

ERRATA CORRIGE DEL
Testo emendato

Comune di Messina



**Regolamento amministrazione e gestione
dei beni Demaniali, Patrimoniali
indisponibili e disponibili
del Comune di Messina**

(Deliberazione n. 45/C del 14/09/2017)

Indice

TITOLO I: PRINCIPI GENERALI

| | |
|--|-----|
| Art. 1- Obiettivi e criteri..... | 4 |
| Art. 2- Ambito di applicazione..... | 4 |
| Art. 3- Asset, property e facility management..... | 4 |
| Art. 4- Classificazione del patrimonio..... | 5 |
| Art. 5- Beni demaniali | 5 |
| Art. 6- Beni patrimoniali indisponibili | 5 |
| Art. 7- Beni patrimoniali disponibili..... | 6 |
| Art. 8- Assegnazione degli immobili ai sensi del P.E.G.; trasferimento beni patrimoniali alle circoscrizioni; Commissione Consiliare per la valorizzazione del patrimonio..... | 6,7 |
| Art. 9- Inventario dei beni immobili..... | 8,9 |
| Art.10- Tenuta ed aggiornamento dell'inventario dei beni immobili..... | 10 |
| Art.11 - Controlli | 10 |

TITOLO II: GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI . CONCESSIONI

| | |
|--|-------|
| Art. 12- Assegnazione in uso a terzi dei beni demaniali e dei beni indisponibili.. | 10 |
| Art. 13- Atto di Concessione..... | 11 |
| Art. 14- Determinazione del canone di concessione | 11 |
| Art. 15- Concessioni temporanee e/o occasionali..... | 11 |
| Art. 16- Concessione canoni agevolati e categorie ammesse..... | 12,13 |
| Art. 17- Concessione di patrimonio indisponibile ad uso promiscuo: concessione di Impianti sportivi scolastici..... | 13 |
| Art. 18- Garanzie..... | 13 |
| Art. 19- Durata della Concessione..... | 14 |
| Art. 20- Decadenza e Revoca..... | 14,15 |
| Art. 21- Diritto di recesso..... | 15 |
| Art. 22- Obblighi del Concessionario..... | 15,16 |

TITOLO III: GESTIONE DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI . LOCAZIONE

| | |
|--|----|
| Art. 23- Forme di concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili..... | 16 |
| Art. 24- Determinazione del canone di locazione..... | 17 |

| | |
|---|-------|
| Art. 25- Durata del contratto di locazione e degli altri contratti..... | 17 |
| Art. 26- Rinnovo del Contratto..... | 17 |
| Art. 27- Risoluzione e recesso del contratto..... | 17,18 |
| Art. 28- Garanzie..... | 18 |
| Art. 29- Beni ad uso abitativo..... | 18 |

TITOLO IV: SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DELL'ATTO NELLA CONCESSIONE E NELLA LOCAZIONE

| | |
|-------------------------------------|-------|
| Art. 30- Scelta del contraente..... | 19 |
| Art. 31- Aree Marginali..... | 19,20 |

TITOLO V: NORME TRANSITORIE

| | |
|--|-------|
| Art. 32- Disciplina dei rapporti in corso..... | 20,21 |
| Art. 33- Pubblicazione..... | 21,22 |
| Art. 34- Norme finali..... | 22 |

TITOLO I: PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - Obiettivi e Criteri

1. Ai sensi dell'art. 119 della Costituzione della Repubblica Italiana, il Comune di Messina possiede un proprio patrimonio con il quale garantisce la propria autonomia finanziaria.
2. La gestione dei beni immobili appartenenti al Comune di Messina è ispirata ai principi generali di economicità, efficienza, trasparenza, imparzialità, pubblicità, produttività, redditività e razionalizzazione.
3. Gli immobili di proprietà comunale classificati come demanio o patrimonio indisponibile vengono prioritariamente utilizzati per il conseguimento delle finalità istituzionali dell'Ente; in tal caso, l'utilizzo, oltre a prevedere l'obbligo di mantenimento dei beni medesimi, deve essere supportato da piani di razionalizzazione degli spazi.
4. I beni che sono classificati come da inventario patrimonio disponibile sono utilizzati prioritariamente al fine di garantire un'entrata economica dell'Ente.
5. Il presente regolamento si ispira ai principi contenuti nello statuto del Comune di Messina e specificatamente al Titolo VII - Patrimonio Comunale Finanza e Contabilità art. 103.

Art. 2 - Ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione dei beni Demaniali e Patrimoniali di proprietà del Comune di Messina, nel rispetto dei principi generali contenuti nelle leggi statali e regionali ed in attuazione dello Statuto e del suo regolamento.
2. I beni immobili che rimangono esclusi dall'applicazione del presente regolamento sono:
 - i beni immobili facenti parte del patrimonio abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi dell'art. 1 della legge 560/1993 e successive; del patrimonio Residenziale Regionale sul Risanamento legge 10/1990 e s.m;
 - le aree di proprietà comunale concesse in diritto di superficie ai sensi dell'art. 35 della legge 865/1971, per l'edificazione di fabbricati di edilizia economica e popolare;
 - gli immobili dei beni confiscati alla mafia in quanto già regolamentati;
 - in generale ogni altro immobile il cui utilizzo o la cui cessione risulta disciplinata da leggi speciali o non contemplati dal presente regolamento.

Art. 3 - ASSET, PROPERTY E FACILITY MANAGEMENT

1. Una virtuosa gestione immobiliare dei Beni del Comune di Messina deve tener conto delle seguenti linee guida procedurali: asset management, property management e facility management.

1. L'asset management provvede a curare tutte quelle attività di programmazione patrimoniale e finalizzate allo sviluppo strategico in esame.
2. La property management sviluppa e gestisce ogni percorso di valorizzazione e utilizzo definito nel settore asset.
3. La facility management, invece, si intende la gestione finalizzata all'individuazione della migliore organizzazione nella materiale manutenzione dei beni.

Art. 4 - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO

1. Ai sensi degli art. 824 e ss. del Codice civile, i beni immobili di cui è proprietario il Comune di Messina sono classificati in:
 - a) beni demaniali;
 - b) beni patrimoniali indisponibili;
 - c) beni patrimoniali disponibili.
2. I beni immobili appartenenti alle tre categorie sopra richiamate, sono inseriti con le loro destinazioni attuali, in appositi elenchi inventariali tenuti dal dipartimento Patrimonio e Demanio. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte, può con uno specifico provvedimento deliberativo di Consiglio Comunale, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva progettazione o destinazione d'uso.

Art. 5- BENI DEMANIALI

1. I beni demaniali, per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, sono a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Tali beni sono disciplinati dagli artt. 822, 823, 824, e 1145 del Codice Civile e dalle leggi regionali vigenti e dalle norme che li riguardano.
2. I beni di interesse storico e artistico sono disciplinati da specifica normativa, in particolare la Legge 311/2004 e s.m.i. , prevede espressamente che tali beni possono essere dati in concessione a soggetti privati che si impegneranno a restaurarli e a renderli fruibili alla collettività, con possibilità di detrarre le spese per i lavori dal canone di concessione a seguito di presentazione di un progetto di recupero approvato dalla Giunta

Comunale.

In ogni caso, il concessionario è individuato attraverso procedure di evidenza pubblica.

3. L'utilizzazione di tali beni è determinata da quanto specificato nel Codice Civile e dalla normativa di riferimento ed inoltre, laddove possibile, in relazione alla destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico, in particolare con atto di concessione amministrativa.

ART. 6- BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI

1. Fanno parte del patrimonio indisponibile del Comune di Messina, i beni non soggetti a regime di demanio destinati comunque ai fini istituzionali dell'Ente ed al soddisfacimento di interessi pubblici, finchè permanga tale destinazione.
2. Tra i beni che appartengono a questa categoria rientrano i palazzi, gli immobili adibiti ad uffici e pubblici servizi, gli impianti sportivi, le sedi espositive e museali, gli edifici scolastici e gli immobili ad uso abitativo di Edilizia Residenziale Pubblica.
3. L'utilizzo di tali beni sulla base del Codice Civile e della specifica normativa che li regola ed inoltre, laddove possibile, in relazione alla destinazione, avviene mediante atti di diritto pubblico, in particolare modo, con atto di concessione amministrativa.

ART. 7 – BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

1. I beni disponibili sono quelli non compresi nella categoria dei beni soggetti al regime di demanio pubblico o in quella dei beni indisponibili e pertanto non destinati ai fini istituzionali del Comune.
2. Tali beni possono quindi essere concessi in uso a terzi tramite contratti di diritto privato o concessione amministrativa e/o anche alienati , in base alla procedura prevista dal regolamento vigente per le alienazioni.

ART. 8 – ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI AI SENSI DEL P.E.G. COMMISSIONE CONSILIARE PATRIMONIO PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO

1. I beni immobili di proprietà comunale sono assegnati ai diversi Dipartimenti, staff e centri di responsabilità in sede di approvazione del PIANO ESECUTIVO DI GESTIONE per l'anno finanziario di riferimento e costituiscono la dotazione strumentale per il raggiungimento dei fini istituzionali e degli obiettivi prefissati dalla Giunta.
2. I beni immobili di proprietà comunale ricadenti nelle circoscrizione e di

interesse circoscrizionali che non costituiscono dotazione strumentale per i dipartimenti. La Giunta Municipale individuerà nell'allegato al bilancio di previsione i beni da trasferire in termini di titolarità e di gestione diretta integrale, individuando le risorse disponibili nel bilancio circoscrizionale.

3. Il Dirigente a cui è assegnato in gestione il bene, con formale atto di consegna, diventa consegnatario dello stesso ai sensi e per gli effetti delle norme di Legge, del presente regolamento e del regolamento di contabilità.

Ogni ufficio che utilizzi per qualsiasi motivo un bene immobile in mancanza di formale provvedimento di consegna, dovrà tempestivamente comunicarlo al Servizio Patrimonio affinché provvederà ad integrare il PEG.

Al di fuori della formale assegnazione è vietato l'utilizzo e la gestione anche di fatto del patrimonio da parte di chiunque.

4. I consegnatari, per ragioni di servizio ed in relazione all'ubicazione dei beni, possono affidarli a sub-consegnatari, attraverso formale atto di consegna sottoscritto da entrambi i soggetti.

5. I consegnatari e i sub-consegnatari sono tenuti alla custodia ed al corretto utilizzo degli immobili a loro concessi, vigilando sulla buona conservazione e sul regolare uso dei medesimi.

I consegnatari e i sub-consegnatari devono inoltre comunicare agli uffici competenti eventuali problemi emergenti relativamente all'immobile e al suo uso.

6. In particolar modo, ai consegnatari ed ai sub-consegnatari degli immobili compete:

- sovrintendere alla custodia e allo stato di conservazione degli stessi;
- sovrintendere all'apertura e alla chiusura degli edifici secondo le esigenze dell'uso;
- richiedere direttamente l'intervento dei competenti uffici tecnici in caso di emergenza e per lavori di riparazione o manutenzione quando questi competano al Comune;
- vigilare sull'uso corretto rispetto alla loro destinazione e alle finalità degli utilizzatori e in generale al rispetto dei contratti o concessioni in essere;
- comunicare al Dipartimento Patrimonio, ogni variazione e modifica dello stato dei beni immobili ai fini dell'aggiornamento degli inventari, compresa la comunicazione dei collaudi e dei conti finali relativi agli interventi;
- coinvolgere preventivamente il Dipartimento, in qualsiasi procedimento relativo ad un utilizzo dell'immobile diverso da quello per il quale è stato consegnato.

7. Qualora s'intende procedere all'espletamento di una procedura ad evidenza pubblica per l'alienazione, la locazione o la concessione in

uso di un immobile in consegna ad un dipartimento diverso dal Patrimonio e demanio, occorre che venga data preventivamente comunicazione al Dipartimento Patrimonio, affinché provveda a stimare il prezzo di vendita o il canone di locazione o di concessione in uso, sia a titolo oneroso che a titolo di comodato d'uso.

Tale stima costituirà parte integrante del provvedimento con il quale si dispone l'alienazione, la locazione o la concessione in uso dell'immobile. L'assegnazione dei beni avviene tramite deliberazione della Giunta Municipale, ai sensi dell'art. 59 dello Statuto Comunale, previa procedura di evidenza pubblica di concessione amministrativa onerosa effettuata dal Dirigente del Dipartimento Patrimonio e dal Dirigente del Dipartimento competente in base alla finalità di utilizzo; fanno parte della Commissione di valutazione, senza diritto al voto, un Assessore e un Consigliere Comunale indicato dalla Commissione Cons.re Patrimonio

ART. 9- INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI

1. I beni immobili di proprietà del Comune di Messina vengono inseriti nell' inventario.
2. L'inventario dei beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili consiste in uno stato descrittivo , documentale e valutativo del bene, comprendente quanto di seguito specificato:
 - elenco sintetico fabbricati e terreni;
 - il luogo esatto d'ubicazione, il codice identificativo ed una breve descrizione;
 - classamento, destinazione d'uso e valorizzazione;
 - l'eventuale vincolo di bene di interesse storico- artistico;
 - la cronologia degli interventi manutentivi realizzati, con indicazioni della tipologia e dell'importo;l'ammontare delle quote di ammortamento applicate;
 - gli eventuali redditi;
 - il dipartimento cui l'immobile è assegnato;
 - il valore economico costituito dal prezzo di acquisto o di prima valutazione
(costo storico) aumentato degli investimenti effettuati per manutenzioni straordinarie e diminuiti dalle quote di ammortamento;
 - altre voci in ogni caso utili per la classificazione, inventariazione, valorizzazione dei beni
 - compilazione scheda analitica di ogni bene recante tutte le informazioni disponibili;
 - produzione fotografica del bene.
3. Al fine di disporre di tutti gli elementi identificativi utili e di tutte le informazione giuridiche essenziali riguardanti i beni immobili, il

Dipartimento Patrimonio e Demanio provvederà ad acquisire e/o verificare entro 120 giorni dall'entrata in vigore del presente regolamento:

- le misure catastali presso l'Agenzia del territorio competente;
- gli estratti di partita catastale relativa ad ogni unità immobiliare registrata;
- le ipoteche attive e passive esistenti a carico dell'Ente per ciascun cespite registrato;
- le servitù attive e passive esistenti a carico dell'Ente registrato in ordine ai beni demaniali.

ART. 10- TENUTA ED AGGIORNAMENTO DELL'INVENTARIO DEI BENI IMMOBILI

1. Al Dipartimento Patrimonio e demanio competono le attività finalizzate:
 - alla tenuta del registro inventariale dei beni immobili;
 - alla registrazione delle relative variazioni derivanti da nuove acquisizioni, alienazioni e/o modifiche della consistenza del patrimonio immobiliare;
 - alla tenuta ed aggiornamento dei fascicoli immobiliari relativi alla situazione giuridica dei fabbricati e dei terreni;
 - alla proposizione di valorizzazione dei beni immobili;
 - alla proposizione di classificazione e declassificazione giuridica dei beni immobili e dei diritti reali;
 - all'accertamento del titolo di proprietà degli immobili;
 - agli accertamenti catastali relativi agli immobili;
 - alla gestione dell'archivio e custodia delle chiavi dei fabbricati di proprietà comunale non utilizzati.
2. Tutti gli atti e provvedimenti comportanti variazioni e modifiche dello stato dei beni immobili, compresi il collaudo e i conti finali degli interventi, devono essere trasmessi al Dipartimento Patrimonio servizio Inventario per l'aggiornamento dello stesso.
3. L'inventario, redatto in conformità dell'art. 230 TUEL D.Lgs. N. 267/2000, rappresenta il documento contabile che contiene l'indicazione di tutti i beni mobili ed immobili, appartenenti al Comune di Messina, la tenuta e la revisione annuale, costituisce un atto obbligatorio a seguito del processo di riforma dell'ordinamento e della contabilità degli Enti Territoriali ; rappresenta il punto di partenza per la redazione del conto del patrimonio che esprime il “ capitale sociale “ della comunità amministrata.
Pertanto il mancato aggiornamento dell'inventario costituisce grave irregolarità gestionale .

ART. 11 – CONTROLLI

1. E' compito istituzionale della polizia Municipale sezione patrimonio immobiliare ai sensi della legge 7-3-1986 n. 65 artt. 3 e 5 " tutelare il patrimonio immobiliare e reprimere ogni illecito uso", ciò precisato dall'art. 4 legge regionale 1-8-1990 n. 17, dal regolamento comunale del Corpo di Polizia Municipale, approvato con delibera del Commissario ad acta del Comune di Messina n. 126/c del 4/9//1993.
2. La Polizia Municipale potrà effettuare controlli, affinché siano rispettate le norme contenute nell'atto di concessione e le disposizioni di legge.
3. L'Assessore al Patrimonio ed il Dirigente al Patrimonio possono in ogni momento disporre di procedere, ad ispezioni, accertamenti d'ufficio e alla richiesta di documenti e certificati probatori ritenuti necessari nel rispetto delle finalità della concessione anche in relazione alle previsioni dello Statuto del Comune di Messina.

TITOLO II: GESTIONE DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI – CONCESSIONE

ART. 12 – ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI DEI BENI DEMANIALI E DEI BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI

1. L' assegnazione in uso a terzi di beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è effettuata attraverso la concessione amministrativa.
2. L'Amministrazione effettua almeno ogni anno una ricognizione dei beni del demanio e del patrimonio indisponibile e comunque quando ne fa richiesta l'Assessore al Patrimonio o il Dipartimento Patrimonio, per la predisposizione del "Piano di Alienazione e Valorizzazione ", da adottare prima del bilancio di previsione dell'anno finanziario di competenza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della Legge 133/2008, al fine di poter programmare l'utilizzazione e la gestione di tali beni secondo i principi generali contenuti nell'art. 1 del presente regolamento.
3. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico, in qualunque momento, salvo indennizzo, e senza necessità di congruo preavviso.
4. Le concessioni si intendono sempre temporanee , il relativo canone è determinato o esenzione nel rispetto della legge vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.
5. La concessione a terzi, ancorché enti pubblici territoriali e non, non comporta la cessione o rinuncia del conducente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e

sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.

Art. 13 – ATTO DI CONCESSIONE

1. L'atto di concessione, da far sottoscrivere per accettazione alla controparte, deve contenere:
 - a) l'esatta identificazione del bene (dati catastali);integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e dalle planimetrie relative
 - b) la durata della concessione;
 - c) gli obblighi del concessionario a pena di decadenza;
 - d) l'uso per il quale il bene viene concesso;
 - e) le condizioni per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività cui è destinato;
 - f) la data di decorrenza del rapporto di concessione e il termine di scadenza;
 - g) L'ammontare della cauzione versata dal concessionario.
2. Tali diritti ed obblighi appena richiamati, sono contenuti nella convenzione successiva all'atto di concessione sottoscritta dal concessionario, la cui mancata sottoscrizione comporta la decadenza della concessione stessa.
3. Tutte le spese relative all'atto di concessione sono a carico del concessionario.

ART. 14 – DETERMINAZIONE DEL CANONE DI CONCESSIONE

1. Il canone ordinario di concessione è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazione d'uso dell'immobile, come accertati dai competenti uffici tecnici del dipartimento Patrimonio e demanio.
2. Il canone è adeguato automaticamente e annualmente nella misura del 100% della variazione accertata dall'Istat dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, riferito al mese d'inizio del provvedimento di concessione.

ART. 15 – CONCESSIONE TEMPORANEE E OCCASIONALI

1. Per concessione temporanea ed occasionale si intende l'uso di beni immobili per un periodo continuativo inferiore a sei mesi da parte di associazioni, fondazioni, comitati, ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, sociali, musicali, folkloristiche, ricerca, formative, teatrali, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni, mostre , forum,ecc.

2. Tali attività non devono avere scopo di lucro e non devono possedere carattere di attività commerciale ai sensi del TUIR. Il rispetto di tale carattere prevede anche che nell'immobile fornito in concessione non vengono svolte attività di carattere commerciale.
3. Per l'uso temporaneo di detti beni e per le sopradescritte finalità è previsto il pagamento di un canone rapportato al tempo di utilizzo e calcolato sulla base del canone di mercato ridotto del 60%.
4. In ogni altro caso, si applica il canone come sopra determinato senza riduzione alcuna.
5. In occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene immobile è vietata la pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzato preventivamente dal Comune e previa corresponsione della relativa imposta.
6. È cura del concessionario ottenere permessi, nulla osta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazioni necessari per lo svolgimento della manifestazione. Il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile senza rischi per l'Amministrazione Comunale.
7. In ogni caso deve essere presentata idonea polizza assicurativa a di eventuali danni ai beni medesimi e a garanzia della responsabilità civile verso i terzi per danni che possono verificarsi in occasione dell'evento per il quale è previsto l'utilizzo del bene.
8. Il Comune si riserva la più ampia facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse senza che il concessionario nulla possa eccepire o pretendere a qualsiasi titolo.

ART. 16 – CONCESSIONE CANONI AGEVOLATI E CATEGORIE AMMESSE

Ai canoni per l'utilizzo degli immobili comunali relativi alle attività di cui al presente articolo possono essere applicate le seguenti riduzioni: 100-90% per le Onlus iscritte all'apposito Albo presso l'Agenzia delle Entrate, onlus di diritto operanti nel settore del volontariato, convenzionate con il Comune per progetti di rilevanza sociale, senza finalità di lucro, finalizzati alla prestazione di servizi di interesse pubblico, e/o di carattere istituzionale, da svolgere con l'eventuale coinvolgimento della struttura comunale preposta; dal 50% all'80% per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale, socio sanitario e sanitario e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, tossicodipendenze, patologie gravi, terza età, nonché per le associazioni ex combattentistiche; dal 30% al 50% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, sportivo, ambientale ed aggregativo; dal 20% al 40% per le Fondazioni ed Enti di Patronato, nonché per gli Enti riconosciuti

dalla confessioni religiose.

ART. 17 – PATRIMONIO INDISPONIBILE AD USO PROMISCUO: CONCESSIONE DI IMPIANTI SPORTIVI SCOLASTICI

1. Il Comune può concedere impianti sportivi Comunali e scolastici, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, esclusivamente a favore di Associazioni e Società dilettantistiche locali, senza scopo di lucro, affiliate al CONI o ad enti di promozione sportiva, in grado di garantire la certezza del raggiungimento di obiettivi sociali ed educativi, condivisi dal Comune.
2. I concessionari di cui sopra dovranno corrispondere un corrispettivo orario che dovrà essere definito dalla Giunta applicando, in ottemperanza a quanto stabilito dall'art. 3 comma 66 della legge 549/95, le norme relative ai canoni ricognitori.
3. La concessione di impianti sportivi anche ad uso scolastico può essere concessa solo per le ore escluse dall'insegnamento curricolare.
4. Gli spazi ad uso polivalenti o sportivo presenti all'interno dei complessi scolastici di proprietà dell'ente, non incorporati dall'Istituto ivi operante, rimangono nella disponibilità completa dell'Istituto scolastico operante presso il plesso di proprietà. Per tali spazi polivalenti e sportivi l'Istituto scolastico, in caso di concessione a terzi della struttura, si dovrà impegnare nel garantire la fruizione degli impianti, per almeno un 70% della disponibilità dei medesimi, esclusivamente a favore di Associazioni e Società dilettantistiche locali, senza scopo di lucro, affiliati al CONI o ad enti di promozione sportiva o sociale, in grado di garantire la certezza del raggiungimento di obiettivi sociali ed educativi, condivisi dall'Amministrazione proprietaria.

ART. 18 - GARANZIE

1. L'atto di concessione prevede a garanzia del puntuale rispetto da parte del concessionario degli obblighi in essa contenuti, la presentazione contestuale di una cauzione stabilita nella misura minima di sei mensilità del canone oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla natura della concessione e per un importo minimo pari a sei mensilità; il superiore punto dovrà essere applicato anche alle concessione a canone agevolato ed in comodato d'uso.
2. Non è ammessa la possibilità di esenzione della presentazione di tali garanzie.

ART. 19 – DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La durata delle concessioni dei beni demaniali e dei beni patrimoniali indisponibili è in genere di cinque anni a decorrere dal verbale di consegna dell'immobile .
2. Alla scadenza del periodo di concessione, il Dipartimento di riferimento comunicherà alla Commissione Consiliare al Patrimonio la scadenza della concessione e contestualmente formulerà dettagliata relazione se permangono le condizioni di interesse pubblico per una nuova concessione, la Commissione Consiliare a seguito della istruttoria e dell'indirizzamento formulato dall'assessore competente stabilirà le condizioni normative ed economiche per una nuova procedura ad evidenza pubblica nell'ambito della quale sarà riconosciuto al precedente concessionario un diritto di insistenza a parità di condizione offerte.
3. La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del concessionario che si impegni al recupero e/o al restauro degli immobili ai sensi dell'art. 58 della Legge 133/2008.

ART. 20 - DECADENZA E REVOCA

1. Il concessionario si intende decaduto, con l'obbligo della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose e salvi gli eventuali altri danni, in caso di accertamento inadempimento degli obblighi, stabiliti dall'art. 22 del presente regolamento e dell'atto di concessione, cui il concessionario non abbia ottemperato entro tre mesi dalla diffida da parte dell'Amministrazione ed in particolare qualora si verifichi una seguenti ipotesi:
 - a) mancato pagamento del canone, per tre scadenze consecutive;
 - b) riscontro d'inerzia grave, cui non si è ottemperato entro 3 mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del dirigente competente
 - c) mancato rispetto del divieto di sub-concessione;
 - d) mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
 - e) modifica dei locali o dell'immobile non autorizzato dall'Amministrazione Comunale;
 - f) mancata sottoscrizione della convenzione accessiva;
 - g) mancato rilascio di garanzia/cauzione prevista;
 - h) mancata produzione della polizza R.C. verso terzi.
2. In tutte le ipotesi di inadempimento di cui al presente articolo, è

fatta salva l'azione per il risarcimento del danno da parte dell'Amministrazione Comunale ed il concessionario non ha diritto ad alcun indennizzo.

3. Si potrà inoltre procedere alla revoca della concessione, qualora ci sia la presenza di motivi di interesse pubblico discrezionalmente valutati, la quale potrà essere esercitata in ogni tempo dall'Amministrazione. In tale fattispecie il concessionario non potrà pretendere alcun compenso e/o risarcimento e nulla possa eccepire, fatto salvo il diritto del concessionario alla corresponsione di un indennizzo pari l'importo dei canoni non indicizzati che il concessionario avrebbe dovuto corrispondere dal giorno d'efficacia della revoca fino al termine della concessione.
L'importo di detto indennizzo non potrà comunque superare le diciotto mensilità non indicizzate.
E' fatta salva diversa ed espressa pattuizione delle parti.

ART. 21 – DIRITTO DI RECESSO

1. Fatte salve diverse pattuizioni, è data facoltà al concessionario di poter recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso scritto motivato al concedente, almeno tre mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.
2. In tal caso il concessionario non potrà pretendere la restituzione di quanto eventualmente versato a titolo di canone per il periodo pregresso.

ART. 22 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Gli atti di concessione in uso a terzi dei beni di proprietà comunale devono prevedere a carico del concessionario i seguenti obblighi:
 - a) sottoscrizione della convenzione accessiva;
 - b) pagamento del canone per l'utilizzo;
 - c) onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
 - d) preventiva autorizzazione e nulla osta da parte dell'amministrazione comunale al fine di effettuare interventi di recupero, restauro, ristrutturazione o altro tipo di intervento sui locali o sull'immobile concesso;
 - e) Pagamento delle utenze;
 - f) Pagamento delle spese di gestione;
 - g) Stipula di una polizza assicurativa per responsabilità

- civile da parte di terzi, e contro i rischi derivanti da incendio o altri eventi imprevedibili;
- h) Restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
 - i) Divieto di sub-concedere i beni a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto;
 - j) Pagamento delle spese dell'atto di concessione;
 - k) Prestazione della cauzione o della fideiussione;
 - l) Divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunali materiali vari e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
 - m) Garanzia circa l'utilizzo dei beni, secondo le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune di eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;
 - n) Sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, le cui richieste in tal senso potranno essere avanzate in qualunque momento;
 - o) Divieto di arrecare danni agli immobili, alle loro pertinenze e ai suppellettili;
 - p) Rispetto dei vigenti CCNL per l'assunzione di personale dipendente;
 - q) Regolarità dei versamenti DURC, tributi, imposte.

ART. 23 – FORME DI CONCESSIONE IN USO A TERZI DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

1. La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è di norma, effettuata secondo quanto disposto dal Codice Civile e dalle altre leggi speciali che regolano tale settore (Legge 392/1978 e Legge 431/1998 e s.m.);

2. La Commissione Consiliare Patrimonio e Demanio su proposta dell'Assessore al Patrimonio e Demanio effettua almeno ogni anno una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile per la predisposizione del “ Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni” ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 della Legge 133/2008, al fine di poter programmare l'utilizzazione e la gestione di tali beni secondo i principi generali contenuti nell'art. 1 del presente regolamento.

ART. 24 – DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

1. Il canone ordinario di locazione da applicarsi al patrimonio disponibile è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazione d'uso dell'immobile, come accertati dal competente ufficio tecnico del dipartimento Patrimonio.
2. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente al 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente, riferito al mese di inizio della locazione ai sensi dell'art. 24 c.1 della legge 392/1978.
3. In caso di locazione ad uso abitativo il canone può essere determinato in base al cosiddetto " canone concordato ", cioè quello stabilito dagli accordi territoriali ai sensi della legge 431/1998 o comunque ad analoghe disposizioni di legge.
4. E' di competenza della Giunta Comunale decidere con proprio atto deliberativo quale allegato al bilancio di previsione ogni anno, se applicare un canone di mercato o un canone concordato.

ART. 25 – DURATA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

1. La durata dei contratti di locazione o in ogni modo dei contratti di locazione o comunque dei contratti con cui si gestiscono i beni patrimoniali disponibili di proprietà del Comune, salvo quanto disposto dalla Legge, è di norma pari a sei anni.
2. La durata può essere commisurata al costo degli investimenti posti a carico del soggetto che utilizza il quale si impegna al recupero e alla ristrutturazione del medesimo ai sensi dell'art. 58 della legge 133/2008.

ART. 26 – RINNOVO DEL CONTRATTO

1. I contratti di cui al presente regolamento non si rinnovano mai tacitamente, salvo che non sia previsto dalla Legge (art. 28 della 392/1978 e art. 2 della Legge 431/1998).
2. In ogni caso il rinnovo deve essere sempre formalizzato con nuovo contratto.

ART . 27 – RISOLUZIONE E RECESSO DEL CONTRATTO

1. Ai sensi della Legge 392/1978 e della Legge 431/1998, è in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso a locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima

della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.

2. Salvo quanto previsto dall'art. 55 della Legge 392/1978, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile.
3. Ai sensi dell'art. 7 della legge 392/1978, è nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata.

ART . 28 - GARANZIE

1. A garanzia degli obblighi assunti dalla parte contraente è prevista, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, la prestazione di una cauzione di un importo minimo pari a sei mensilità del canone oppure di una fideiussione bancaria o assicurativa di durata corrispondente alla locazione e di importo minimo pari a sei mensilità del canone. In caso di immobili ad uso abitativo, la causazione o la fideiussione sono pari a tre mensilità del canone.
2. Non è ammessa la possibilità di esenzione dalla presentazioni di tali garanzie.

ART. 29 - BENI AD USO ABITATIVO

1. I beni ad uso abitativo facenti parte del patrimonio disponibili sono quelli che risultano nell'inventario aggiornato.
2. A tali si applica la disciplina contenuta nella Legge 431/1998, nonché nei casi previsti, la specifica disciplina contenuta in altri regolamenti vigenti dell'Amministrazione.
3. Anche l'affidamento in locazione dei beni di cui al presente articolo avviene tramite procedura ad evidenza pubblica.
4. Rimangono esclusi dal presente regolamento gli immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica ed edilizia di risanamento, i quali sono soggetti a specifica disciplina.

TITOLO IV: SCELTA DEL CONTRAENTE E STIPULA DELL'ATTO NELLA CONCESSIONE E NELLA LOCAZIONE.

ART. 30 - SCELTA DEL CONTRAENTE

1. Per tutti i beni appartenente al patrimonio comunale oggetto del presente regolamento, si procederà alla scelta del contraente generalmente mediante una procedura ad evidenza pubblica, della quale è data ampia pubblicità attraverso i canali ritenuti più idonei secondo norme di legge.
2. Si può tuttavia procedere a trattativa privata, quando:
 - è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica, o vi siano fondate ragioni per ritenere che ove si sperimentasse andrebbe deserta, attraverso una relazione dettagliata del dirigente preposto;
 - la gara non è andata deserta ma non vi sono state offerte ritenute appropriate da parte dell'Amministrazione;
 - in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, vi sia un unico soggetto interessato;
 - il canone della concessione e/o locazione sia esiguo e comunque l'importo non superi i 12,000,00 euro (calcolo intero del periodo) fatte salve specifiche normative;
 - vi sia un diritto di prelazione.
3. Un diritto di prelazione si può avere nei seguenti casi:
 - quando un soggetto sia già concessionario/locatario di un bene immobile di proprietà del Comune e chiedi l'affidamento in concessione /locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già oggetto della concessione/locazione;
 - quando un soggetto sia l'unico confinante o frontista con il bene oggetto della locazione /concessione ovvero qualora gli altri confinanti o frontisti non hanno espresso dichiarazione d'interesse;
 - nel caso di fondi interclusi o parzialmente interclusi la cui utilità sia ridotta a causa delle limitazioni derivanti dalle interclusioni e sia tale da rendere il valore di mercato sensibilmente inferiore a quello complementare in relazione alle proprietà limitrofe.
4. Nel caso in cui il diritto di prelazione non venga esercitato nei termini previsti, il soggetto si intende decaduto e il bene viene messo all'asta liberamente.

ART. 31 - AREE MARGINALI

1. Con aree marginali si intendono quelle aree di proprietà comunale rimaste inutilizzate (residui, di espropri, edificazioni o altro,) di modeste dimensioni, da destinare ad usi diversi anche prevalentemente riferibili alla dotazione di servizi riguardanti condomini o singole abitazioni(sistemazione a verde, realizzazione posto auto ecc), oppure ad attività di coltivazione per usi domestici o ricreativi.

2. Nel caso di richiesta di utilizzo da parte di un privato di un'area avente caratteristiche di cui al comma 1., il Dipartimento Patrimonio procederà all'istruttoria della richiesta determinando, ove l'istruttoria si concluda con esito positivo, le condizioni di concessione/ locazione o vendita dell'area.
3. Il Dipartimento Patrimonio renderà pubbliche le condizioni di affidamento tramite l'affissione dell'offerta nell'albo pretorio e nel sito ufficiale informatico del Comune per 20 giorni, invitando tutti coloro che possono avervi interesse a presentare entro 30 giorni dalla pubblicazione una richiesta di utilizzo.
4. Nell'assegnazione verrà data la precedenza al proprietario o ai proprietari delle aree confinanti.
5. L'assegnatario dell'area marginale sottoscriverà con l'Amministrazione Comunale un contratto di locazione, anche di natura transitoria, o un contratto accessivo alla concessione e si impegnerà con esso a rispettare gli obblighi previsti in tale contratto ai sensi della disciplina contenuta nel presente regolamento.
6. Per quanto attiene alle aree marginali che è stata formulata richiesta di acquisto, il dipartimento effettuata l'istruttoria con esito positivo, instruirà il provvedimento e lo trasmetterà alla Commissione Consiliare Patrimonio per gli atti consequenziali ed adottando il regolamento delle alienazioni.

TITOLO V : NORME TRANSITORIE

Art. 32- Disciplina dei rapporti in corso

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione o agli atti di vendita stipulati successivamente alla data della sua entrata in vigore.
2. Qualora beni appartenenti al patrimonio indisponibile siano affidati attraverso contratti di locazione ai sensi della L. n. 392/1978 con previsione di automatico rinnovo, tali beni al momento della seconda scadenza contrattuale saranno affidati in concessione per ulteriori sei anni. Alla scadenza di tale ulteriore periodo saranno affidati mediante procedura di evidenza pubblica nell'ambito del quale sarà riconosciuto al precedente concessionario un diritto di insistenza a parità di condizione offerte.
3. Qualora i contratti in essere non abbiano scadenza, la loro scadenza viene automaticamente fissata allo scadere di 18 mesi dall'entrata in vigore del presente regolamento.
4. Le disposizioni relative alle determinazioni del canone di concessione e di locazione si applicano alle utilizzazioni in corso alla data di entrata in vigore del presente regolamento se alla stessa data

non siano stati perfezionati i relativi provvedimenti di concessione ovvero contratti di locazione. Il perfezionamento di tali provvedimenti e contratti è subordinato alla previa regolarizzazione degli utilizzi pregressi e ferme rimanendo acquisite alle casse comunali le somme già corrisposte a titolo d'indennità di occupazione per importi superiori a quello determinato con i criteri previsti dal presente regolamento.

5. La misura del canone di concessione da porre a base della procedura di evidenza pubblica è fissata dal Dipartimento Demanio Patrimonio Espropriazioni. Esso è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per le analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni di uso dell'immobile secondo i canoni dell'Agenzia delle Entrate. Il canone deve essere corrisposto in anticipo rispetto al mese a cui si riferisce.
6. La misura del canone di concessione da porre a base della procedura di evidenza pubblica è fissata dal Dipartimento Demanio Patrimonio Espropriazioni. Esso è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per le analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile secondo i canoni dell'Agenzia delle Entrate. Il canone deve essere corrisposto in anticipo rispetto al mese a cui si riferisce.
7. Per contratti e atti perfezionati si intendono quelli sottoscritti da ambedue le parti.
8. Per quanto riguarda gli alloggi concessi in uso al personale dipendente o non più dipendente, è necessario effettuare una ricognizione di tali alloggi al fine di valutare se risulta opportuno continuare ad affidarli in concessione come alloggi di servizio. In caso negativo si provvederà ad alienarli o ad affidarli in locazione. Nel caso in cui si intenda alienarli o concederli in locazione, permane un diritto di opzione in caso all'ex concessionario dell'alloggio.
9. Risulta opportuno ricordare che in capo al concessionario ed al locatario di un immobile destinato ad attività commerciale permane in ogni caso l'obbligo di rispettare i vigenti CCNL per l'assunzione di personale dipendente.

ART. 33 – PUBBLICAZIONE

1. Il presente regolamento verrà pubblicato all'albo Pretorio dopo che la deliberazione di approvazione diverrà esecutiva per la durata di 30 giorni consecutivi. Lo stesso entrerà in vigore il giorno successivo alla scadenza del termine .
Il regolamento verrà altresì pubblicato contestualmente, sul sito Internet ufficiale del Comune di Messina.

ART. 34 – NORME FINALI

- 1.** Il mero adeguamento del presente regolamento alle norme di legge sopravvenute è di competenza della Giunta Municipale.
- 2.** Annualmente verrà pubblicato sul sito ufficiale un bollettino sullo stato delle concessioni e locazioni del patrimonio immobiliare e sui canoni di conduzione dei beni immobiliari di proprietà del Comune di Messina.
- 3.** Ogni processo di consegna a terze persone di un bene immobile del Comune di Messina, dovrà contenere un verbale di consegna che rappresenti in maniera chiara lo stato di conservazione dei luoghi e allegando una documentazione fotografica.
- 4.** Al termine della conduzione e all'atto della ripresa, il Dipartimento che ha concesso il bene, dovrà essere redatto apposito verbale illustrante lo stato di conservazione del cespite e soprattutto evidenziante, rispetto allo stato di consegna tutte le differenze intervenute.
- 5.** Per quanto non disposto dal presente regolamento si applicano le disposizioni di legge e regolamentari vigenti.
- 6.** Il presente regolamento è composto da 35 articoli.