere generale stabilite dall'Amministrazione per quanto riguarda le locazioni e le concessioni di immobili a favore degli organismi senza scopo di lucro, senza che il conduttore/concessionario abbia diritto a compensi o indennità di alcun titolo, nessuno escluso ed eccettuato, salva la facoltà per lo stesso di recedere anticipatamente dalla locazione/concessione, - le finalità ed i limiti di utilizzo del bene da parte del concessionario o conduttore; - le responsabilità del concessionario o del conduttore, gli obblighi e gli oneri, con particolare riferimento all'uso del bene, alla custodia ed alla manutenzione; - le modalità per l'esercizio dei controlli, da parte dell'Amministrazione Comunale, sull'esatto adempimento degli obblighi contrattuali da parte del concessionario/conduttore; - le modalità per la costituzione delle garanzie per l'esatto adempimento degli obblighi contrattuali e per eventuali danni; - gli oneri a carico del Comune.

#### Art. 26 – Stipulazione degli atti di concessione e locazione

La stipulazione dei contratti compete alla Settore Patrimonio Immobiliare. La repertoriatura , la registrazione ed esecuzione del contratto saranno effettuate a cura del servizio competente per materia.

#### Art. 27- Accordi con le fondazioni bancarie

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 1211 del Decreto Legislativo n. 42 del 22.1.2004 – Codice dei beni culturali e del paesaggio, il Comune di Reggio Calabria può stipulare protocolli d'intesa con le fondazioni conferenti di cui alle disposizioni in materia di ristrutturazione e disciplina del gruppo creditizio, che statutariamente perseguono scopi di utilità sociale nel settore dell'arte e delle attività e beni culturali, al fine di coordinare gli interventi di valorizzazione sul patrimonio culturale e, in tale contesto, garantire l'equilibrato impiego delle risorse finanziarie messe a disposizione.

### **SEZIONE IV – COMMISSIONE VALUTAZIONI IMMOBILIARI**

Art. 28 – Funzioni e compiti della Commissione Valutazioni Immobiliari. E' costituita presso il Settore Patrimonio Immobiliare del Comune di Reggio Calabria la Commissione Valutazioni Immobiliari, competente per la determinazione, sulla base dei valori di mercato: a) dei canoni di locazione attiva da applicare ai beni immobili appartenenti al Patrimonio disponibile; b) dei canoni di concessione attiva da applicare ai beni immobili appartenenti al Patrimonio indisponibile ed al Demanio comunale; del prezzo di base d'asta dei beni immobili dichiarati alienabili in base alle disposizioni del Regolamento PER LE ALIENAZIONI; d) del prezzo congruo di vendita da applicare alle procedure di alienazione mediante procedura negoziata diretta previste dal Regolamento Generale per l'attività contrattuale; e) dei valori di mercato applicabili alle ulteriori procedure di alienazioni immobiliari ovvero di costituzione di diritti reali attivi e passivi, disposte con appositi provvedimenti deliberativi di competenza del Consiglio comunale; f) delle indennità da applicare alle procedure espropriative attive; g) dei valori da applicare nel caso di retrocessione totale o parziale di beni immobili pervenuti al Comune a seguito di procedura espropriativa; h) della congruità delle indennità proposte al Comune di Reggio Calabria proprietario dagli enti esproprianti nelle procedure di esproprio passivo; i) dei valori da applicare alle procedure di monetizzazione di standard urbanistici nell'ambito di Convenzioni Urbanistiche; j) del parere di congruità dei canoni proposti all'Amministrazione dai terzi proprietari ai fini della stipulazione o del rinnovo di rapporti di locazione o concessione immobiliare passiva; k) del parere di congruità dei valori proposti all'Amministrazione dai terzi proprietari ai fini della stipulazione di atti di acquisto immobiliare e permuta. La Commissione è altresì competente per la revisione, sulla base della attualizzazione resa necessaria da modifiche intervenute nello stato di fatto e di diritto degli immobili e dall'andamento dei valori immobiliari, di valori già determinati in precedenti sedute. Alla determinazione dei valori di cui al presente articolo provvede, con propria perizia di stima, esclusivamente il Settore Patrimonio Immobiliare, nel caso la stima sia riferita a beni immobili di modesta consistenza, come sotto individuata: a) Fabbricati a destinazione commerciale con superficie utile lorda non superiore a mq 50; b) Fabbricati a destinazione di civile abitazione con superficie utile lorda non superiore a mq 50; c) Fabbricati a diversa destinazione d'uso con superficie utile lorda non superiore a mq 70; d) Aree di qualunque destinazione d'uso con superficie netta complessiva non superiore a mq 500.

#### Art. 29 – Composizione della Commissione Valutazioni Immobiliari

La Commissione Valutazioni Immobiliari è composta: - dal Dirigente della Settore Patrimonio Immobiliare, in qualità di presidente o suo delegato; dal Dirigente lavori pubblici o suo delegato; da n. 2 posizioni organizzative con competenze tecniche specifiche individuate dal direttore generale o in assenza dal segretario generale



#### Art. 30 – Procedura per le sedute della Commissione Valutazioni Immobiliari

La Commissione è convocata nella sua sede abituale presso gli Uffici del Settore Patrimonio Immobiliare, dal presidente. La convocazione avviene normalmente in forma scritta e deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data della seduta e riportare in elenco gli argomenti posti all'ordine del giorno. Nella convocazione sono indicate, per ciascuno degli argomenti all'ordine del giorno, le modalità di consultazione del materiale istruttorio relativo, costituito dallo stato di consistenza dell'immobile, da una scheda descrittiva dello stato di diritto dell'immobile, dalla proposta di individuazione dei criteri di stima e relazione di stima con relativi allegati predisposte dal tecnico comunale incaricato ovvero pervenute da soggetti terzi e da sottoporre a verifica di congruità. Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno 3 membri e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il presidente o altro membro da lui delegato alla Presidenza. Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti e in caso di parità prevale quello del presidente. Delle sedute della Commissione è redatto verbale, da assumere a protocollo generale e da conservare in apposita raccolta agli atti della Settore Patrimonio Immobiliare. I processi verbali danno atto della valida convocazione e costituzione della Commissione, degli argomenti posti all'Ordine del Giorno e, per ciascuno di essi, del materiale istruttorio esaminato, da unire in allegato formante parte integrante del verbale stesso, nonché della indicazione sintetica dei pareri espressi dai singoli commissari in merito ai criteri di stima adottati ed al valore indicato. In caso di non unanimità debbono essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti).

### **TITOLO III – ACQUISTO IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA**

#### Art. 31 – Disciplina e procedura

Fermi restando il rispetto dei vincoli delle previsioni normative sovraordinate, il Comune di Reggio Calabria può acquistare immobili di proprietà privata, necessari per le finalità istituzionali dell'Ente. La procedura per l'acquisto dell'immobile dovrà essere ad evidenza pubblica e di competenza della Settore Patrimonio Immobiliare, che porrà in essere tutte le attività preliminari, connesse e conseguenti alla medesima. Le offerte pervenute saranno valutate da apposita *Commissione Tecnica prevista dall'art.12*. I beni da acquistare dovranno essere liberi da vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli. Il prezzo richiesto per la compravendita sarà sottoposto a giudizio di congruità da parte della Commissione Valutazioni Immobiliari di cui all'art. 28 del presente Regolamento.

### **TITOLO IV - LOCAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA**

#### Art. 32 – Disciplina e procedura

Fermi restando il rispetto dei vincoli delle previsioni normative sovraordinate, il Comune di Reggio Calabria, ove ritenuto possibile, può acquisire in locazione immobili di proprietà privata, necessari per le finalità istituzionali dell'Ente. La procedura per la ricerca dell'immobile oggetto di locazione è di competenza della Settore Patrimonio Immobiliare, che porrà in essere tutte le attività preliminari, connesse e conseguenti alla medesima; in particolare, il Settore provvederà alla pubblicazione di apposito avviso informale, nel quale saranno contenute le richieste dell'Amministrazione Comunale in relazione all'immobile. Le offerte pervenute saranno valutate da apposita *Commissione Tecnica prevista dall'art.12*. Il canone richiesto per la locazione sarà sottoposto a giudizio di congruità da parte della Commissione Valutazioni Immobiliari di cui all'art. 28 del presente Regolamento.

## **TITOLO V – NORMA SPECIALE E TRANSITORIA**

### **Art. 33 - Definizione rapporti pregressi con soggetti istituzionali**

I rapporti relativi all'utilizzo, per le finalità di cui all'art. 11, da parte di Enti territoriali, Università, Azienda Sanitaria ed altri soggetti Istituzionali di immobili comunali, non regolati contrattualmente ed antecedenti l'entrata in vigore del presente Regolamento sono regolarizzati , previa apposita Deliberazione di competenza della Giunta comunale, mediante specifici accordi, di competenza della Settore Patrimonio Immobiliare, aventi carattere ricognitorio e di definizione dei conseguenti rapporti economici, tenendo conto, in regime di reciprocità, di analoghi pregressi utilizzi di fatto da parte della Amministrazione comunale di beni immobili appartenenti ai medesimi soggetti.

## **TITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI**

**Art. 34 – Disposizioni finali .** Il presente Regolamento entrerà in vigore a decorrere dal 15° giorno successivo alla data di pubblicazione all'Albo Pretorio del provvedimento di approvazione.