



CITTA' DI BARI

MUNICIPIO II

SESSIONE ORDINARIA

DELIBERAZIONE N. 2014/00003 DEL 09/10/2014

**OGGETTO : INTEGRAZIONE ART. 4 REGOLAMENTO UTILIZZAZIONE BENI IMMOBILI, TERRENI E FABBRICATI DI PROPRIETA' COMUNALE.
DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO N. 119 DEL 17.10.20056. - PARERE.**

L'anno duemilaquattordici il giorno 9 del mese di ottobre, alle ore 15:45 ,con continuazione nei locali del Municipio, regolarmente convocato, si è riunito in seduta pubblica

IL CONSIGLIO DEL MUNICIPIO

All'inizio della trattazione dell'argomento specificato in oggetto, sono presenti:

IL PRESIDENTE

DAMMACCO SIG. ANDREA

I CONSIGLIERI

N	COGNOME E NOME	Pres
1	AMORUSO Sig. Nicola	SI
2	CARONE Sig. Claudio	SI
3	COLAPIETRO Sig. Matteo	SI
4	DAMIANI Sig. Nicola	SI
5	DI PANTALEO Sig. Davide	SI
6	IANNONE Sig. Aldo	SI
7	LATERZA Sig.ra Stefania	NO
8	LISCO Sig. Giacinto	SI
9	MARI Sig. Luigi	SI
10	MIOLLA Sig. Giovanni	SI

N	COGNOME E NOME	Pres
11	NATALE Sig. Francesco	SI
12	PATRUNO Sig. Carlo	SI
13	PUTIGNANO Sig. Giovanni	SI
14	RELLA Sig. Giuseppe	SI
15	ROMITO Sig. Fabrizio	SI
16	RUGGIERO Sig. Pierpaolo	SI
17	SALEMMI Sig.ra Giovanna	SI
18	SCHIRONE Sig. Luigi	NO
19	SIMONE Sig.ra Alessandra Piergiiovanna	SI
20	TRAVERSA Sig. Giuseppe	SI

Assiste alla seduta, con funzioni di Segretario, il Dirigente Mario Marchillo .

Totale presenti: n. 18 su n. 20 consiglieri assegnati

Assenti : Stefania Laterza

Luigi Schirone

A relazione del **Presidente Avv. Andrea Dammacco**:

In data 16/09/2014, la Ripartizione Patrimonio - Settore Gestione Patrimonio e Inventari - ha inviato la nota prot. n. 203167 avente ad oggetto:

“Approvazione integrazione dell’art. 4 del regolamento sulla utilizzazione di beni immobili, terreni e fabbricati di proprietà comunale, deliberazione di Consiglio Comunale n. 119 del 17/10/2006” il cui contenuto, di seguito, si riporta:

‘Con deliberazione n. 2014/120/430 del 4/8/2014 la Giunta Comunale ha espresso il seguente indirizzo: “Integrare l’art. 4 del regolamento sulla utilizzazione di beni immobili, terreni e fabbricati di proprietà comunale, prevedendo la possibilità di portare a compensazione i canoni di concessione in favore di soggetto proponente (da selezionarsi comunque a seguito di procedimento ad evidenza pubblica) che assuma a proprio carico gli oneri necessari ad assicurare la conversione funzionale dell’immobile, soggetto a provvedimento di cambio di destinazione d’uso. Nel qual caso, il canone di concessione non sarà dovuto limitatamente al periodo necessario ad ammortizzare l’intervento di ristrutturazione’.

Per quanto sopra, l’art. 4 è riformulato come appresso:

Articolo 4

Procedimenti di concessione e locazione

1. Normalmente, la concessione e la locazione seguono la procedura dell’evidenza pubblica salvo i casi in cui i beni immobili siano ruderi fatiscenti ed il Comune abbia ricevuto la proposta da parte di terzi di ristrutturazione del bene finalizzata all’utilizzo, sempre nei limiti del vincolo di destinazione, dello stesso per un congruo numero di anni dopo i quali il bene rientra, così come ristrutturato, nella piena disponibilità del Comune senza che nulla sia dovuto al concessionario o locatario. In tali casi il canone di concessione dovuto durante tutto il periodo di utilizzo del bene si intenderà compensato dalle spese sostenute per la ristrutturazione fino alla loro concorrenza.
2. Per perseguire finalità socio-assistenziali, l’Ente si riserva la facoltà di individuare beni immobili, a tali fini fruibili a seguito di cambio di destinazione d’uso. In tal caso, sarà possibile portare a compensazione i canoni di concessione in favore del soggetto proponente – da selezionarsi comunque a seguito di procedura ad evidenza pubblica – che assume a proprio carico gli oneri necessari ad assicurare la conversione funzionale dell’immobile, soggetto a provvedimento di cambio di destinazione d’uso. Nel qual caso il canone di concessione non sarà dovuto limitatamente al periodo necessario ad ammortizzare l’intervento di ristrutturazione. Resta inteso che, al termine del periodo di concessione, il bene rientra, come ristrutturato, nella disponibilità esclusiva del Comune.
3. Nei casi in cui la concessione o la locazione dipendano dall’autorizzazione di altro Ente Pubblico (es.: ASL, Monopoli di Stato, ecc.), il Comune dovrà necessariamente interessare detti enti che provvederanno ad indicare il nome del possibile concessionario o locatario.

4. Nell'ipotesi, invece, che l'evidenza pubblica dia esito negativo, si procederà alla concessione o locazione a trattativa privata”.

Sulla richiesta in oggetto, la competente Commissione consiliare permanente, nella seduta del 22.09.2014, ha espresso parere favorevole.

In data 2 ottobre u.s., con nota prot. n. 216458/II/9 agli atti, il Segretario Generale/Direttore Generale ha sollecitato i 5 Municipi ad accelerare i tempi e le procedure per il rilascio dei pareri di competenza stante la necessità ed urgenza di adottare le delibere tra cui la presente.

Si rimette pertanto la suddetta proposta all'esame del Consiglio per le determinazioni da adottarsi.

Aperta la discussione, registrata a parte, intervengono i Consiglieri Romito e Simone.

IL CONSIGLIO MUNICIPALE

UDITA la relazione del Presidente;
VISTA la nota prot. n. 203167 del 16/9/2014 della Ripartizione Patrimonio;
VISTA la decisione adottata in merito dalla competente Commissione Municipale Circoscrizionale nella seduta del 22.9.2014;
VISTO il vigente Regolamento sul Decentramento istitutivo dei Municipi;
UDITA la nota del Segretario/Direttore Generale;

PRESO ATTO

che, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n. 267/00 sulla proposta di deliberazione di che trattasi è stato omissso il parere di regolarità tecnica espresso dal Direttore del Municipio 2 trattandosi di atti istruttori non provvedimenti;

RITENUTO

di omettere il parere di regolarità contabile, in quanto l'adozione del presente provvedimento non comporta alcun impegno di spesa;

con voti unanimi, espressi per alzata di mano,

D E L I B E R A

- 1) **ESPRIMERE** parere **favorevole** sulla proposta di “**INTEGRAZIONE DELL'ART. 4 DEL REGOLAMENTO SULLA UTILIZZAZIONE DI BENI IMMOBILI, TERRENI E FABBRICATI DI PROPRIETÀ COMUNALE**”, di cui in narrativa e che qui di seguito s'intende integralmente trascritta;
- 2) **TRASMETTERE** comunicazione relativa all'adozione del presente provvedimento alla Ripartizione Patrimonio - Settore Gestione Patrimonio e Inventari per i consequenziali adempimenti e/o atti di competenza.

SCHEDA VOTANTI

DAMMACCO	X
AMORUSO	X
CARONE	X
COLAPIETRO	X
DAMIANI	X
DI PANTALEO	X
IANNONE	X
LATERZA	-
LISCO	X
MARI	X
MIOLLA	X
NATALE	X
PATRUNO	X
PUTIGNANO	X
RELLA	X
ROMITO	X
RUGGIERO	X
SALEMMI	X
SCHIRONE	-
SIMONE	X
TRAVERSA	X

AL MOMENTO DELLA VOTAZIONE SONO PRESENTI IL PRESIDENTE DAMMACCO E N. 18 CONSIGLIERI.

ESITO VOTAZIONE

Il Consiglio Municipale

con voti unanimi,

espressi per alzata di mano dal Presidente e dai Consiglieri presenti, come da scheda votanti di cui sopra,

approva

PARERI ESPRESSI AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART.49 COMMA 1° DEL D.LGS.267/2000, SULLA ALLEGATA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

1) **PARERE DI REGOLARITA' TECNICA:**

PARERE :

Bari,

IL DIRETTORE DEL MUNICIPIO

()

2) **PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE:**

PARERE :

Bari,

IL DIRETTORE DI RAGIONERIA

()

RESOCONTO

Passiamo all'esame del 3° punto all'ordine del giorno che è sempre un parere ex articolo 55 in merito alla approvazione di una integrazione all'articolo 4 del regolamento di utilizzazione dei beni immobili, terreni e fabbricati di proprietà comunale, deliberazione consiglio comunale numero 119 del 17 Ottobre 2006. anche in questo caso chiedo al Presidente della Commissione regolamenti,ove lo ritenga opportuno, di relazionale al Consiglio sulla proposta di delibera. Prego, cons. Romito.

Cons. Romito

Per quanto riguarda l'approvazione dell'integrazione all'articolo 4 del regolamento sulla utilizzazione di beni immobili, terreni e fabbricati di proprietà comunale, deliberazione di Consiglio comunale numero 119 del 17 Ottobre 2006, è doveroso da parte mia sottolineare, leggere, informare il Consiglio in toto di come la Giunta comunale abbia espresso il seguente indirizzo nella giornata del 4 Agosto del 2014. Dò lettura: "Integrare l'articolo 4 del regolamento sull'utilizzazione di beni immobili, terreni e fabbricati di proprietà comunale

prevedendo la possibilità di portare a compensazione i canoni di concessione in favore di soggetto proponente da selezionarsi comunque al seguito di procedimento ad evidenza pubblica che assuma a proprio carico gli oneri necessari ad assicurare la conversione funzionale dell'immobile soggetto a provvedimenti di cambio di destinazione d'uso. Nel quale caso il canone di concessione non sarà dovuto limitatamente al periodo necessario ad ammortizzare l'intervento di ristrutturazione." Ora, noi in Commissione abbiamo avuto modo di analizzare attentamente e ponderatamente quanto detto dalla Giunta e quanto espresso dalla Giunta comunale in merito. Le nostre considerazioni sono state, ovviamente abbiamo apprezzato la finalità socio assistenziale dell'intervento insomma in quanto alla fine è nostra priorità concedere alla cittadinanza tutta ed in particolare a quelle famiglie fragili, a quei soggetti fragili che in questo periodo vivono nelle contingenze in cui viviamo, hanno difficoltà ad arrivare a fine mese insomma. E l'altro punto importante su cui abbiamo avuto modo di porre l'attenzione è che una volta dopo aver concesso, terminato il

periodo di concessione, il bene una volta ristrutturato rientra nella piena ed esclusiva proprietà del Comune. Successivamente anche per quanto riguarda questo regolamento, era nostra intenzione cercare di comprendere al meglio quel che poi successivamente sarà la competenza del Municipio in merito e la disponibilità che avremo noi come Municipio su questo per ciò che riguarda questo regolamento, e quindi comprendere se avremo funzioni relative come le avevamo nelle ex Circostrizioni o se come Municipio riusciremo ad avere delle disponibilità di suddetti beni. Ora analizzando le finalità importanti che questo regolamento ha, sottolineiamo come da una parte permette il miglioramento e la rigenerazione di strutture comunali abbandonate e /o degradate, successivamente concediamo la possibilità a coloro che ne hanno reale bisogno quale, come dicevamo prima, Associazioni e coloro che operano sul territorio e che non ne hanno la disponibilità, di poter svolgere una attività e una iniziativa importante per la gente. E inoltre, l'ultima finalità importante da sottolineare è come tutto questo offra un servizio importante per la cittadinanza. Dunque

alla luce di tutto ciò dopo aver analizzato tale indirizzo, la nostra Commissione all'unanimità, quindi bipartisan, opposizione e maggioranza, abbiamo deciso di approvare e dare parere favorevole in merito a questo regolamento. Vi ringrazio per l'attenzione a tutti.

Presidente

Grazie, cons. Romito. Vi sono interventi? Prego, cons. Simone.

Cons. Simone

Io chiedo che tale modifica non possa intervenire su contratti di concessione affidamento in corso, e che comunque le necessità degli enti interni al Comune e laici, come ad esempio una scuola, prevalgano sulla esigenze socio assistenziali dei soggetti terzi. Questo perchè innanzitutto le esigenze socio assistenziali a mio parere è un concetto un pò troppo generico, cioè cosa vuol dire socio assistenziali? Cioè nel senso, conosco l'italiano però non è specificato in questo regolamento a quali tipi di realtà, di soggetti

si faccia riferimento. Poi anche in merito alla ristrutturazione e alla concessione non sono specificate le durate delle stesse cioè la concessione per quanti anni viene data? Quindi a discrezione? E quali sono i criteri? Ecco, in base alla richiesta. E anche sulla ristrutturazione? Cioè se io mi impegno a ristrutturare, posso stare lì anche tre anni, 4 anni a ristrutturare il bene, non c'è un limite alla ristrutturazione?

Presidente

No, cons. Simone, chiedo scusa, intervengo un attimo per chiarire il concetto. Allora noi stiamo parlando del regolamento comunale sull'utilizzazione dei beni immobili, terreni e fabbricati che ovviamente dettano una disciplina uniforme per quanto riguarda le concessioni che ha offerto il Comune. Peraltro ricordo che in passato erano previste delle concessioni fino a 99 anni. Sulla materia, se non ricordo male, è intervenuta la Corte dei conti che ha detto che l'Amministrazione da un lato non può concedere gratuitamente ma deve prevedere sempre una utilità, una qualche utilità per l'Amministrazione e se non ricordo male,

prendetelo con il beneficio del dubbio, è stato ridotto il termine di concessione da parte dell'ente Comune fino ad una durata massima di 19 anni, per la concessione degli immobili, in locazione o in comodato, eventualmente prorogabile. Per cui se il Consiglio Comunale oggi dovesse decidere di fare una concessione immobile comunale, non potrebbe superare il termine di 19 anni. Qual è la ratio di questa norma? Che non riguarda i Municipi, stiamo parlando di un regolamento che disciplina le modalità di concessione in locazione, in comodato dei beni immobili da parte del Comune di Bari. ovviamente quando lei fa riferimento al fatto delle finalità dell'ente, diciamo, beneficiario di questa concessione, deve tenere conto che l'individuazione del soggetto è comunque effettuata mediante procedura di evidenza pubblica per cui cosa succede? Che il Comune individua uno o più immobili da valorizzare, tenete conto che in allegato al piano triennale delle opere pubbliche avrete, ricorderete, vi è anche l'elenco degli immobili da alienare e da valorizzare come allegato obbligatorio per legge. Nel momento in cui è stato individuato un immobile con una certa

finalità che in questo caso può essere quella socio-assistenziale, il Comune fa un bando. Nel bando ovviamente è previsto tutto quello cui lei faceva riferimento cioè la durata della concessione, le modalità di espletamento del servizio, se vi sono dei servizi che devono essere in qualche maniera effettuati per conto del Comune, quindi c'è un disciplinare tecnico, un capitolato d'appalto che prevede esattamente le modalità attraverso le quali il soggetto beneficiario a seguito di una procedura di evidenza pubblica deve effettuare l'intervento. Che cosa è successo? Perché questa modifica? Io faccio riferimento alla ratio portandovi ad esempio un immobile che si trova a 200 metri da qui, quindi magari è più facile comprenderlo. Esiste una struttura comunale che è nata come mercato, parlo del mercato di Via Carrante. Quella struttura non ha mai funzionato cioè non è mai entrata in funzione come mercato, va bene, qualche giorno, diciamo qualche giorno, ci sono anche delle celle frigorifere lì nell'interrato però voglio dire, ad oggi non funziona più come mercato, ma la destinazione è quella. Che cosa consente di fare questa modifica? Consente per l'Amministrazione comunale di individuare una

possibile, diversa utilizzazione. Qualora la possibile o diversa utilizzazione sia in particolare, intenda perseguire finalità socio-assistenziali, è previsto in sede di gara che appunto si prevedano interventi di ristrutturazione a carico del soggetto che poi si aggiudica attraverso la procedura di evidenza pubblica l'assegnazione dell'immobile. Qualora siano previsti interventi di ristrutturazione complessi come in quel caso, per esempio, il Comune si riserva la facoltà di portare a scomputo, quindi di scomputare, come avviene per gli oneri di urbanizzazione, di scomputare il canone con il valore equivalente degli interventi per la ristrutturazione che il soggetto farà. Quindi è evidente che in un quadro economico complessivo, se si prevede che per ristrutturare quell'immobile adeguando la finalità socio assistenziale, occorrono X Euro, e che il canone di locazione è di X meno 1 Euro al mese, il Comune si riserva la possibilità che non gli era consentita prima dell'approvazione di questa modifica, di dire al soggetto beneficiario " tu spenderai 100 mila Euro, i canoni per i primi due anni sono 100 mila Euro, non mi paghi il canone per due anni o me lo

paghi in misura ridotta in modo tale che io ti consento di sostenere l'onere della ristrutturazione". Ovviamente è previsto che al termine della durata della concessione l'immobile, così come ristrutturato e valorizzato, rimanga di proprietà dell'Amministrazione comunale. Quindi persegui l'obiettivo di far valorizzare un immobile magari nel momento in cui tu Amministrazione non te lo puoi permettere perchè non hai la disponibilità economica necessaria, realizzi la finalità socio assistenziale rispetto ad un immobile inutilizzato o sotto utilizzato e ti ritrovi dopo un certo numero di anni un immobile pubblico ristrutturato e valorizzato. Quindi questa è la finalità. Siccome tecnicamente non era possibile ad oggi scomputare i canoni di locazione di concessione con gli interventi di ristrutturazione, la Giunta ha previsto la modifica al regolamento in questi termini. Quindi le preoccupazioni rispetto alla durata della concessione o al soggetto che dovrà provvedere a fare questi interventi vengono fugate nella lettura generale del regolamento che già esiste e dove è prevista la procedura di

evidenza pubblica che tranquillizza tutti quanti.

Cons. Simone

Ma questa modifica comunque vale anche per le concessioni che già ci sono o per le prossime?

Presidente

No, vale per le concessioni che già ci sono nella misura in cui durante una concessione in corso magari un soggetto decida di ristrutturare l'immobile e verosimilmente potrebbe proporre al Comune che a fronte della ristrutturazione di un immobile già locato quindi con una locazione in corso, a fronte di una ristrutturazione, ripeto, possa scomputare i canoni di locazione residui o una parte di canoni di locazione residui. Quindi è pensato per il futuro però evidentemente potrebbe essere applicato anche alle concessioni in corso.

Cons. Simone

Io, come ho detto, per quelle in corso sarei dell'avviso di lasciare tutto così com'è. Per le

future, però va bene, però mi sa che anche in questo caso si possa intervenire.

Presidente

No, questo sì, però attenzione, la incipit della norma che stiamo modificando è: per perseguire finalità socio assistenziali l'ente si riserva la facoltà di individuare beni immobili a tal fine fruibili a seguito di cambio di destinazione d'uso. Quindi parliamo di immobili in relazione ai quali si rende necessario il cambio di destinazione d'uso, a; B) con finalità specifiche socio assistenziali. Quindi se in ipotesi è applicabile per la locazione in corso, in pratica sarebbe difficilmente realizzabile perchè bisognerebbe prevedere il cambio di destinazione d'uso. Se oggi un immobile è locato per impianto sportivo, è difficile prevedere che in corso di concessione ci sia una modifica rispetto alle finalità perseguite, quindi è verosimile ritenere che si applichi per le nuove concessioni.

Cons. Simone

Va bene, la ringrazio.

Presidente

Vi sono ulteriori interventi? Nessuno.

Discussione chiusa. Quindi poniamo in votazione la proposta di modifica avente ad oggetto " integrazione art. 4 regolamento utilizzazioni beni immobili, terreni e fabbricati di proprietà comunale", deliberazione di consiglio comunale numero 119 del 17 Ottobre 2006. Chi è favorevole? Unanimità. Non vi sono voti contrari. La proposta di deliberazione è approvata.

Il presente verbale viene sottoscritto nei modi di legge:

IL PRESIDENTE
F.to Andrea Dammacco

IL DIRIGENTE
F.to Mario Marchillo

Si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune dal 21/10/2014 e vi rimarrà per 15 giorni consecutivi.

Il Segretario verbalizzante
Mario Marchillo

Bari, 21/10/2014

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su relazione dell'incaricato si certifica che la presente delibera è stata pubblicata all'Albo Pretorio on line del Comune di Bari dal 21/10/2014 al 04/11/2014.

L'incaricato

Il Direttore di Municipio
Mario Marchillo

Bari, 22/10/2014

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza dei termini di pubblicazione di cui all'art. 134 TUEL.

Il Direttore di Municipio
Mario Marchillo

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del d.lgs n. 10/2002, del t.u. n. 445/2000 e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet <http://albo.comune.bari.it>