



**COMUNE DI VALGUARNERA CAROPEPE**  
(Libero Consorzio Comunale di Enna)

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN LOCAZIONE DI  
IMMOBILI COMUNALI DA UTILIZZARE PER SCOPI  
ECONOMICI, SOCIALI, CULTURALI ED ALTRO.**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_/\_\_/\_\_\_\_

## **Capo I – Disposizioni generali**

### **ART.1 (Oggetto del Regolamento)**

Il presente regolamento disciplina la possibile concessione in locazione o in comodato d'uso, temporaneo o a tempo determinato, di immobili di proprietà comunale individuati con atto della Giunta comunale.

Restano esclusi dalla disciplina del presente regolamento gli impianti sportivi, gli immobili destinati ad uso abitativo e tutti gli altri immobili per i quali esiste specifica disciplina regolamentare.

### **ART.2 (Condizioni relative all'immobile necessarie al fine dell'assegnazione)**

Gli immobili comunali possono essere assegnati esclusivamente se in possesso dei requisiti di legge con relativa documentazione e con particolare riferimento alle norme urbanistiche per attività compatibili con la destinazione d'uso degli stessi.

## **Capo II – Concessione in uso a tempo determinato**

### **ART.3 (Destinatari di assegnazione di beni)**

Fermo restando che l'Amministrazione comunale si riserva prioritariamente di definire sulla base dei propri progetti e fini istituzionali, l'utilizzo dei cespiti e/o degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili e/o locali ubicati all'interno di beni immobili di proprietà dell'Ente comune possono essere concessi a terzi, intendendosi per terzi, ogni persona fisica con residenza e sede se trattasi di persona giuridica nel Comune di Valguarnera.

### **ART.4 (Criteri di assegnazione di immobili e/o locali di proprietà comunale)**

Gli assegnatari dei locali o immobili concessi ad uso non abitativo per scopi economici, sociali, culturali ed altro vengono scelti mediante procedura competitiva con la pubblicazione di specifico avviso o bando, approvato dalla Giunta comunale che indichi i requisiti, criteri e punteggi.

Gli assegnatari vengono individuati secondo la procedura di cui all'art. 5 del presente regolamento.

### **ART.5 (Assegnazioni ad uso non abitativo per scopi economici, sociali, culturali ed altro)**

Le assegnazioni di locali o intere unità immobiliari da utilizzare per uso non abitativo per

scopi economici, sociali, culturali ed altro avviene, tramite selezione competitiva da effettuarsi applicando i criteri disposti con delibera della Giunta comunale e pubblicati nell'avviso o bando all'uopo predisposto di cui all'art.4.

La proposta di assegnazione alla Giunta comunale avviene tramite la presentazione di un progetto di destinazione dell'immobile nel quale vengono descritte le tipologie di impresa o attività da esercitarvi, il canone locativo offerto, la durata del contratto e tutti gli altri elementi ritenuti essenziali conformemente al progetto di destinazione.

Gli immobili non possono essere assegnati a coloro che hanno ricevuto sfratto per morosità.

La Giunta comunale con proprio atto e su proposta del responsabile del procedimento, propone al Consiglio comunale dopo la scadenza dei termini per la presentazione delle offerte la nomina dei membri della Commissione con la funzione di valutare le richieste di assegnazione in base ai requisiti e criteri contenuti nell'avviso o bando.

La Commissione di valutazione redige apposita graduatoria. Il richiedente che risulta primo in graduatoria è automaticamente nominato aggiudicatario, in caso di mancata assegnazione si procede per ordine di graduatoria.

## **ART.6** **(Contenuto del bando)**

Il bando e/o l'avviso per espletare la procedura competitiva deve indicare:

- 1) L'ubicazione degli immobili da assegnare.
- 2) I requisiti previsti dall'art. 2 del presente Regolamento.
- 3) Le norme per la determinazione del canone di locazione.
- 4) Il termine fissato per la presentazione delle domande che comunque non potrà essere inferiore a giorni 30 (trenta) decorrenti dalla data di pubblicazione.
- 5) I documenti da allegare alla domanda.

## **ART.7** **(Contenuto e presentazione delle domande)**

La domanda deve indicare tutti gli elementi disposti nella procedura competitiva ed in particolare:

1. La cittadinanza nonché la residenza del concorrente e sede dell'impresa.
2. Il luogo in cui dovranno essere inviate tutte le comunicazioni relative al concorso.
3. Nella domanda deve essere specificato il periodo per il quale si chiede l'assegnazione, qualora non sia stato disposto dall'Ente la durata dell'affitto e specificamente l'uso e lo scopo di utilizzo.

## **ART.8** **(Commissione)**

E' istituita dal Consiglio comunale, apposita Commissione comunale, in numero di componenti dispari, di cui devono far parte il Segretario, il Responsabile del Settore che gestisce il patrimonio immobiliare dell'Ente.

La funzione di Presidente della Commissione è svolta dal Segretario.

La Commissione, presterà la propria consulenza in forma gratuita e resterà in carica limitatamente al periodo della formulazione della graduatoria e dell'assegnazione definitiva.

### **ART.9** **(Istruttoria delle domande e formazione della graduatoria)**

La Commissione provvede all'istruttoria delle domande pervenute entro il termine fissato dal bando, disponendo tutti gli accertamenti tesi ad un esatto procedimento istruttorio o alla verifica di eventuali ragioni di decadenza alla partecipazione del concorso.

Alle istanze istruite sarà attribuito il punteggio previsto dal bando o avviso; al termine dell'istruttoria è stilata una graduatoria.

A parità di punteggio prevale il criterio di anzianità anagrafica del soggetto richiedente ed in caso di medesima anzianità si procede al sorteggio.

La Commissione, entro sessanta giorni dal ricevimento delle domande redige la graduatoria provvisoria, con indicazione del punteggio conseguito da ciascun concorrente nonché delle modalità e dei termini per proporre eventuali ricorsi. Tale graduatoria viene pubblicata per 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune.

Entro quindici giorni dal termine della pubblicazione della graduatoria, gli interessati possono presentare ricorso alla Commissione, che deciderà sulla base della documentazione già acquisita e degli eventuali ulteriori allegati al ricorso entro quindici giorni dalla scadenza del termine per la presentazione dei ricorsi. Fermo restando che non sono valutabili, al fine della determinazione del punteggio del ricorrente, i documenti che egli avrebbe dovuto presentare entro il termine di scadenza del bando.

Esaurito l'esame dei ricorsi, la Commissione formula la graduatoria definitiva, previa effettuazione dei sorteggi tra i concorrenti che avessero conseguito lo stesso punteggio e la stessa anzianità anagrafica.

Il sorteggio verrà effettuato in presenza degli interessati.

La graduatoria definitiva è pubblicata all'Albo Pretorio e sul sito istituzionale del Comune per 15 (quindici) giorni consecutivi e costituisce provvedimento finale mediante la sua approvazione con determinazione del Responsabile del Settore competente.

### **ART.10** **(Verifica dei requisiti dell'immobile prima dell'assegnazione)**

In sede di assegnazione deve essere verificata la permanenza dei requisiti previsti dall'articolo 2.

### **ART.11** **(Assegnazione dell'immobile)**

Il Responsabile dell'Ufficio competente entro i successivi 30 giorni dall'approvazione della graduatoria definitiva provvederà ad assegnare l'immobile.

Con lettera raccomandata o mezzo equivalente sarà comunicata la data di assegnazione.

Gli assegnatari, prima della consegna dell'immobile, devono sottoscrivere il contratto di locazione, da stipulare in forma pubblica amministrativa, e versare la prescritta cauzione oltre

alle spese contrattuali.

All'atto della consegna dell'immobile verrà effettuato un sopralluogo in contraddittorio tra l'assegnatario ed un funzionario comunale. Sulla base di quanto riscontrato in sede di sopralluogo verrà stilato apposito verbale che sarà firmato da ambo le parti. Analoga procedura verrà eseguita prima che l'occupante lasci l'immobile, al fine di verificare lo stato dei locali.

Nel caso in cui si riscontrassero danneggiamenti rispetto a quanto verbalizzato al momento della consegna, sarà incamerata la cauzione versata prima della stipula del contratto e, qualora l'entità del danno sia superiore, il conduttore sarà tenuto al relativo rimborso.

## **ART.12**

### **(Determinazione dei corrispettivi locativi e dei corrispettivi derivanti dalla gestione di intere unità immobiliari)**

La determinazione dei corrispettivi derivanti dalle locazioni e dalle convenzioni di gestione di intere unità immobiliari, assegnati ad uso non abitativo per scopi economici, sociali, culturali ed altro, avviene sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e sulla base di apposita perizia o valutazione di stima effettuata dal Responsabile dell'Ufficio comunale competente, che tenga conto almeno dei seguenti criteri valutativi:

- a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività svolta, che sia essa commerciale, produttiva, agricola, di servizi o altro;
- c) ulteriori altri elementi da tenere in considerazione nel caso specifico, in base alla scienza estimativa.