

Regolamento per l'assegnazione in locazione di immobili di proprietà comunale ad associazioni senza fini di lucro, partiti e sindacati

Approvato con Delibera C.C. n. 9 del 15/02/99
Reso esecutivo in data 01/03/99
Modificato con Delibera C.C. n. 41 del 22/05/00
Modificato con delibera Commissariale di C.C. n. 33 del
31.12.2015
Reso esecutivo in data 23.02.2016

Articolo 1

Il presente Regolamento è finalizzato alla disciplina dell'assegnazione in locazione di immobili di proprietà comunale ad Associazioni senza fini di lucro (ONLUS), sia determinate ai sensi degli artt. 36 e seguenti Cod. Civ., sia in possesso di personalità giuridica, nonché ai soggetti che rispondono alle caratteristiche previste dalla legge 11 agosto 1991 n. 266 (legge quadro per il volontariato), alle cooperative sociali di tipo B, ai partiti politici, ai sindacati e ai patronati sindacali.

I soggetti cui possono essere affidati gli immobili per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo e della cooperazione sociale sono quelli di cui all'art. 1 Legge della Regione Lombardia n. 1 del 14 febbraio 2008, testo unico che riunisce le disposizioni regionali in materia di terzo settore, riguardanti :

- a) le organizzazioni di volontariato;
- b) le associazioni;
- c) le cooperative sociali;
- d) le società di mutuo soccorso;
- e) le associazioni familiari.

Articolo 2

I soggetti di cui al precedente articolo dovranno svolgere un'attività rientrante in una delle seguenti tipologie:

- a) attività di assistenza sociale e socio-sanitaria;
- b) attività di educazione e formazione;
- c) attività culturali e scientifiche;
- d) attività nel campo dello sport e del tempo libero;
- e) attività di protezione civile;
- f) attività di tutela dell'ambiente e della specie animale;
- g) attività di carattere politico;
- h) attività sindacale.

Articolo 3

Per l'ammissione al procedimento di assegnazione di cui al presente Regolamento, i soggetti richiedenti dovranno dimostrare almeno un anno di attività associativa nell'ambito comunale.

L'assegnazione degli immobili avverrà a seguito di istruttoria condotta dai competenti uffici sulla scorta degli indirizzi formulati dalla Giunta Comunale in relazione ai seguenti fattori elencati in ordine di importanza, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati:

- riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella città, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse generale dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;

- finalità prevalente perseguita dal soggetto attraverso l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale;
- struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente privilegiando le realtà associative di volontariato espressione del territorio e con minore capacità economica.

Le modalità di determinazione dei canoni locativi, in ottemperanza alla legislazione vigente anche statale applicabile per analogia agli immobili comunali, sono indicate ai successivi artt. 9-10.

Articolo 4

I beni immobili appartenenti al Patrimonio Disponibile non destinati ai fini istituzionali del Comune e, pertanto, posseduti dallo stesso in regime di diritto privato, possono essere assegnati in uso a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

I beni immobili classificati come sopra, da utilizzarsi per le finalità di cui all'art. 1, vengono individuati con deliberazione della Giunta Comunale entro il 31 gennaio di ciascun anno. Con tale deliberazione, la Giunta Comunale indicherà per ciascuna struttura individuata la relativa tipologia di utilizzo, e potrà anche individuare beni immobili da assegnare a due o più soggetti, che li utilizzeranno in giorni e/o orari differenti.

La Giunta Comunale individuerà altresì gli immobili da destinare alle attività di cui alle lettere g) e h) dell'art. 2.

Articolo 5

Sulla base delle individuazioni di cui al precedente articolo, entro il 28 febbraio di ciascun anno vengono pubblicati gli elenchi degli immobili disponibili.

Gli elenchi devono riportare, per ciascun immobile, l'ubicazione, gli identificativi catastali, la descrizione sintetica del bene ed il relativo canone di locazione.

Articolo 6

Le domande di assegnazione degli immobili, di cui al precedente art. 5, vanno presentate al protocollo del Comune, entro il 31 marzo di ciascun anno. Responsabile del procedimento è il Responsabile del Servizio Tutela e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare.

Le richieste di assegnazione devono contenere :

- statuto dell'Associazione/cooperativa/società;
- ultimo bilancio approvato;
- elementi utili all'individuazione dell'attività svolta (ambiti di intervento, esperienza ed attività svolte anche in collaborazione con altri gruppi di volontariato o con Enti pubblici istituzionalmente operanti negli ambiti di intervento);

- elementi utili alla verifica dell'attività programmata (programma di attività, almeno biennale, con dettagliata descrizione degli obiettivi, dei contenuti, delle caratteristiche, dei tempi, delle fasi di realizzazione e della previsione del numero di cittadini coinvolti);
- l'indicazione delle motivazioni per le quali si reputi necessario l'intervento dell'Amministrazione Comunale per la messa a disposizione di locali di proprietà comunale);
- l'indicazione delle attività che il richiedente intende svolgere negli immobili che saranno eventualmente assegnati;
- le indicazioni sulla necessità o meno del loro utilizzo esclusivo;
- l'indicazione approssimativa della qualità e della quantità degli spazi necessari per poter realizzare l'attività programmata;
- l'indicazione dell'entità finanziaria annuale disponibile per l'eventuale canone di concessione dei beni immobili e l'eventuale riduzione richiesta;
- nel caso di cooperative sociali l'impegno ad avvalersi del lavoro di persone svantaggiate segnalate dai competenti uffici comunali;
- nel caso di cooperative sociali autodichiarazione attestante l'iscrizione al relativo Albo Prefettizio;
- ogni altro elemento utile a qualificare l'attività.

Articolo 7

La competenza alla formulazione delle proposte di assegnazione è affidata ad una Commissione la cui composizione è la seguente:

- a) Responsabile del Settore Tutela e Valorizzazione Patrimonio;
- b) Responsabile del Settore di riferimento dell'attività;
- c) Responsabile del Settore Lavori Pubblici e Manutenzioni;
- d) Segretario Verbalizzante.

Presidente della Commissione è il Responsabile del Settore Tutela e Valorizzazione Patrimonio. Il Segretario della Commissione è designato dal Presidente individuato tra il personale amministrativo del Servizio Tutela e Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare.

Articolo 8

La Commissione valuta le richieste inoltrate sulla base della documentazione presentata, dei pareri rilasciati sulla stessa dai Settori di riferimento delle attività, delle eventuali integrazioni richieste e della istruttoria conclusiva redatta dal responsabile del procedimento.

Ai fini della valutazione di più richieste inoltrate per il medesimo immobile, vengono attribuiti i seguenti punteggi:

- a) Associazioni con almeno 25 iscritti o cooperative sociali di tipo B con uguale numero di soci punti 1

- b) Associazioni con 26-50 iscritti o cooperative sociali di tipo B con uguale numero di soci: punti 2
- c) Associazioni con oltre 50 iscritti o cooperative sociali di tipo B con uguale numero di soci: punti 3
- d) Possesso della personalità giuridica mediante Decreto del Presidente della Repubblica: punti 1
- e) Iscrizione in albi regionali o possesso di riconoscimenti ai sensi della legislazione regionale: punti 3
- f) Associazioni iscritte al registro dell'anagrafe comunale delle Associazioni: punti 5
- g) Associazioni che svolgono attività culturali o di intrattenimento (quali attività musicali, artistiche, ludiche) rivolte prevalentemente al mondo giovanile : punti 3
- h) Destinazione dei servizi e/o delle prestazioni anche ai non soci : punti 1
- i) Qualità del servizio effettivamente svolto (da valutare tramite il sistema del confronto a coppie) : punti da 1 a 5.

A parità di punteggio costituisce titolo preferenziale nell'assegnazione l'impegno a provvedere, a cura e spese dell'assegnatario, ai lavori di ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli immobili assegnati, senza alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione comunale.

Per gli immobili o locali da destinare a partiti politici e sindacati, sarà formulata apposita graduatoria seguendo le seguenti priorità:

- a) non avere altre sedi sul territorio comunale;
- b) non avere altri locali in affitto di proprietà comunale;
- c) maggior numero di iscritti nell'ambito del territorio comunale

Articolo 9

I rapporti di locazione instaurati sulla base delle proposte formulate dalla Commissione comporteranno l'onere a carico del conduttore della manutenzione ordinaria. Nel caso in cui l'immobile necessiti di interventi di manutenzione straordinaria si rimanda ad una intesa tra le parti, in sede di sottoscrizione dell'atto di assegnazione, nell'ambito del quale potrà essere valutato lo scomputo totale o parziale dell'onere sostenuto dal canone di locazione dovuto. Qualora vengano eseguiti dall'assegnatario lavori di manutenzione straordinaria, preventivamente approvati ed autorizzati dall'Ufficio Tecnico comunale e dalla Giunta Comunale, eccedenti l'importo annuo del canone di locazione calcolato in base al valore in comune commercio di mercato, potrà essere valutato lo scomputo totale o parziale dell'onere sostenuto dal canone dovuto.

La durata del contratto di locazione è stabilita ordinariamente in anni quattro. La Giunta comunale, con la deliberazione di cui all' art. 4, può individuare immobili per i quali stabilire una durata inferiore, motivata dal soddisfacimento di esigenze di natura temporanea.

Il contratto non può essere rinnovato tacitamente, ma solo previa verifica del permanere dei requisiti che hanno giustificato l'assegnazione.

La durata del contratto di locazione potrà essere superiore ai quattro anni al fine dell'ammortamento dell'investimento; in quest'ultimo caso la durata del contratto di locazione non potrà comunque superare gli otto anni.

I canoni di locazione saranno pari al 30% del valore determinato per l'immobile sulla base dei valori in comune commercio rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio correlati allo stato di manutenzione.

Per partiti politici e sindacati i canoni di locazione saranno pari al 40% del valore determinato per l'immobile sulla base dei valori come sopra di mercato.

A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone così come sopra determinato verrà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Restano a carico dei locatari tutte le spese di funzionamento e di manutenzione ordinaria degli immobili locati.

In caso di condivisione di locali ai sensi dell'art. 4, il canone di locazione sarà commisurato alle ore settimanali di utilizzo rispetto a quelle utili teoriche.

Articolo 10

I beni immobili possono essere dati in concessione o in locazione a canone agevolato per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi sociali perseguiti in funzione e nel rispetto delle esigenze primarie della collettività, a fronte dell'assunzione dei relativi oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, in favore dei soggetti di cui all'art. 11, comma 1, del D.P.R. 13.09.2005 n. 296, sono assentite o stipulate per un canone annuo pari al 10% di quello determinato sulla base dei valori di locazione in comune commercio rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Il canone è determinato sulla base di criteri che tengano conto:

- a) dell'ubicazione e consistenza dell'immobile;
- b) dello stato di vetustà e conseguente approssimativa quantificazione dell'impegno di manutenzione sia ordinaria sia straordinaria a carico del concessionario o locatario;
- c) della durata della concessione o locazione;
- d) delle particolari iniziative progettuali di promozione dell'immobile, ove il concessionario intervenga con finanziamenti propri.

L'ammontare del canone è adeguato annualmente in misura del 75% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

La durata delle concessioni o locazione disposte a favore dei soggetti di cui all'art. 11 di cui al D.P.R. del 13.09.2005 n. 269, è fissata in sei anni. Quando se ne ravvisa l'opportunità in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente, la locazione o concessione può avere una durata superiore ai sei anni, comunque non eccedente i diciannove anni. Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni anche

nell'ipotesi in cui il concessionario si obbliga ad eseguire consistenti opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose con indicazione del termine di ultimazione delle stesse.

Articolo 11

I contratti di locazione a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico dell'affidatario :

- l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo di utilizzo;
- l'onere relativo agli interventi di manutenzione ordinaria e, per quanto concerne la manutenzione straordinaria nei limiti di quanto previsto all'art. 9;
- il pagamento delle utenze;
- il pagamento delle spese di gestione;
- versamento all'atto della stipula del contratto di locazione di un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone determinato;
- la restituzione dei locali nella loro integrità, fatto salvo il normale deperimento d'uso, alla scadenza del contratto.

Articolo 12

L'assegnatario è tenuto ad utilizzare il bene per le finalità che hanno determinato l'assegnazione e secondo le modalità indicate nel contratto, restituendolo in pristino stato al Comune alla scadenza dello stesso.

La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone sarà condotta annualmente da parte dei competenti uffici.

A tale scopo i soggetti affidatari di cui all'art. 1 sono tenuti a trasmettere entro ogni anno di compimento del contratto la documentazione necessaria a comprovare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone in funzione dell'attività svolta.

La mancata presentazione della documentazione suddetta o la verifica, a cura dei Settori cui si ricollega l'attività svolta, circa l'insussistenza delle condizioni previste potranno comportare lo scioglimento del rapporto o l'applicazione del canone intero.

Costituiscono causa di risoluzione il venir meno delle condizioni che hanno consentito l'assegnazione e l'utilizzo del bene in maniera difforme da quanto previsto nel contratto o la fruizione, anche parziale, di diverso utilizzatore.

Articolo 13

In sede di prima applicazione, qualora l'approvazione del presente Regolamento avvenga in tempi che lo consentano, i termini di cui agli artt. 4, 5 e 6 potranno essere anticipati o posticipati. In ogni caso, il termine per la presentazione della domanda di

assegnazione sarà fissato in 30 giorni dalla data di pubblicazione dell'elenco degli immobili di cui all' art. 5.

In caso di nuova disponibilità degli immobili individuati con la deliberazione di cui all'art. 4, appositamente integrata, in caso di indisponibilità di soggetti nella graduatoria potrà essere pubblicato un nuovo bando.

Articolo 14

I rapporti contrattuali eventualmente esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento tra il Comune e i soggetti di cui all'art. 1 avranno regolare decorso fino alla relativa scadenza contrattuale.

In sede di prima applicazione del presente Regolamento è consentita, in deroga alla procedura stabilita nello stesso, ma fermi restando i requisiti di cui agli artt. 2 e 3, la locazione di locali adiacenti e funzionalmente collegati a quelli attualmente concessi, espressamente individuati dalla Giunta Comunale, agli stessi soggetti assegnatari e alle condizioni stabilite dall'art. 9 e seguenti.