



COMUNE DI MERI'

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

SCHEMA DI REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'UTILIZZO DEI BENI CONFISCATI ALLA MAFIA DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE DEL COMUNE DI MERI'

Approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 10 del 16-06-2020

CAPO I
PRINCIPI E AMBITO DI APPLICAZIONE

ART. 1 FINALITÀ ED OGGETTO

1. Il presente regolamento disciplina l'assetto delle competenze, le procedure, le modalità, i criteri e le condizioni per l'utilizzo dei beni immobili confiscati alla mafia, ai sensi del D.Lgs 159/2011, facenti parte del patrimonio indisponibile del Comune di Merì.
2. Il Comune di Merì nell'utilizzare i beni di cui al comma 1 conforma la propria attività ai principi di buona amministrazione, trasparenza, adeguata pubblicità e parità di trattamento.

ART. 2 UTILIZZO DEI BENI

1. Il Comune di Merì nel rispetto dei principi e delle norme del presente Regolamento può utilizzare i beni di cui all'articolo 1 per le seguenti finalità:
 - a) istituzionali;
 - b) sociali;
 - c) di lucro
 - d) emergenza abitativa.
2. All'inizio di ciascun esercizio finanziario la Giunta Municipale adotta un atto di indirizzo con il quale sono stabilite le linee programmatiche dell'Amministrazione in ordine all'utilizzo dei beni immobili confiscati alla mafia facenti parte del patrimonio indisponibile dell'Ente.
3. I beni immobili confiscati alla mafia facenti parte del patrimonio indisponibile dell'Ente che non siano destinati dalla Giunta municipale a finalità istituzionali, prioritariamente, sono concessi per il perseguimento di finalità sociali.
4. I beni che non possono essere utilizzati per finalità istituzionali, né per finalità sociali potranno essere utilizzati o per emergenza abitativa o per finalità di lucro purchè in quest'ultimo caso i relativi proventi siano reimpiegati dall'Ente per le finalità di cui all'articolo 13 comma 3 del presente regolamento.
5. Il Consiglio comunale su proposta della Giunta Municipale individua nel Piano delle valorizzazioni e delle alienazioni i beni di cui al comma 1 lettere b), c) e d) che intende valorizzare mediante affidamento in uso a soggetti terzi.
6. Il Comune può amministrare i beni di cui al comma 1 lettere a) e b) del presente articolo anche consorziandosi o associandosi con altri enti territoriali.

ART. 3 ALBO SPECIALE

1. E' istituito un albo speciale di tutti i beni immobili confiscati alla mafia facenti parte del patrimonio indisponibile dell'Ente.
2. Nell'albo speciale devono essere catalogati tutti i beni di cui al comma 1 con il relativo stralcio planimetrico ai fini dell'esatta individuazione, e devono essere evidenziate oltre alle generalità del soggetto destinatario della confisca, anche la natura, l'estensione, il valore, la destinazione d'uso dei singoli beni.
3. In caso di concessione del bene a terzi, indipendentemente dalla finalità perseguita, nell'albo speciale devono essere inseriti anche i dati identificativi del terzo concessionario, la descrizione della tipologia dell'attività svolta sul bene, gli estremi dell'atto di concessione, la durata e la data di scadenza.

ART. 6 ENTI BENEFICIARI

1. I soggetti che possono richiedere, nell'ambito delle procedure aperte indette dal Comune secondo le modalità di cui al presente regolamento, la concessione in uso a titolo gratuito dei beni di cui all'articolo 5 sono: a) comunità, anche giovanili; b) enti; c) associazioni maggiormente rappresentative degli enti locali; d) organizzazioni di volontariato di cui alla legge 11 agosto 1991, n. 266; e) cooperative sociali di cui alla legge 8 novembre 1991, n. 381; f) comunità terapeutiche e centri di recupero e cura di tossicodipendenti di cui al testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309; g) associazioni di protezione ambientale riconosciute ai sensi dell'articolo 13 della legge 8 luglio 1986, n. 349, e successive modificazioni; h) altre tipologie di cooperative, purchè a mutualità prevalente, fermo restando il requisito della mancanza dello scopo di lucro; i) operatori dell'agricoltura sociale riconosciuti ai sensi delle disposizioni vigenti.
2. I soggetti di cui al comma 1 del presente articolo per potere partecipare alle procedure indette dal Comune volte ad individuare il terzo concessionario devono possedere sia i requisiti di ordine generale stabiliti dalla legge per potere contrarre con l'Amministrazione sia i requisiti di capacità tecnica ed economico finanziaria stabiliti dall'Amministrazione e indicati nello specifico avviso di selezione.

ART.7 PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE E CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

1. Il Responsabile del Settore che si occupa della gestione del patrimonio, ai fini della concessione dei beni immobili di cui al presente Capo, rende pubblica la volontà dell'Ente mediante apposito avviso pubblico che dovrà indicare i requisiti necessari dei concorrenti e le modalità per partecipare alla procedura di selezione nonché i criteri di valutazione delle proposte progettuali.
2. Le modalità e le condizioni d'uso del bene oggetto della procedura di selezione nonché gli specifici obblighi del concessionario sono disciplinati da apposito capitolato che deve essere allegato all'avviso pubblico di cui al comma 1 del presente articolo.
3. L'avviso di selezione e i relativi allegati devono essere affissi all'Albo pretorio on line dell'Ente e sulla home page del portale web, per almeno 30 giorni consecutivi, al fine di consentire la massima partecipazione dei soggetti aventi interesse.
4. L'Amministrazione può individuare ad integrazione di quanto previsto nel comma 3 del presente articolo ulteriori forme di pubblicità dell'avviso di selezione.
5. Ai fini della partecipazione alla procedura finalizzata alla individuazione del terzo concessionario, i soggetti interessati dovranno presentare all'Amministrazione, oltre all'istanza, redatta secondo le modalità previste dall'apposito avviso debitamente sottoscritta dal legale rappresentante e corredata dai documenti previsti nello stesso, apposita proposta progettuale, tesa al miglioramento e allo sviluppo del bene oggetto di gara, nella quale si devono evidenziare anche le finalità che si intendono perseguire attraverso l'uso e che devono essere coerenti con le prescrizioni del decreto di destinazione e con i programmi dell'Amministrazione.
6. Le istanze di partecipazione dovranno essere corredate, oltre che dagli specifici documenti previsti dall'avviso di selezione, anche di atto costitutivo e di statuto, di eventuali decreti di riconoscimento da parte delle Autorità competenti, dall'indicazione del numero dei soci, dal rendiconto economico

g) il concorrente si dichiara consapevole delle responsabilità penali che si assume, ai sensi dell'articolo 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, per falsità in atti e dichiarazioni mendaci.

ART. 9 OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il capitolato, indipendentemente dal tipo di attività che si dovrà svolgere sul bene concesso ai sensi del presente Capo, deve prevedere a carico del terzo concessionario i seguenti obblighi:

- a) l'obbligo di utilizzare il bene, con ogni cura e con la diligenza del buon padre di famiglia, per la realizzazione delle attività previste nell'atto di concessione;
- b) l'obbligo di custodire e conservare il bene astenendosi dal recare danni e deterioramenti; inoltre il concessionario è obbligato a vigilare affinché non siano alterati o danneggiati i diritti in genere e ad informare il concedente costantemente dell'attività svolta e di qualunque atto o fatto che turbi lo stato del possesso;
- c) l'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa contro tutti i rischi che possano gravare sull'immobile, e per responsabilità civile nonché l'obbligo di attivare apposita polizza fidejussoria a garanzia dell'attività sul bene;
- d) l'obbligo di richiedere tutte le autorizzazioni necessarie per l'espletamento delle attività e ad ottemperare alle disposizioni di legge in materia;
- e) l'obbligo di rispettare la legge n. 46/90 e il D.lgs n. 626/94 nonché le norme in materie di assistenza, previdenza e sicurezza sul lavoro;
- f) l'obbligo di informare immediatamente l'Ente in ordine a qualsiasi fatto che turbi lo stato del possesso;
- g) l'obbligo a mantenere inalterata la destinazione del bene concesso;
- h) l'onere delle spese per la manutenzione ordinaria e straordinaria, se prevista nell'avviso, la cui esecuzione è comunque subordinata all'acquisizione di apposita autorizzazione sugli interventi da parte del concedente, ove non siano di ordinaria manutenzione;
- i) l'onere delle spese per le utenze necessarie alla gestione dei locali;
- l) l'obbligo di trasmettere annualmente l'elenco dei soci, degli amministratori e del personale proprio impiegato a qualsiasi titolo per l'espletamento delle attività sui beni concessi, e a comunicare immediatamente ogni eventuale variazione;
- m) l'obbligo di trasmettere annualmente all'Ente copia dei bilanci relativi all'ultimo esercizio chiuso, completi degli allegati di legge, nonché una relazione dettagliata sull'attività svolta dalla quale si evincano i risultati raggiunti;
- n) l'obbligo di esporre nei beni concessi una o più targhe di dimensioni cm 30x60 di color bianco con scritta rossa sulla quale dovrà essere apposta, oltre lo stemma del Comune di Merì in alto a centro, ed il numero della concessione, anche la seguente dicitura "Bene confiscato alla mafia, del patrimonio del Comune di Merì";
- o) l'obbligo, volto alla promozione dell'immagine del territorio del concedente, di inserire nel materiale divulgativo relativo ad ogni attività posta in essere attraverso l'uso del bene e per le finalità previste, lo stemma del Comune di Merì;
- p) l'obbligo di restituire il bene concesso in buono stato di manutenzione.

ART. 10 - DURATA DEL CONTRATTO E DIRITTO DI INSISTENZA

4. Il reimpiego per finalità sociali dei proventi derivanti dall'utilizzazione dei beni per finalità economiche è soggetto a pubblicità ai sensi del D. Lgs. n. 33/2013.

ART. 14 DETERMINAZIONE DEL CANONE

1. L'Ufficio Tecnico Comunale determina il canone di concessione o locazione sulla base di apposita perizia o valutazione di stima sottoscritta dal Responsabile del Settore competente alla gestione del patrimonio su proposta di un tecnico comunale appositamente incaricato, che tenga conto principalmente dei seguenti criteri valutativi:

- valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe;
- parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione ed alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'attività svolta, sia essa commerciale, produttiva, residenziale, agricola, di servizi o altro.

2. Nelle ipotesi di locazione di beni per perseguire le finalità delle disposizioni normative in materia di edilizia residenziale pubblica il canone è determinato in misura sociale.

3. Il canone definitivamente determinato ai sensi del presente articolo sarà soggetto nel corso del rapporto ad aggiornamenti annuali sulla base di indici ISTAT, tenendo conto tuttavia delle eventuali limitazioni previste dalle leggi vigenti in materia.

4. Il canone dovrà essere oggetto di nuova determinazione ad ogni scadenza contrattuale, laddove consentito dalle leggi in materia.

ART. 15 MODALITÀ' DI ASSEGNAZIONE

1. Il Responsabile del Settore che gestisce il patrimonio individua il terzo cui affidare in concessione o in locazione i beni destinati dalla Giunta Municipale a tale finalità mediante procedura aperta disciplinata da avviso pubblico che dovrà indicare i requisiti necessari dei concorrenti e le modalità per partecipare alla procedura di gara, nonché i criteri di valutazione delle offerte.

2. L'avviso di gara e i relativi allegati devono essere affissi all'Albo pretorio on line dell'Ente e sul portale web, per almeno 30 giorni consecutivi, al fine di consentire la massima partecipazione dei soggetti aventi interesse.

3. L'Amministrazione può individuare ad integrazione di quanto previsto nel comma 2 del presente articolo ulteriori forme di pubblicità dell'avviso di selezione.

4. La gara pubblica si effettua per mezzo di offerte segrete in aumento da confrontarsi con il canone base indicato nell'avviso d'asta e l'aggiudicazione avviene a favore dell'offerta che presenta il canone di importo più elevato, con esclusione delle offerte al ribasso rispetto al canone a base d'asta.

5. Chiunque intenda partecipare alla procedura di gara di cui al presente articolo relativa a locazioni o concessioni di beni ha l'onere di munirsi di licenze, visti, autorizzazioni e quant'altro necessario per l'esercizio dell'attività, restando il Comune di Merì completamente esonerato da qualsiasi responsabilità al riguardo.

6. L'Amministrazione può stabilire nel bando di gara che si procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta, purché congrua ed economicamente vantaggiosa per l'Ente.

7. Le offerte economiche al rialzo sulla base del canone posto a base di gara determinato ai sensi dell'articolo 14 assieme alla documentazione prodotta per partecipare alla gara, sono valutate da apposita Commissione costituita con provvedimento del Responsabile del Settore che gestisce il patrimonio che la presiede.

ART. 19 DURATA DEL CONTRATTO

1.I contratti di concessione a titolo oneroso o di locazione, fatti salvi i termini di durata stabiliti dalle specifiche discipline previste da leggi speciali, avranno la durata stabilita dalla Giunta Municipale nell'atto di cui all'articolo 2 comma 2, tenuto conto delle finalità che si intendono perseguire.

2.I contratti di locazione avranno la durata minima prevista dalle leggi vigenti in materia; essi si prorogheranno automaticamente solo alla prima scadenza, in mancanza di preavviso da comunicarsi alla controparte nei casi e termini di legge.

ART. 20 DIVIETO DI CESSIONE DEL BENE E DEL CONTRATTO

1.Il terzo contraente assegnatario di un bene di cui al presente Capo non può concedere o locare a terzi, neanche parzialmente, il bene oggetto del contratto né cedere a terzi, a qualunque titolo, il contratto.

CAPO V

UTILIZZO PER EMERGENZA ABITATIVA

ART. 21 MODALITA' E PROCEDURE- RINVIO

1. I beni immobili confiscati alla mafia nell'ambito delle proprie finalità istituzionali possono essere destinati dalla Giunta Municipale con la deliberazione di cui all'articolo di cui all'articolo 2 comma 2, a prevenire l'emergenza abitativa.

2. Nell'ipotesi di cui al comma 1 le procedure e le modalità di gestione sono disciplinate secondo quanto previsto dal regolamento comunale vigente in materia.

CAPO VI

POTERI DI CONTROLLO E SANZIONI

ART.22 - CONTROLLI

1 Il Responsabile del Settore che gestisce il patrimonio tramite gli uffici appositamente incaricati, e di concerto, ove occorra, con i Responsabili degli altri Settori e con la Polizia Municipale, verifica costantemente che i terzi contraenti dei contratti stipulati ai sensi del presente regolamento svolgano la gestione sui beni in conformità al principio di buona amministrazione e alle specifiche previsioni del contratto; la verifica sull'attività del terzo concessionario dei beni sia per finalità sociali che di lucro può essere sia di carattere tecnico (controlli tecnici sull'attività, sulla capacità professionale del personale, ecc.) sia di carattere economico (sulla gestione finanziaria, sulle spese, sui bilanci).

2.Il Responsabile del Settore che gestisce il patrimonio, inoltre, dovrà verificare almeno annualmente, la permanenza in capo terzo concessionario dei beni sia per finalità sociali che di lucro dei requisiti di legge che giustificano la concessione.

3.Nell'ambito dei poteri di controllo il Responsabile del Settore che gestisce il patrimonio può in ogni momento procedere a effettuare o disporre ispezioni, accertamenti d'ufficio o richiedere documenti o relazioni al terzo contraente.

ART. 23 POTERE SANZIONATORIO

1. Qualora nell'ambito delle attività di controllo di cui all'articolo 22 emerga che il bene concesso a terzi non venga gestito in conformità al principio di buona amministrazione o, comunque, conformemente agli obblighi assunti in contratto ivi compreso il mancato pagamento del canone di