

REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E CONCESSIONE IN USO A
TERZI DI BENI IMMOBILI

INDICE

- Art. 1 - Finalità ed ambito di applicazione pag. 3
- Art. 2 - Tipologia dei beni pag. 3
- Art. 3 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni pag. 3
- Art. 4 - Durata e revoca dei contratti pag. 3
- Art. 5 - Finalità di assegnazione dei beni immobili pag. 4
- Art. 6 - Determinazione dei canoni e obblighi dell'assegnatario pag. 4
- Art. 7 - Criteri per l'assegnazione di beni immobili per attività aventi scopo di lucro pag. 5
- Art. 8 - Criteri per l'assegnazione di beni immobili ad organismi senza fini di lucro pag. 5
- Art. 9 – Procedimento di assegnazione dei beni e rinnovo dei contratti pag. 6
- Art. 10 - Criteri di riduzione del canone per attività con finalità sociali, culturali, ambientali e ricreative pag. 7
- Art. 11 – Obblighi a carico degli assegnatari senza fine di lucro pag. 7
- Art. 12 - Locazione a favore della Città Metropolitana di Firenze da parte di terzi di immobili pag. 8
- Art. 13 - Norme finali e transitorie pag. 8

Art. 1
Finalità ed ambito di applicazione

1. Il presente regolamento disciplina le modalità di concessione e/o locazione a terzi dei beni immobili di proprietà della Città Metropolitana di Firenze, di seguito definiti “beni”, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.

Art. 2
Tipologia dei beni

1. Tutti i beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo alla Città Metropolitana di Firenze, si suddividono ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile in beni soggetti al regime del demanio pubblico, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.

2. Ciascun bene appartenente al demanio, al patrimonio indisponibile o al patrimonio disponibile può, con specifico provvedimento di classificazione o cambio classificazione, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

3. La Città Metropolitana di Firenze può dare in sub-concessione a terzi, anche beni immobili di proprietà di terzi ricevuti in uso a vario titolo (locazione, comodato, concessione temporanea), purché la sub-concessione non sia espressamente vietata nel contratto stipulato con la Città Metropolitana di Firenze.

Art. 3
Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. La locazione dei beni patrimoniali disponibili è disposta secondo quanto previsto dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia.

2. La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica, il cui contenuto deve essenzialmente prevedere:

- a) l'oggetto, le finalità ed il corrispettivo della concessione;
- b) la durata e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

3. La concessione amministrativa è per sua natura personale e non trasmissibile, salvo quanto previsto in tema di subentro nei singoli atti.

Art. 4
Durata e revoca dei contratti

1. La durata e la risoluzione dei contratti di locazione, affitto, comodato sono disciplinate dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia.

2. E' prevista inoltre la revoca dell'assegnazione:

- nei casi di cessione anche parziale dei locali a terzi, salvo che sia espressamente consentita nell'atto di assegnazione, o utilizzo improprio rispetto a quanto previsto nel contratto;
- qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto al

ripristino;

-nei casi di reiterato ritardo della prestazione da parte del concessionario (ricorre la reiterazione, qualora il concessionario venga costituito in mora per tre volte, sia per quanto concerne il pagamento del canone sia per il pagamento delle spese di gestione a carico del medesimo).

3. La durata dei rapporti di concessione in uso temporaneo viene fissata di norma in 5 (cinque) anni; tale durata può variare secondo necessità od opportunità da valutarsi di volta in volta da parte dell'Amministrazione.

4. L'Amministrazione può revocare in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno quattro mesi, la concessione amministrativa in uso temporaneo qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti della Città Metropolitana di Firenze, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.

5. Non è consentito il rinnovo tacito dei contratti di concessione in uso temporaneo e l'istanza di rinnovo deve essere presentata nei termini di cui all'art. 9 comma 2 che segue, senza che ciò comporti alcun vincolo per l'Amministrazione proprietaria.

Art. 5

Finalità di assegnazione dei beni immobili

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri programmi o progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni possono essere assegnati/concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione o altra organizzazione che persegua propri fini distinti da quelli propri della Città Metropolitana di Firenze.

2. I beni si distinguono in:

- beni concessi per finalità d'interesse pubblico, sociale, aggregativo, culturale, sportivo o comunque non di lucro.
- beni concessi per fini commerciali, aziendali o comunque di lucro.

Art. 6

Determinazione dei canoni e obblighi dell'assegnatario

1. Il canone da corrispondere per l'utilizzo del bene è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e sulla base di apposita perizia o valutazione di stima sottoscritta da un tecnico dell'ufficio competente, che tenga conto dei seguenti criteri valutativi:

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

2. E' facoltà del Consiglio Metropolitan concedere in comodato beni immobili, qualora ricorrano obiettivi di tutela e di valorizzazione del bene o altre speciali circostanze inerenti lo

svolgimento di attività di interesse generale. Al comodatario può essere imposto un obbligo di carattere economico che non sia in rapporto di corrispettivo con il beneficio e tale da non alterare la causa non onerosa del contratto.

3. Il bene viene consegnato nello stato in cui si trova con l'obbligo da parte dell'assegnatario di averne la massima cura e di riconsegnarlo, alla scadenza contrattuale, nelle stesse condizioni originarie, salvo il normale deterioramento d'uso.

4. L'immobile deve essere tenuto con il massimo decoro, con ampia facoltà per la Città Metropolitana di Firenze di impartire in proposito le disposizioni che riterrà opportune. Nessuna modifica può essere apportata al bene concesso o locato senza uno speciale ed esplicito consenso scritto, della proprietà, la quale può, alla scadenza contrattuale, richiedere il ripristino allo stato originario risultante dal verbale di consegna.

5. Gli assegnatari ai sensi del presente regolamento devono intestarsi le utenze, partecipare alle eventuali spese condominiali secondo le quote di spettanza, e curare a proprie spese la manutenzione ordinaria dell'unità immobiliare.

Art. 7

Criteri per l'assegnazione di beni immobili per attività aventi scopo di lucro

1. I beni sono assegnati mediante procedure di evidenza pubblica, ad eccezione delle assegnazioni a favore di Regione, Comuni e Società a totale partecipazione pubblica, che possono essere disposte direttamente dalla Direzione competente, previa autorizzazione del Sindaco o del Consigliere delegato.

2. L'Amministrazione, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, natura ed ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione a singole gare a determinate categorie che esercitino un particolare tipo d'attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.

3. E' consentito procedere a procedura negoziata diretta, in una delle seguenti tassative ipotesi:

- a) qualora sia andata deserta o non aggiudicata la procedura ad evidenza pubblica effettuata;
- b) qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche dell'immobile da concedere, risulti con certezza da elementi oggettivi adeguatamente evidenziati che vi sia un unico soggetto interessato;
- c) qualora, un soggetto già conduttore o concessionario di un bene immobile chieda l'affidamento in locazione/concessione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già in uso e previa pubblicazione di idoneo avviso informativo, nessuno manifesti interesse alla concessione/locazione.

Art. 8

Criteri per l'assegnazione di beni immobili ad organismi senza fini di lucro

1. I beni possono essere concessi ad organismi senza fine di lucro, che presentino istanza, in base ad istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori e parametri, elencati in ordine d'importanza:

a) valenza sociale degli scopi perseguiti o comunque riconoscimento della funzione svolta come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle leggi vigenti e dallo Statuto;

- b) finalità dell'attività, per la quale si chiedono gli spazi, in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione;
- c) destinazione totale degli utili e degli eventuali avanzi di gestione a scopi istituzionali con divieto di distribuzione dei fondi, utili, riserve e capitali durante la vita dell'ente, fondazione, associazione;
- d) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente (da privilegiare le associazioni volontaristiche e spontanee, con minore capacità economica);
- e) capacità di aggregazione, verificabile sulla base del numero aderenti/iscritti in sede locale e della capacità di coinvolgimento della cittadinanza.

2. Le istanze dei soggetti devono essere corredate di atto costitutivo e di statuto, indicazione del numero dei soci, rendiconto economico delle entrate e spese effettuate nell'ultimo anno finanziario, adeguata relazione sulle attività svolte.

Art. 9

Procedimento di assegnazione dei beni e rinnovo dei contratti

1. Entro il 30 settembre di ogni anno viene compilato dalla Direzione competente, l'elenco degli immobili liberi e di quelli i cui contratti di locazione o concessione scadono nei dodici mesi successivi, assegnabili. L'elenco conterrà gli stati di consistenza degli immobili, con i rispettivi canoni calcolati ai correnti valori di mercato.

2. Entro la stessa data possono presentare istanza di rinnovo dell'assegnazione i soggetti il cui contratto di locazione o concessione scada nei dodici mesi successivi. Il rinnovo è escluso nel caso in cui il soggetto risulti debitore riguardo ai canoni o agli oneri accessori, o non abbia concordato con la Città Metropolitana un piano di rateizzo del debito, o non sia in regola con i pagamenti previsti da detto piano. Ai fini del rinnovo dell'assegnazione l'ente presenta apposito rendiconto ed una dettagliata relazione delle attività svolte in vigenza del rapporto di locazione o concessione in fase di scadenza.

3. Le assegnazioni di immobili o i rinnovi contrattuali a favore di Organizzazioni senza scopo di lucro, sono deliberate dal Consiglio Metropolitan previa istruttoria da parte della Direzione Patrimonio, che selezionerà le istanze sulla base dei seguenti elementi:

- svolgimento delle attività con l'Amministrazione o con altre Amministrazioni : risultati ed esperienze;
- organizzazione della struttura sociale: persone e mezzi sufficienti per garantire i risultati prefissati o i programmi da svolgere;
- ambito in cui viene a ricadere l'attività dell'associazione : copertura di zone del territorio sfornite di strutture simili o comunque attività di rilevante interesse locale;
- eventuali rapporti inerenti l'attività da formalizzare in apposita convenzione;
- contributi o altre forme di agevolazione da parte di Enti pubblici o presentazione di istanze volte ad ottenere benefici economici e, in caso affermativo, ammontare dei medesimi;
- indicazione dell'attività che il richiedente intende svolgere negli immobili che saranno eventualmente assegnati;
- rendiconto e relazione delle attività svolte in vigenza del rapporto di locazione o concessione di cui viene richiesto il rinnovo.

Art. 10

Criteria di riduzione del canone per attività con finalità sociali, culturali, ambientali e ricreative senza fini di lucro

1. A favore di Organizzazioni del volontariato, di Promozione sociale, Cooperative sociali iscritte nei relativi registri regionali, Onlus e Associazioni operanti nel settore sociale, culturale e ambientale, i beni immobili di proprietà, o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione possono essere assegnati con una riduzione del canone.
2. La minore entrata a cassa da canone per l'Ente sarà compensata mediante erogazione di un contributo mensile pari alla percentuale di riduzione del canone, concessa come di seguito prevista:
 - Sessanta per cento per le attività sociali;
 - Cinquanta per cento per le attività culturali;
 - Quaranta per cento per le attività di salvaguardia e difesa dell'ambiente;
 - Trenta per cento per le attività ricreative e del tempo libero e per altre attività.
3. In caso di stipula di apposita convenzione tra l'ente assegnatario e la Direzione della Città Metropolitana competente per materia, finalizzata a disciplinare l'erogazione di servizi ritenuti di pubblico interesse, il contributo in conto canone viene stabilito in misura pari alle seguenti percentuali:
 - Novanta per cento per le attività sociali;
 - Ottanta per cento per le attività culturali;
 - Sessanta per cento per le attività di salvaguardia e difesa dell'ambiente;
 - Cinquanta per cento per le altre attività ritenute di particolare interesse in relazione ai programmi dell'Amministrazione.
4. La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone sarà condotta dalla Direzione che ha curato il progetto. La verifica dell'insussistenza sopravvenuta delle condizioni previste per giustificare il canone agevolato nelle percentuali di cui sopra comporta lo scioglimento del rapporto o la stipula di un nuovo contratto con l'applicazione del canone per intero, secondo il valore di mercato.

Art. 11

Obblighi a carico degli assegnatari senza fine di lucro.

1. Prima della sottoscrizione dell'atto di locazione o concessione, l'assegnatario deve versare un importo pari ad una mensilità del canone pieno, quale deposito cauzionale.
2. In caso di morosità dell'assegnatario, l'amministrazione si rivale sul deposito cauzionale e su ulteriori contributi già concessi all'ente debitore. Esaurite tali risorse, nel caso in cui permanga una morosità pari ad oltre tre mensilità di canone si procede con la revoca della riduzione del canone della concessione o con l'avvio della procedura di sfratto per morosità.
3. Per rientrare dalla morosità e per ricostituire il deposito cauzionale, per una sola volta durante il rapporto di locazione o concessione viene concessa una rateizzazione del debito fino a nove mensilità, senza aggravio di interessi e senza la presentazione di garanzia fideiussoria. In tal caso non si procede alla revoca del contributo in conto canone.
4. E' in ogni caso fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di revocare il contributo in conto

canone in qualsiasi momento, in base a disposizioni di carattere legislativo generale e /o stabilite dall'Amministrazione per quanto riguarda le locazioni e le concessioni di immobili a favore degli organismi senza scopo di lucro, senza che il conduttore/concessionario abbia diritto a compensi o indennità di alcun titolo, nessuno escluso ed eccettuato. In presenza di siffatta revoca il conduttore/concessionario ha facoltà di recedere anticipatamente dalla locazione/concessione, con preavviso di 6 (sei) mesi. In caso contrario il conduttore/concessionario sarà comunque tenuto al pagamento del canone per intero.

Art. 12

Locazione a favore della Città Metropolitana di Firenze da parte di terzi di immobili

1. L'Amministrazione può acquisire in locazione passiva immobili necessari per utilizzi o compiti istituzionali previa pubblicazione di avvisi e indagini di mercato, ove possibile. Si può procedere direttamente alla stipulazione del contratto, senza alcuna preventiva forma di pubblicità o indagine di mercato, in casi particolari legati alla specificità e caratteristiche del bene e alle finalità da perseguire.

Art. 13

Norme transitorie e finali

1. Alle concessioni e locazioni disdettate ed ai nuovi contratti stipulati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento, saranno applicati i criteri e le modalità previsti dal medesimo.

2. Gli enti di cui al co 1 dell'art. 10, per le locazioni e le concessioni già in corso all'entrata in vigore del presente Regolamento, possono chiedere la revisione del canone, per beneficiare della possibilità di riduzione dello stesso, presentando apposita istanza, esplicitiva degli elementi di valutazione di cui all'art. 5.

3. L'istanza deve essere presentata entro 30 giorni dall'entrata in vigore del Regolamento. La deliberazione del Consiglio metropolitano, ch, in tutto o in parte, accoglie o rigetta l'istanza, deve essere adottata entro i successivi 45 giorni, per trovare applicazione sulle mensilità successive a detta scadenza.