



CITTÀ DI TERMINI IMERESE
PROVINCIA DI PALERMO

QUARTO SETTORE - FINANZE E BILANCIO
UFFICIO TRIBUTI PATRIMONIO

Codice fiscale 87000370822

Partita I.V.A. 00211100821

REGOLAMENTO COMUNALE
SUI BENI PUBBLICI
E PER LA DISCIPLINA DELLE
CONCESSIONI DI IMMOBILI A TERZI

Approvato con Delibera di Consiglio n° 27 del 13 marzo 2007

ART. 1
FINALITÀ

1. L'amministrazione Comunale di Termini Imerese, provincia di Palermo, con il presente regolamento disciplina la gestione e l'uso dei beni immobili dell'Ente, ed in particolare l'iter per la classificazione e la sdemanializzazione dei beni pubblici, il loro utilizzo e/o l'eventuale dismissione, al fine di perseguire l'interesse pubblico nel rispetto dei principi di imparzialità e buon andamento della pubblica amministrazione.

ART. 2
BENE PUBBLICO E SUA DESTINAZIONE

1. Sono beni le cose che possono formare oggetto di diritti (art. 810 cc).
2. Sono beni immobili il suolo, le sorgenti ed i corsi d'acqua, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo. (art. 812 cc).
3. Sono pubblici quelli che appartengono allo Stato e agli Enti Pubblici (Regioni, Province, Comuni e altri Enti) (art. 822 e 824 cc).
4. Al fine di esplicitare la propria azione e per realizzare il pubblico interesse, l'Amministrazione Comunale si avvale dei beni di cui è proprietario o di beni assoggettati ad un regime speciale, in quanto destinati all'utilità pubblica o ad un pubblico servizio.
5. I beni immobili pubblici comunali si distinguono in beni demaniali e patrimoniali, e questi ultimi in indisponibili e disponibili, e sono iscritti ed elencati, secondo la fattispecie di cui innanzi, in appositi inventari comunali, aggiornati annualmente, sia nella consistenza che nel valore patrimoniale, secondo quanto statuito dall'art. 230 del D. L.vo 18/08/2000, n° 267 (T.U.E.L.).

ART. 3
BENI DEMANIALI

1. Sono beni immobili demaniali quelli che si appartengono all'Amministrazione Comunale e sono destinati, per la loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, all'uso pubblico generale e diretto e a soddisfare prevalenti interessi della collettività.
2. Comprendono i beni distinti in:
 - a) - demanio accidentale, comprendente il demanio stradale (strade - vie - piazze etct.), il demanio archeologico (beni immobili archeologici) , il demanio artistico (immobili di interesse artistico) ed il demanio scientifico e culturale (musei, pinacoteche, biblioteche e pertinenze);
 - b) - demanio comunale specifico, comprendente i cimiteri, i mercati, i macelli e pertinenze.
3. Considerata la particolare destinazione, questi beni sono posti fuori commercio, cioè non possono essere oggetto di diritti di terzi, e possono essere dati in uso, mediante concessione amministrativa, a soggetti diversi dal Comune/proprietario soltanto ed esclusivamente mediante provvedimenti di diritto pubblico che mantengono in testa al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
4. Su questi la pubblica amministrazione esercita una potestà, che si estrinseca attraverso l'emanazione di provvedimenti amministrativi specifici di concessione e mediante l'attività di polizia locale.
5. Il demanio comunale è costituito dai beni immobili, ai sensi di quanto disposto dall'art. 822 c.c., oltre ai cimiteri ed ai mercati di proprietà comunale ed in via esemplificativa: i ponti, le vie, i vicoli, le strade, le piazze, gli spiazzi e tutti gli altri collegamenti viari terrestri, nonché i fiumi, i torrenti e le terre gravate di uso civico (montagna San Calogero e terre Lignari).
6. Del demanio fanno parte anche le pertinenze e i diritti di servitù relativi a tali beni.
7. Caratteristiche dei beni immobili demaniali :
 - indisponibilità, in quanto non possono formare oggetto di diritti privati se non nei modi stabiliti dalla legge;
 - sono inadatti ad essere oggetto di possesso privatistico e di acquisto per usucapione, nonché ad essere soggetti ad esecuzione forzata.
 - inapplicabilità dei limiti della proprietà privata.
 - amministrazione pubblica perché la competenza per la gestione dei beni demaniali è attribuita all'autorità amministrativa.
 - godimento limitato da parte dei cittadini, a questi è consentito il godimento dei beni o in via generale con la destinazione all'uso pubblico o in forza di provvedimenti amministrativi di diversa natura.
 - tutela pubblicistica.

ART. 4
BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI

1. I beni immobili patrimoniali indisponibili sono beni non facenti parte del demanio (art. 826 cc), che offrono un'utilità pubblica indiretta. In sintesi sono beni che vengono destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici: quali in via esemplificativa: foreste, se non gravate di usi civici, miniere, reperti di interesse culturale, caserme e armamenti, edifici destinati a servizi pubblici, fauna selvatica, patrimonio ambientale.
2. Appartengono al patrimonio indisponibile anche i beni acquisiti dall'Amministrazione comunale in forma coattiva ed, in particolare, attraverso espropriazione per pubblico interesse.
3. I beni immobili patrimoniali indisponibili sono soggetti allo stesso regime di indisponibilità, impignorabilità e non usucapibilità dei beni demaniali, fino a quando persista per essi un vincolo legale di destinazione di pubblica utilità.

4. Fanno parte del patrimonio indisponibile:
 - a) - i palazzi, ed in genere gli immobili adibiti ad Uffici e pubblici servizi del Comune;
 - b) - i locali destinati a magazzini per servizi comunali, gli edifici scolastici in attività e le palestre;
 - c) - i beni e le aree trasferiti in gestione per le attività dei servizi pubblici, di cui al R.D. 15/10/1925, n° 2578, ed identificati nel primo capoverso dell'art. 22 della legge 8 giugno 1990, n° 142;
 - d) - gli impianti relativi agli "scarichi" (fognature, depurazioni), alla illuminazione pubblica;
 - e) - tutti i beni provenienti da confisca e trasferiti in proprietà al Comune;
 - f) - eventuali alloggi di servizio;
 - g) - le case di riposo, le colonie e le sedi espositive e museali;
 - h) - tutti gli impianti sportivi;
5. Sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso e con le modalità contemplate al comma 3 del precedente art. lo 3 (concessione amministrativa).

ART. 5 BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

1. Sono disponibili i restanti beni immobili patrimoniali, non rientranti negli art.li 3 e 4, e quei beni che si appartengono al Comune uti privatorum. Si tratta, quindi, di beni immobili che non hanno una destinazione o comunque un'utilità pubblica e sono assoggettati in linea di massima alla disciplina privatistica. Pertanto sono alienabili, pignorabili, possono formare oggetto di negozi di diritto privato e possono essere acquistati per usucapione.

ART. 6 BENI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO

1. I beni immobili privati di interesse pubblico sono quei beni che, pur rimanendo di proprietà privata, tuttavia sono assoggettati, in relazione al preminente interesse pubblico che essi rivestono, a limiti particolari. Questi beni si dividono in beni vincolati e beni di rilevanza pubblica: i primi sono quelli per cui l'ordinamento pone dei limiti in relazione alle facoltà di godimento e disposizione (es. strade vicinali, autostrade, ferrovie), i secondi sono quelli per cui l'ordinamento impone degli oneri di facere, perché l'utilizzazione di tali beni è imposta da un'utilità sociale (es. cave e terreni soggetti a obblighi di trasformazione fondiaria).

ART. 7 CLASSIFICAZIONE

1. La destinazione d'uso del bene individua lo stesso sotto il profilo funzionale e pertanto ne determina la classificazione in una delle categorie descritte ai precedenti articoli 3, 4 e 5.
2. Per i fabbricati, la classificazione dipende esclusivamente dall'uso cui il bene è destinato e presuppone uno specifico provvedimento ad hoc.

ART. 8 IPOTESI PARTICOLARI DI CLASSIFICAZIONI: LE STRADE

1. Le strade comunali fanno parte del demanio del Comune e debbono essere iscritte in appositi albi, nonché riportati negli inventari del Comune.
2. Tali elenchi hanno solo un valore dichiarativo e non costitutivo della natura delle stesse.
3. Alla cura e alla revisione periodica degli elenchi provvede il 3° Settore Lavori Pubblici di concerto con l'Ufficio Patrimonio e con il Servizio di Polizia Urbana cui è demandata la vigilanza territoriale.
4. Per la classificazione delle strade e per la compilazione degli elenchi si rinvia a quanto previsto dal codice della strada e alle leggi speciali in materia.

ART. 9
CESSAZIONE DELLA DESTINAZIONE PUBBLICA DEL BENE

1. L'inclusione di un bene nel demanio comunale e/o nel patrimonio indisponibile è collegato al fatto che il bene venuto ad esistenza abbia determinati requisiti; quindi la sottrazione del bene dal demanio e dal patrimonio indisponibile e la inclusione dello stesso nel patrimonio disponibile dell'Ente, per una successiva eventuale cessione, può avvenire soltanto con apposito atto del Consiglio Comunale, che sdemanializzi il bene facendo venir meno la destinazione pubblica a cui era riservato.
2. Il venir meno della destinazione pubblica ha luogo con modalità differenti a seconda che si tratti di terreni o di fabbricati:
 - i primi possono assumere una nuova destinazione con provvedimento specifico del Consiglio Comunale, se il bene rientra nella programmazione effettuata dal Consiglio.
 - i secondi assumono e/o perdono la qualità di bene indisponibile con l'atto che ne muta la destinazione o ne trasferisce l'appartenenza.
3. Infine, per le strade, queste perdono la destinazione pubblica quando non sono più destinate al transito pubblico, con le procedure di cui al successivo art. 11.

ART. 10
DICHIARAZIONE DI SDEMANIALIZZAZIONE E/O CESSAZIONE DI USO PUBBLICO

1. Qualora ricorrano i presupposti di cui al precedente art.9, l'Ente provvede alla sdemanializzazione e/o alla dichiarazione di cessazione dell'uso pubblico d'ufficio ovvero su istanza di parte. In tale ultimo caso, il soggetto interessato a tale dichiarazione può presentare all'Ufficio Patrimonio del Comune apposita richiesta in carta semplice corredata di:
 - Documentazione fotografica della zona interessata;
 - Estratto di mappa catastale;
 - Relazione descrittiva della situazione di fatto e di diritto.
2. La domanda dovrà pervenire tramite raccomandata a.r. o con consegna personale all'Ufficio Protocollo Generale o di Settore competente.
3. L'Ufficio analizza la possibilità di trasferire il bene dal patrimonio indisponibile a quello disponibile valutando se, nel caso specifico, il bene oggetto della richiesta **abbia perso la destinazione pubblica**, tenuto conto della identificazione catastale e della destinazione urbanistica prevista dal piano regolatore vigente.
4. Nel caso in cui il bene mantenga ancora una destinazione pubblica, l'ufficio respingerà la richiesta e provvederà all'archiviazione del fascicolo; in caso contrario verrà avviata l'istruttoria della pratica che dovrà essere sottoposta all'esame del Consiglio Comunale che dovrà pronunciarsi anche sull'eventuale cessione del bene.
5. Per quello che riguarda la vendita successiva l'Amministrazione Comunale farà riferimento alla fissazione del corrispettivo da parte del Terzo Settore Lavori Pubblici.

ART. 11
SDEMANIALIZZAZIONE E/O CESSAZIONE DELL'USO PUBBLICO DELLE STRADE

1. Anche per quanto riguarda il demanio stradale, il provvedimento dichiarativo di cessazione della destinazione pubblica potrà aver luogo d'ufficio ovvero ad istanza di parte.
2. La valutazione che sottende il provvedimento dovrà accertare la sussistenza dei seguenti presupposti:
 - che la strada non sia più destinata alla viabilità pubblica e che non sia più inclusa, secondo la destinazione del PRG, in detta viabilità o che sia stata surrogata.
 - che la strada sia stata sostituita da altre e che quindi il mantenimento di essa risulti improduttivo;
 - che l'area interessata non costituisca via d'accesso a fabbricati o a fondi privati.
 - che la porzione di strada-sentiero sia stata da tempo immemorabile inglobata di fatto dai frontisti;

- che la domanda sia inoltrata da soggetto avente diritto, nella fattispecie dal frontista la strada.
- 3. In particolare l'Ente dovrà garantire, mediante avviso pubblico affisso all'Albo Pretorio e lungo le piazze e le vie principali della città, il diritto di prelazione all'acquisto da parte dei frontisti, curando che gli stessi siano posti a conoscenza del corrispettivo.
- 4. Qualora gli aventi diritto intendano far valere la prelazione, dovranno far pervenire la loro accettazione entro un termine perentorio di 30 gg..
- 5. Nel caso in cui il termine decorra senza che l'ufficio competente abbia ricevuto alcuna accettazione, i frontisti saranno considerati rinunciatari e sarà immediatamente disposta la vendita a terzi o a colui che ha inoltrato la richiesta.
- 6. E' fatto obbligo all'Amministrazione Comunale, nel caso in cui ricorrano i requisiti di cui all'art.9, sdemanializzare il bene per venderlo totalmente, senza residui.

ART. 12

VENDITA DEI BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI

1. I beni patrimoniali disponibili sono beni di proprietà privata dell'Ente e, come tali, sono soggetti alle regole comuni del diritto privato, eccetto la alienazione che deve avvenire con modalità tali da garantire la massima trasparenza ed imparzialità nella scelta del contraente, secondo quanto già fissato con Regolamento Comunale, approvato con Delibera C.C. n° 53 del 14 settembre 1998.
2. A tal fine, la Giunta Comunale, in relazione alle finalità istituzionali che intende perseguire, annualmente e/o periodicamente adotta il programma relativo alle alienazioni dei beni immobili, sulla base dei seguenti criteri:
 - beni a bassa redditività;
 - beni con un valore venale apprezzabile, ma che non produca una redditività adeguata in quanto non appetibile al mercato locale;
 - beni che richiedono una gestione onerosa;
 - beni che richiedono interventi manutentivi onerosi;
 - ruderi e/o immobili fatiscenti;
 - beni non più utilizzabili o utilizzabili impropriamente;
 - beni ubicati in territori extracomunale;
 - immobili ricadenti in zone contigue agli abitati di Trabia e Cerda;
 - immobili in comproprietà con altri soggetti e per i quali non vi è un interesse esclusivo del Comune al mantenimento della proprietà in regime di condominio o comunione;
 - aree sulle quali insistono costruzioni di terzi, anche abusive ma sanabili;
 - porzioni di vecchie trazzere, sentieri e simili, di fatto già inglobate dai frontisti;
 - ogni altro bene immobile che il Comune ritenga di dover dismettere.
3. Il medesimo programma di vendita può essere in qualsiasi momento integrato e/o modificato:
 - a) - in relazione alle mutate classificazioni dei beni immobili;
 - b) - in relazione alle mutate esigenze dell'Amministrazione Comunale, rispetto alle finalità istituzionali proprie;
 - c) - allorché si verificano situazioni contingenti di urgenza e necessità, anche di natura economica e contabile.
4. L'alienazione di beni immobili non compresi nel programma di vendita è consentita a condizione che il relativo atto deliberativo di autorizzazione venga opportunamente motivato.
5. Nel caso in cui il bene rimanga invenduto, è facoltà della Giunta attivare una nuova procedura di vendita a prezzo inferiore, con le modalità previste dal citato regolamento approvato con Delibera C.C. n° 53 del 14/09/1998, ovvero, nel caso in cui più aste pubbliche (almeno tre) siano andate deserte, la Giunta, a suo insindacabile giudizio, può autorizzare una ulteriore asta pubblica fissando un corrispettivo non inferiore al 60% del corrispettivo fissato originariamente.

ART. 13
FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI COMUNALI

1. La concessione in uso a terzi dei beni patrimoniali, distinti secondo la classificazione di cui agli articoli che precedono è effettuata:
 - a) - nella forma della concessione amministrativa tipica per i beni appartenenti al demanio ed al patrimonio indisponibile. Il contenuto di tale atto di concessione deve essenzialmente prevedere: l'oggetto, le finalità ed il corrispettivo della concessione, la durata e la possibilità di revoca;
 - b) - nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici contemplati dal Codice Civile (titolo terzo libro quarto) e cioè: contratto di locazione, contratto di affitto, comodato.
2. Sono esclusi dall'ambito di applicazione del presente regolamento le locazioni di unità immobiliari, destinate ad abitazione, in quanto regolate da altre norme regolamentari già adottate dal Comune (Regolamento approvato con Delibera Consiliare n° 29 del 26/02/2004 e Regolamento approvato con Delibera consiliare n° 141 del 28/11/2005), nonché le concessioni di spazi ed aree pubbliche, di cui al D. L.vo 15 novembre 1993, n° 507, in quanto regolate dal vigente regolamento OSAP approvato con Delibera della Commissione Straordinaria n° 17/C del 2 febbraio 1994.

ART. 14
CONCESSIONE DI BENI DEMANIALI E BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI

1. L'utilizzo esclusivo da parte dei terzi di un bene demaniale, di un bene indisponibile o parte di essi, è consentito mediante atto di concessione allorché l'attività da svolgere sia conforme alle finalità di interesse pubblico, sociale e culturale dell'Amministrazione Comunale.
2. La concessione è il provvedimento con cui il Comune conferisce posizioni giuridiche attive al destinatario, ampliandone la sfera giuridica ed attribuendo al privato posizioni e facoltà nuove.
3. L'atto di concessione è rilasciato dal Dirigente del Settore cui il bene è affidato, su conforme atto deliberativo della Giunta Comunale.
4. Ha una durata massima di nove anni e può essere sempre revocata con preavviso, non inferiore a sei mesi, per sopravvenuti interessi dell'Amministrazione Comunale.
5. Il canone concessorio è determinato sulla base di una perizia di stima redatta dal Terzo Settore – Lavori Pubblici ed aggiornato automaticamente ed annualmente sulla base dell'indice ISTAT riferito al mese precedente a quello del rilascio della concessione.
6. È in facoltà dell'Amministrazione Comunale, in casi particolari, concedere, occasionalmente ed eccezionalmente, per una durata limitata anche inferiore ad un anno.

ART. 15
CONCESSIONE SU INIZIATIVA DEL COMUNE

1. L'Amministrazione Comunale con delibera della Giunta Comunale stabilisce di gestire beni del demanio e del patrimonio indisponibile nella forma della concessione amministrativa.
2. L'atto di concessione avviene secondo lo schema allegato e facente parte integrante del presente sotto la lettera "A", che stabilisce i reciproci rapporti tra le parti, ed in particolare:
 - l'individuazione del bene oggetto della concessione;
 - le finalità ed i limiti di utilizzo da parte del concessionario;
 - le responsabilità del concessionario, gli obblighi e gli oneri con particolare riferimento all'uso del bene, alle spese di manutenzione e gestione, ad eventuali interventi urgenti etc.;
 - il modo di prestare le garanzie per eventuali danni;
 - eventuali oneri a carico del Comune concedente;
 - i casi di risoluzione anticipata del rapporto e le modalità per attivare le relative procedure;
 - la valutazione sul rapporto di eventuali cambiamenti della struttura societaria del concessionario;

- qualora sia previsto un corrispettivo da parte dell'utenza (biglietto e simili) per la fruizione del bene, l'atto di concessione potrà prevedere la compartecipazione ed il controllo del Comune alla sua determinazione;
- la clausola del rispetto in ogni caso e della salvaguardia dei diritti dei terzi;
- la clausola di "non rinnovazione tacita della concessione alla scadenza".

ART. 16
CONCESSIONE A RICHIESTA DI TERZI

1. Rientrano in tale ipotesi i casi in cui il privato chiede di usufruire di un bene pubblico, previa presentazione di istanza di concessione del bene comunale, dichiarando l'uso e le finalità.
2. L'accoglimento della richiesta è subordinata alla valutazione insindacabile del Comune, senza che il privato possa nulla pretendere.
3. Sono applicabili, in quanto compatibili, le norme del presente regolamento.

ART. 17
SOGGETTI CONCESSIONARI DEI BENI IMMOBILI

1. Fermo restando che il Comune si riserva in via prioritaria di definire sulla base dei propri programmi l'utilizzo dei beni immobili, iscritti nell'inventario comunale e di quelli comunque rientranti nella propria disponibilità, tutti i beni immobili comunali possono essere concessi in uso a terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione o altra organizzazione che persegua propri fini, anche di interesse pubblico, distinti da quelli del Comune, al fine di:
 - attuare la più completa e razionale utilizzazione dei propri beni;
 - migliorare i servizi all'utenza;
 - assicurare la più ampia fruibilità dei beni medesimi.
2. A tal riguardo possono individuarsi le seguenti fattispecie:
 - a) - beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali private;
 - b) - beni concessi per tutte le altre attività.

ART. 18
IMMOBILI CONCESSI PER FINI SOCIALI

1. Per finalità sociali si intendono quelle che coinvolgono settori della popolazione cittadina con il fine di attuare un miglioramento delle condizioni esistenziali dei cittadini partecipanti, cioè con finalità di interesse pubblico e/o di particolare rilevanza sociale. A tal fine possono considerarsi sociali le attività socio-sanitarie, ricreative, assistenziali, culturali, e ambientali e sportivo.
2. L'Amministrazione Comunale concede, anche in uso plurimo a favore di più soggetti, il bene tenendo conto degli elementi di cui in precedenza e di qualunque altro elemento dal quale si possa evincere l'incisività della presenza sul territorio del soggetto richiedente la concessione, a titolo gratuito o dietro un corrispettivo agevolato quale canone ricognitorio, in similitudine agli art. 9, 10 ed 11 del DPR 296 del 13/09/2005.
3. Detto canone ricognitorio, soggetto ad aggiornamento annuale sulla base dell'indice ISTAT, è fissato sulla base del canone, di cui al successivo art. 24, previamente determinato con l'applicazione delle riduzioni di seguito indicate:
 - a) - 100,00% (comodato gratuito) per i soggetti operanti in materia di tossicodipendenza e soggetti a rischio, ovvero per i soggetti pubblici che forniscono servizi specifici a favore della collettività;
 - b) - 50,00 % nei confronti dei soggetti che operano nell'ambito assistenziale-sanitario, e più precisamente nei confronti di soggetti portatori di handicap, emarginazione e patologie gravi;
 - c) - 30,00 % nei confronti dei soggetti operanti nel campo assistenziale, ricreativo, culturale, ambientale e sportivo;

4. In ogni caso, con esclusione della sola fattispecie di cui alla lettera "a" (comodato gratuito), detto canone ricognitorio non può essere inferiore ad € 240,00 annui, pari ad € 20,00 mensili. Detto limite minimo è adeguato annualmente sulla base dell'indice ISTAT che si andrà a verificare al 31 dicembre di ogni anno.
5. Il Comune, ad insindacabile giudizio ed in alternativa alla corresponsione del canone ricognitorio in denaro, può stabilire che il soggetto concessionario, di cui al presente articolo, renda all'Amministrazione Comunale, in tutto o in parte, servizi e prestazioni, aventi comunque finalità con rilevanza pubblica. A tal fine il Dirigente del Settore, cui il bene è affidato, deve indicare analiticamente il quadro di raffronto dei costi e dei benefici e tra corrispettivo in denaro ed il quantum ragguagliato ai servizi e prestazioni.
6. Sono comunque a carico del concessionario, di cui al presente articolo, tutti gli oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione, tutte le spese di attivazione e consumi dei servizi a rete (energia elettrica – servizio idrico integrato – riscaldamento – servizi telefonici/internet-etc.), nonché le spese condominiali. L'Ufficio, ove ne ricorrano le necessità, potrà forfettariamente stabilire all'inizio del rapporto di concessione la quota di spese per l'attivazione e/o i consumi. Il rimborso forfettario deve essere corrisposto mensilmente ed in contemporanea al versamento del canone di concessione.

**ART. 19
CRITERI DI ASSEGNAZIONE DEI BENI**

1. Per la concessione di beni comunali, a qualsiasi uso destinati ed in particolare di quelli con destinazione commerciale-aziendale e direzionale private, i soggetti vengono scelti di norma mediante asta pubblica, con offerte segrete in aumento, preceduta da apposita delibera adottata dalla Giunta Comunale, contenente l'individuazione del bene e la stima del corrispettivo e secondo le norme che seguono:
 - a) - PROCEDURA D'ASTA:
 - L'avviso d'asta va pubblicizzato mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune, nei luoghi pubblici, nonché sul sito web del Comune, per almeno 15 (quindici) giorni consecutivi antecedenti alla data fissata per la gara, salvo i casi di motivata urgenza, in cui è possibile ridurre il termine fino a 5 (cinque) giorni;
 - Per le Commissioni di gara valgono le norme generali del regolamento dei contratti.
 - L'aggiudicazione viene disposta dal Presidente di Gara a favore dell'offerta più favorevole.
 - b) - FISSAZIONE DEL CORRISPETTIVO D'ASTA:
Il corrispettivo della concessione del bene posto a base d'asta determinato risulta e tiene conto di tutte le condizioni estrinseche ed intrinseche, della destinazione d'uso vigente, delle condizioni fisico-morfologiche, apparenti e non, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della concessione del bene;
 - c) - PARTECIPAZIONE ALL'ASTA:
Per partecipare all'asta ogni concorrente dovrà versare una somma pari ad 1/10 (un decimo) del corrispettivo posto a base d'asta, quale cauzione e trasmettere entro un'ora prima della gara apposito plico sigillato, a mano o a mezzo del servizio postale anche privato, i seguenti documenti:
 - Offerta, firmata dal concorrente, redatta su carta bollata, contenuta in apposita busta chiusa con ceriaccia, controfirmata sui lembi di chiusura, nella quale oltre l'offerta, non debbono essere inseriti altri documenti; l'offerta in aumento deve essere espressa in multipli interi di €. 51,65, sia in cifre sia in lettere. In caso di discordanza tra quella indicata in lettere e quella indicata in cifre, è valida l'offerta indicata in lettere;
 - Dichiarazione, redatta su carta bollata con la quale il concorrente dichiara:
 - di avere preso conoscenza della situazione di fatto e di diritto del bene, delle circostanze generali e particolari che possono avere influito sulla

- determinazione del prezzo e delle condizioni contrattuali e di avere giudicato il prezzo base medesimo nel suo complesso equo e congruo e tale da consentire l'offerta che starà per fare;
- di essere a conoscenza che la partecipazione alla suddetta asta pubblica è condizionata dalle eventuali norme circa la prelazione riservata a soggetti previsti dalle specifiche norme legislative e regolamentari;
 - Ricevuta del versamento alla Tesoreria Comunale o sul conto corrente postale del Comune, di una somma pari ad 1/10 (un decimo) del prezzo a base d'asta, quale cauzione, per la partecipazione all'asta.
2. Sono a carico del concessionario le eventuali spese afferenti l'atto di concessione e registrazione, nonché le imposte e tasse consequenziali, tutto incluso e nulla escluso.

ART. 20 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Le concessioni in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, contemplano a carico del concessionario:
 - a) - la costituzione di una cauzione dell'importo pari al corrispettivo della concessione annuale, da versarsi prima della consegna del bene comunale sul c/c postale 15593908, intestato al Comune di Termini Imerese, a garanzia degli obblighi discendenti dalla concessione stessa;
 - b) - l'obbligo di pagamento dei canoni di concessione e/o ricognitorio o corrispettivo per l'utilizzo;
 - c) - l'obbligo di pagamento delle quote forfettarie di attivazione e consumi, come enunciato all'ultimo comma del precedente art. 15;
 - d) - l'onere delle spese afferenti e relative alla manutenzione ordinaria, e di quelle straordinarie nel caso di comodato gratuito atteso che per lo specifico rapporto il Concessionario non corrisponde alcun corrispettivo per l'uso del bene;
 - e) - la stipulazione di apposita assicurazione con adeguati massimali a copertura della responsabilità civile, propria e delle persone per le quali debbono rispondere per legge, per i danni che possono essere provocati, agli immobili stessi, ai loro impianti ed arredi, nonché a soggetti terzi o a beni di terzi.
 - f) - la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deterioramento d'uso;
 - g) - divieto di trasferire e/o cedere, anche parzialmente, la concessione a terzi senza il preventivo assenso del Comune pena l'immediata decadenza della concessione medesima;
 - h) - divieto di destinare ad un uso non autorizzato dal Comune e comunque che possa produrre nocimento al bene concesso;
 - i) - l'obbligo di rispettare la normativa vigente e regolamentare, anche se successiva, applicabile sia ai beni concessi che al rapporto concessorio;
 - j) - l'obbligo a rispettare e far rispettare il bene oggetto della concessione e tutti gli impianti ed i manufatti ivi esistenti;
 - k) - l'ottenimento delle autorizzazioni e nulla-osta, nessuno escluso, necessarie per la conduzione del bene, per l'espletamento delle attività consentite, nonché l'esecuzione di tutti gli interventi discendenti dalle autorizzazioni medesime, senza nulla a pretendere da parte del Comune a qualsiasi titolo;
 - l) - l'obbligo di riconsegnare alla scadenza della concessione e senza indennità alcuna il bene concesso, tutto incluso e nulla escluso;
2. Il concessionario è costituito "custode" del bene concesso e ne risponde in caso di danneggiamento.
3. Il mancato rispetto di uno o più obblighi di cui al precedente comma e di quelli, eventualmente, enunciati nell'atto di concessione, comportano lo scioglimento del rapporto concessorio.

ART. 21
GESTIONE DEL BENE CONCESSO

1. La gestione del bene comunale dovrà corrispondere e perseguire i seguenti obiettivi:
 - a) conservare nella migliore efficienza il bene, le sue attinenze e pertinenze;
 - b) garantire, eventualmente, alla cittadinanza il regolare servizio di fruizione dei servizi esplicati nel bene comunale;
 - c) consentire al Comune di rientrare in possesso, alla scadenza della concessione, di un bene in buone condizioni di efficienza e funzionamento.
2. Il concessionario nei locali concessi in uso potrà svolgere, previa autorizzazione scritta del Comune, tutte le attività afferenti la destinazione del bene, a condizione che produca anzitempo all'Ufficio Patrimonio del Comune tutte le relative autorizzazioni e Nulla Osta, nulla escluso, previste dalla normativa vigente.
3. L'inizio delle specifiche attività potrà avvenire esclusivamente se ed in quanto il Comune li abbia autorizzati per iscritto.
4. Qualsiasi attività non autorizzata risulterà abusiva e produrrà ipso jure la risoluzione immediata del rapporto concessorio.

ART. 22
ASSICURAZIONE

1. Il concessionario è responsabile dei danni subiti dal proprio personale o da terzi derivanti dal bene ricevuto in concessione e dalle attività in esso svolte. Il concessionario risponde, altresì, dei danni subiti dall'immobile ricevuto in concessione d'uso da chiunque provocati.
2. A tal riguardo il concessionario è obbligato a stipulare un'adeguata polizza di Responsabilità Civile verso terzi per danni arrecati al Comune o a terzi, nella conduzione del bene comunale e nello svolgimento delle sue attività, comprensiva anche – a titolo esemplificativo e non limitativo- di:
 - danni arrecati a cose e/o animali e/o persone con l'esercizio della propria attività;
 - danni ai locali nei quali si svolge l'attività;
 - danni a cose di terzi (incluso il Comune) derivanti da responsabilità del concessionario;
 - furto di cose di terzi (incluso il comune), ove la perpetrazione dello stesso sia stata agevolata dall'attività od omissioni del concessionario.
3. Il concessionario dovrà esibire, a richiesta del Comune, sia la polizza che le relative quietanze. Variazioni della polizza devono essere comunicate all'Amministrazione.

ART. 23
MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1. Fermo quanto disciplinato al successivo art. 26 in ordine alla competenze in capo ai Dirigenti-Affidatari, le incombenze relative alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili e delle aree scoperte, facenti parte del patrimonio immobiliare comunale, sono attribuite al Dirigente affidatario del bene, il quale richiederà, allorquando lo ritenga necessario, l'intervento del Dirigente del 3° Settore LL. PP.
2. Se non specificatamente e diversamente previsto nel presente regolamento, sono a carico del concessionario tutti gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché tutti gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile concesso.
3. L'Ufficio che ha in carico, così come previsto dal successivo art. 26, il bene oggetto di concessione, su conforme parere e sotto la diretta sorveglianza del Terzo Settore-LL.PP., previa adozione di atto deliberativo di G.M., può autorizzare l'esecuzione dei lavori urgenti e/o di straordinaria manutenzione, ove a carico del Comune, da parte del concessionario, con scomputo dal corrispettivo dovuto delle spese validate e supportate da validi documenti giustificativi fino alla concorrenza massima della spesa dichiarata congrua dal 3° Settore LL.PP.

4. Le spese per addizioni o per migliorie, anche se preventivamente autorizzati dal Comune, sostenute e realizzate dal concessionario non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione. Le eventuali opere realizzate sono acquisite alla scadenza della concessione al patrimonio comunale senza alcun onere per il Comune ovvero, ad insindacabile giudizio del Comune, possono dar luogo alla richiesta di rimessa in pristino dello stato originario a cura e spese del concessionario medesimo, ed in caso di inadempienza vi si provvederà d'ufficio in danno del concessionario inadempiente.
5. Nel caso in cui un bene comunale si ritrovi in condizioni fatiscenti, non utilizzabile ed inagibile, la Giunta Comunale, può autorizzare, previo parere e quantificazione della somma necessaria da parte del Terzo Settore – LL.PP., l'affidamento del bene a terzi, ponendo a carico del medesimo le relative spese necessarie per il relativo recupero, con scomputo dal corrispettivo dovuto delle spese validate e supportate da validi documenti giustificativi. Il bene medesimo potrà essere utilizzato solo ed in quanto siano stati eseguiti i minimi interventi che possono assicurare l'uso e la sicurezza degli occupanti. L'affidatario/concessionario assume ogni responsabilità, di qualsiasi natura e genere, fin dal momento della consegna del bene, sollevando il Comune.

ART. 24 DETERMINAZIONE DEL CANONE CONCESSORIO

1. Il canone di concessione o corrispettivo deve avere il fine:
 - di rappresentare il giusto corrispettivo dell'uso del bene;
 - di costituire un giusto prezzo per il concessionario, sulla base della potenzialità di gestione del bene;
 - di non determinare effetti disincentivanti circa la gestione da parte di terzi del bene;
2. La determinazione del canone concessorio è affidata al Terzo Settore – Lavori Pubblici e deve essere effettuata:
 - sulla base dei prezzi di mercato mediante una comparazione con immobili aventi destinazioni analoghe applicando, se del caso, le variabili del caso;
 - con riferimento alla individuazione dei costi di gestione che faranno capo al concessionario;
 - sulla base delle potenzialità di utilizzo del bene.
3. L'Ufficio può, a suo insindacabile giudizio, utilizzare i valori medi immobiliari pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Art. 25 DIRITTO DI INSISTENZA

1. Atteso che è vietata la rinnovazione tacita delle concessioni, così come enunciato all'ultimo punto del secondo comma dell'art.15, qualora entro il 31 dicembre antecedente la scadenza naturale della concessione, l'attuale concessionario inoltri apposita richiesta, il Comune, a suo insindacabile giudizio, può valutare la possibilità di applicare il c.d. diritto di insistenza, una sola volta a favore del medesimo soggetto, solo ed in quanto il concessionario:
 - a) - proponga un aumento dell'ultimo canone dovuto e corrisposto superiore di almeno il 20,00% , e comunque ritenuto dagli organi tecnici del Comune congruo rispetto ai prezzi correnti di mercato;
 - b) - proponga un piano di migliorie dei locali e delle pertinenze, tali da migliorare la fruibilità dei beni concessi, a totale carico e spese del concessionario senza che questi possa vantare alcun diritto di ristoro;
 - c) - abbia integralmente ottemperato a tutti gli obblighi contrattuali precedenti ed abbia regolarmente corrisposto alle scadenze tutti i canoni di concessione dovuti;
 - d) - non siano state presentate per lo stesso bene istanze da parte di terzi migliorative rispetto a quella del concessionario in itinere.
2. La richiesta del concessionario, esperite le dovute analisi da parte dell'Ufficio, verrà sottoposta all'esame della Giunta Comunale, la quale, a suo insindacabile giudizio, potrà

- esprimere il parere di gradimento sulla medesima richiesta e, se favorevole, verrà instaurato un nuovo rapporto di concessione.
3. Ove per il medesimo bene risultino presentate entro il termine di cui al primo comma più richieste di terzi l'Amministrazione procederà all'affidamento mediante asta pubblica secondo quanto previsto dal precedente art. 19.

ART. 26

ATTRIBUZIONE DELLE COMPETENZE GESTIONALI AI DIRIGENTI DI SETTORE

1. È attribuita ai dirigenti di settore la competenza gestionale ed operativa sugli immobili ad essi affidati per l'esercizio delle attività istituzionali.
2. I dirigenti sono competenti a rilasciare autorizzazioni, concessioni e predisporre atti deliberativi per l'utilizzo degli immobili di propria competenza, avendo cura di trasmettere, per i soli fini conoscitivi, i relativi atti al Direttore Generale ed al Responsabile dell'Ufficio Patrimonio.
3. Al fine di assicurare una razionale gestione unitaria del patrimonio immobiliare comunale, è di competenza esclusiva dell'Ufficio Patrimonio l'acquisizione ovvero l'alienazione ovvero la permuta, dei beni immobili a qualsiasi uso destinati, mentre le alienazioni e le cessioni del diritto di superficie per la realizzazione di Case Popolari - PEEP - PIP sono di competenza del Settore competente alla gestione degli strumenti programmatori e di pianificazione.
4. L'affidamento dei beni ai Dirigenti di Settore viene effettuato con Determina del Dirigente del Quarto Settore con la redazione di apposito Verbale ricognitivo e di consegna.

ART. 27

LOCAZIONE DI UNITÀ IMMOBILIARI

1. La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme della legge 27 luglio 1992 n° 392 ovvero alle norme della Legge 9 dicembre 1998, n. 431.
2. A tal fine l'Ufficio Patrimonio effettua una ricognizione dei beni del patrimonio disponibile al fine di programmare la loro utilizzazione.
Individua pertanto:
 - a) - gli alloggi destinati ad uso abitativo, applicando le norme previste dai regolamenti comunali approvati con Delibera consiliare n° 29 del 26/02/2004 e n° 141 del 28/11/2005;
 - b) - gli immobili destinati o utilizzati per fini diversi da quello abitativo.
3. Sono applicabili, se compatibili, tutte le norme di cui al presente regolamento.

ART. 28

LOCAZIONE DI FONDI RUSTICI

1. La materia è regolata dalle norme della legge 12 febbraio 1971, n° 11, e, se compatibili dalle norme di cui al presente regolamento.

ART. 29

RISOLUZIONE E DECADENZA DELLA CONCESSIONE

1. Il Comune potrà dichiarare la decadenza della concessione prima dello scadere dei termini previsti dalla concessione nei seguenti casi:
 - a) - Esplicazione di attività non autorizzate dal Comune e/o non assistite dalle prescritte autorizzazioni e Nulla Osta;
 - b) - Cessione non autorizzata, anche parziale, a terzi del bene concesso e delle attività;
 - c) - Diversa destinazione del bene;
 - d) - Reiterare infrazioni alle norme di legge, al presente regolamento ed a quelle enunciate nell'atto di concessione;
 - e) - Distruzione o danneggiamento non ripristinati entro il termine perentorio 30 (trenta) giorni;

- f) - Qualora l'Amministrazione Comunale intenda destinare i beni concessi ad altri fini sempre di livello pubblicistico, che rendano incompatibile la permanenza e/o prosecuzione della concessione.
2. Nei casi sub a), sub b) e sub c) la decadenza interviene ipso jure ed il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità civile e penale derivante e discendente, senza che il concessionario possa nulla pretendere.
 3. Nel caso sub d), il Comune, prima di dichiarare la decadenza, notificherà al concessionario una contestazione e concederà un congruo termine per rimuovere le irregolarità e le inadempienze.
 4. Nel caso sub e), prima di applicare la decadenza, il Comune notificherà una contestazione e concederà un congruo termine per ripristinare le parti distrutte e/o danneggiate. Trascorso tale termine senza che il Concessionario abbia ottemperato agli obblighi dovuti, la decadenza diverrà esecutiva.
 5. Nei casi sub f) il Concessionario, con preavviso di almeno sei mesi, dovrà sgomberare il bene comunale.
 6. In caso di decadenza il Concessionario dovrà immediatamente rilasciare gli immobili comunali da lui detenuti, senza alcun diritto di ritenzione.
 7. In caso di decadenza pronunciata in applicazione alla lettera e) ed f), il Concessionario è obbligato a sua cura e spese a sgomberare l'immobile di tutti gli eventuali manufatti, opere e sovrastrutture ivi esistenti dal medesimo realizzati, senza alcun onere per il Comune. In caso di inadempienza i suddetti interventi verranno effettuati direttamente dal Comune in danno del Concessionario

ART. 30

ACCANTONAMENTO PER ASSESTAMENTO CATASTALE

1. Al fine di meglio razionalizzare l'intero parco immobiliare del Comune, sia esso demaniale che patrimoniale (indisponibile e disponibile), atteso anche che molti immobili non risultano introdotti in catasto o risultano non più rispondenti al classamento catastale, ogni anno, nel bilancio previsionale viene accantonata una quota del 10% (dieci per cento) dei corrispettivi derivanti dalle vendite, dalle concessioni e dalle locazioni/affitti.
2. Tale quota verrà impegnata, affidando a tecnici professionisti, per procedere a tutte le necessarie operazioni catastali, quali frazionamento, introduzione in mappa, classamento.
3. L'incarico di affidamento, sulla base delle necessità prospettate dall'Ufficio Patrimonio e dagli altri Uffici tecnici, è di competenza del Sindaco.

Art. 31

NORME TRANSITORIE E FINALI

1. Le concessioni in corso continuano alle condizioni previgenti fissate nell'atto di concessione e fino alla naturale scadenza.
2. Le concessioni di diritto e/o di fatto e quelle che non contemplano alcuna scadenza del rapporto di concessione e/o locazione vanno a scadere improrogabilmente con il 31 dicembre 2007. A tal riguardo sarà cura dell'Ufficio Patrimonio notificare disdetta al concessionario, senza che questi possa avanzare alcuna pretesa.
3. Alle concessioni disdettate e a quelle nuove saranno applicati i criteri e le modalità previste nel presente.
4. Per quanto non previsto espressamente nel presente regolamento si rinvia al Codice Civile, al Codice Penale, alle leggi speciali, allo Statuto comunale ed ai regolamenti comunali vigenti in materia.
5. Il presente regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e pubblicazione ai sensi di legge.

