

**REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO
DEI BENI IMMOBILI COMUNALI
DEL COMUNE DI PIEVE FOSCIANA**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del
24/11/2016

SOMMARIO

Art. 1 Finalità ed ambito di applicazione

Art. 2 Tipologia dei beni

Art. 3 Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Art. 4 Diverse finalità di assegnazione dei beni immobili comunali

Art. 5 Criteri e modalità di assegnazione di locali per attività aventi scopo di lucro

Art. 6 Criteri e modalità di assegnazione di locali per attività senza scopo di lucro

Art. 7 Gestione delle chiavi degli immobili assegnati a terzi

Art. 8 Responsabilità e obblighi dell'utilizzatore

Art. 9 Durata e revoca dell'assegnazione dell'immobile

Art.10 Recesso unilaterale dell'Amministrazione Comunale con finalità sociali e senza scopo di lucro

Art.11 Decadenza e risoluzione

Art. 12 Interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare

Art. 13 Centri Sociali per anziani

Art. 14 Norme di rinvio

Art. 15 Disposizioni finali

Art. 1 - Finalità ed ambito di applicazione

Il presente Regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Pieve Fosciana, di seguito definiti "beni", e le modalità di utilizzo da parte dei medesimi.

Per quanto riguarda gli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale si fa espresso riferimento alla normativa generale e regionale in materia.

Art. 2 - Tipologia dei beni

Tutti i beni immobili posseduti, a qualsiasi titolo, dal Comune, strumentalmente finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, 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:

a) BENI DEL DEMANIO COMUNALE, destinati, per loro natura o per caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, questi beni sono considerati fuori commercio e possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

b) BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile. Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.

c) BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE, sono quelli non destinati ai fini istituzionali del Comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono dati in uso a terzi mediante contratti di diritto privato previsti dal Codice Civile.

Gli immobili facenti parte del patrimonio disponibile ed indisponibile del Comune di Pieve Fosciana e oggetto di eventuali locazioni e/o concessioni sono costituiti dalle seguenti tipologie:

- fabbricati e/o porzioni indipendenti di esse;
- terreni o relitti stradali che hanno perso la destinazione originaria.

Il Comune al fine di massimizzare la redditività dei beni costituenti il proprio patrimonio, redige ogni anno il piano delle valorizzazioni immobiliari da allegare al bilancio di previsione, così come previsto dall'art.58 della L. 133/2008.

Il Piano delle valorizzazioni deve essere corredato dei relativi elaborati planimetrici e deve riportare, per ciascun immobile, le seguenti informazioni:

- localizzazione;
- identificativi catastali;
- destinazione d'uso;
- valore dell'immobile;
- canone di locazione per i beni disponibili;
- canone di concessione per i beni indisponibili.

Il canone da corrispondere al Comune 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 comunale, che tenga conto dei seguenti criteri valutativi:

- valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- 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;
- ulteriori altri elementi da tenere in considerazione su specifici casi.

Nessuna modifica può essere apportata al bene concesso senza il consenso scritto del Comune, il quale può alla scadenza contrattuale, richiedere il ripristino allo stato originario risultante dal verbale di consegna.

A seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale del suddetto piano delle valorizzazioni, il responsabile del servizio inerente la gestione del patrimonio disponibile e/o indisponibile ne dispone la pubblicazione sul sito Internet dell'Ente e provvede a darne adeguata pubblicità attraverso i mezzi di informazione ritenuti più idonei.

Eventuali richieste di uso diverso, per finalità di elevato interesse pubblico, saranno motivatamente valutate dalla Giunta Comunale.

Art. 3 -Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Gli immobili comunali possono essere utilizzati mediante ricorso alle forme contrattuali previste dal Codice Civile.

Per quanto riguarda la locazione di beni patrimoniali disponibili si rimanda a quanto previsto dal Codice Civile e dalla normativa generale in materia.

La concessione a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa, il cui contenuto deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto;
- la finalità;
- il corrispettivo;
- la durata;
- i termini e modalità di revoca.

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

La concessione o la locazione del bene viene disciplinata da apposito contratto:

- per le concessioni la durata sarà di anni cinque;
- per le locazioni la durata sarà quella stabilita dalla vigente normativa per varie fattispecie.

Sia la concessione che la locazione non saranno suscettibili di rinnovo, se non con specifico atto di Giunta Comunale.

L'immobile è assegnato nello stato di fatto, di manutenzione e di conservazione in cui si trova.

Gli immobili devono essere destinati esclusivamente per lo svolgimento delle loro attività istituzionali o statutarie dell'assegnatario.

Nell'atto di concessione o di locazione devono essere espressamente indicati gli specifici fini per i quali l'immobile viene concesso.

Gli immobili non possono essere né subconcessi né sublocati dai concessionari o dai locatari, fermo restando la possibilità di addivenire ad un accordo tra associazioni che intendono condividere gli spazi in orari diversi da regolamentare con accordo diretto tra di loro, dandone preventiva informazione al Settore di riferimento.

I beni immobili concessi in uso a canone ridotto ovvero a titolo gratuito, non potranno essere utilizzati per attività con fini di lucro.

Art. 4 - Diverse finalità di assegnazione dei beni immobili comunali.

La Giunta Comunale definisce, sulla base di propri programmi o progetti, l'utilizzo degli spazi a disposizione. Tutti i beni possono essere assegnati, mediante le forme giuridiche di cui all'art. 3 comma 1, 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 del Comune. In particolare vengono individuate le seguenti tre partizioni:

- beni concessi per finalità d'interesse pubblico, sociale, aggregativo, culturale, sportivo, ovvero per lo svolgimento di attività di solidarietà, volontariato, protezione civile o comunque non di lucro;
- beni concessi per fini commerciali, aziendali o comunque di lucro.

Art. 5 - Criteri e modalità di assegnazione di locali per attività aventi scopo di lucro

I locali ad uso commerciale o comunque per attività a scopo di lucro sono assegnati mediante procedura ad evidenza pubblica da svolgersi secondo la normativa vigente in materia, previa pubblicazione di un bando che indichi i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione.

La Giunta Comunale, 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 per determinate categorie di soggetti che esercitino un particolare tipo d'attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.

Art.6 - Criteri e modalità di assegnazione di locali per attività senza scopo di lucro

L'Amministrazione Comunale, può assegnare ad Associazioni o Enti le cui finalità rivestano carattere socialmente rilevante, immobili non utilizzati per attività istituzionali.

In presenza di attività non lucrative finalizzate alla prestazione di servizi di interesse pubblico e/o di carattere istituzionale, come ad esempio il settore sociale, della Protezione Civile e pubblica assistenza, il settore ricreativo, aggregativo, sportivo e ambientale, la Giunta Comunale può, in relazione al grado di rilevanza sociale dell'attività svolta e in funzione dei criteri stabiliti al successivo art. 8, esentare le associazioni/enti richiedenti dal pagamento del canone. In particolare, gli immobili comunali possono essere concessi a titolo a richiedenti che non perseguono finalità di lucro, secondo i seguenti criteri:

- finalità dell'attività, per la quale si chiedono gli immobili, in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale;
- 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;
- struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente; è necessario indicare, in particolare, il numero di operatori che quotidianamente svolgono attività all'interno dell'Associazione;
- capacità di aggregazione, verificabile sulla base del numero aderenti/iscritti in sede locale e della capacità di coinvolgimento della cittadinanza;

Le istanze dei soggetti di cui sopra devono essere corredate di atto costitutivo e di statuto.

E' consentita la presentazione di domanda congiunta da parte di due o più associazioni.

Nel caso di presentazione di domanda congiunta, come previsto dal comma precedente, l'Associazione non può presentarne altre singolarmente.

Art. 7 - Gestione delle chiavi degli immobili assegnati a terzi

Il Richiedente o soggetto dallo stesso incaricato dovrà prender consegna delle chiavi per accedere ai locali richiesti e assegnati ai sensi del presente regolamento, presso la segreteria o uffici preposti, il giorno precedente a quello richiesto, in orario d'ufficio.

La restituzione dovrà avvenire non oltre il giorno successivo al termine di utilizzo del locale. In caso di utilizzo ripetuto dei locali è consentita la restituzione delle chiavi alla scadenza del termine specificato nella richiesta.

Non è consentita la cessione delle chiavi ad altri né la loro riproduzione, quest'ultima potrà essere autorizzata, a cura e spese del concessionario, in caso di utilizzo ripetuto e programmato.

L'uso dei locali è limitato agli scopi e alle attività indicati nella richiesta.

Art. 8 - Responsabilità e obblighi dell'utilizzatore

I locali vengono concessi nelle condizioni di funzionalità in cui normalmente si trovano. I locali devono essere usati dall'assegnatario in modo attento e scrupoloso al fine di evitare ogni possibile danno agli impianti, alle attrezzature, alle cose, all'ambiente in generale.

E' vietato effettuare qualunque intervento che in qualche modo alteri lo stato di conservazione del medesimo. I richiedenti sono responsabili del corretto uso dei locali e degli arredi se esistenti, nonché del corretto utilizzo delle apparecchiature e rispondono direttamente dei danni che dovessero verificarsi ad essi e ai terzi durante e a causa dell'attività svolta. Il concessionario sarà obbligato a riconsegnare la struttura nelle stesse condizioni in cui è stata concessa.

Tutti i richiedenti ed utilizzatori devono provvedere alla pulizia dei locali utilizzati (compresi i servizi igienici) ed assicurare che siano lasciati in perfetto ordine e pulizia. In caso di inadempienza a quanto previsto, provvederà direttamente il Comune, addebitando le spese relative al concessionario. La mancata o insufficiente pulizia comporterà inoltre l'impossibilità per il futuro di ottenere ulteriori concessioni da parte del medesimo richiedente.

Gli assegnatari dovranno assicurare la sorveglianza dei locali richiesti e delle pertinenze, avendo cura che siano rispettate le norme riguardanti l'ordine e la sicurezza pubblica. Dal momento della consegna delle chiavi di accesso ai locali richiesti, gli assegnatari sollevano il Comune da ogni responsabilità civile e penale derivante dall'improprio utilizzo dei locali e dei relativi arredi se ivi presenti. Gli assegnatari dell'immobile comunale dovranno risarcire ogni eventuale danno che si dovesse verificare a cose e persone, conseguentemente, durante il periodo di utilizzazione. L'Amministrazione comunale si intende sollevata da qualsiasi responsabilità per danni che dovessero derivare a persone o cose, durante il periodo di occupazione della struttura.

Art. 9 - Durata e revoca dell'assegnazione dell'immobile

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

L'Amministrazione Comunale può revocare in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno tre mesi, l'assegnazione dell'immobile qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione comunale, senza che l'assegnatario dell'immobile, possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.

E' prevista inoltre la revoca della concessione:

- nei casi di sub locazione o di cessione anche parziale dei locali a terzi, salvo che sia espressa-mente consentita nell'atto di assegnazione, o di utilizzo improprio rispetto a quanto previsto nel contratto;
- qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto, a seguito di verifica effettuata dall'ufficio Patrimonio, al ripristino degli stessi entro i termini stabiliti;
- nel caso sia di mancato pagamento di tre mensilità consecutive sia del canone che degli oneri accessori;
- nel caso di reiterato ritardo del pagamento del canone e/o degli oneri accessori (ricorre la reiterazione, qualora il concessionario venga costituito in mora per tre volte, sia per quanto concerne il pagamento del canone sia per quanto concerne il pagamento delle spese accessorie a carico del medesimo).

Art. 10 - Recesso unilaterale dell'Amministrazione Comunale

L'Ente ha la facoltà di recedere dal contratto che dispone l'assegnazione dell'immobile allorquando sopravvenga la necessità di utilizzare l'immobile per usi propri istituzionali. L'Ente dovrà rendere nota la volontà recesso all'assegnatario dell'immobile, assegnando un termine per il rilascio dell'immobile di mesi 3 (tre).

Art. 11 - Decadenza e risoluzione

La concessione o il comodato possono essere dichiarati decaduti e la locazione risolta in caso di mancata osservanza di una qualsiasi delle prescrizioni contrattuali o di quelle previste dal presente regolamento in particolare costituiscono causa di decadenza:

- violazione del divieto di sub-concessione, sub-comodato o sublocazione;
- mancato pagamento del canone per tre mensilità consecutive;
- utilizzo del bene per fini diversi da quelli per i quali è stata assentita l'assegnazione dell'immobile;
- mancata effettuazione dei lavori di ordinaria manutenzione.

In tali casi il concessionario, comodatario o locatario avranno l'obbligo di restituzione immediata dell'immobile libero da cose e da persone nonché della corresponsione di una penale pari all'intero ammontare del canone annuo determinato in regime di libero mercato, dovuto per il periodo dell'occupazione maggiorato delle percentuali annue di aggiornamento ISTAT con detrazione di quanto già corrisposto.

Art. 12 - Interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare

Ai fini del miglior utilizzo del patrimonio immobiliare comunale e del sostegno alle attività delle libere forme associative, la Giunta Comunale può concedere a singole associazioni, che propongano progetti di attività di particolare rilevanza e utilità sociale, l'adattamento, la ristrutturazione o la manutenzione straordinaria di beni immobili.

Qualora l'Ente intende affidare all'utilizzatore dell'immobile l'esecuzione di eventuali opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose, il contratto può avere una durata superiore a quella prevista al precedente art. 3 e comunque non eccedente i 19 (diciannove) anni. In tale ultimo caso, nei relativi atti di concessione o locazione deve essere previsto il periodo di tempo entro il quale le opere devono essere ultimate.

Il contratto che assegna al terzo l'utilizzo dell'immobile comunale può prevedere, altresì, che in caso di revoca o risoluzione anticipata del contratto, la corresponsione di un indennizzo rapportato all'entità delle opere e alla minor durata della concessione o

locazione il cui importo sarà determinato con apposita perizia di stima redatto da un tecnico comunale.

Tutte le addizioni o migliorie apportate all'immobile concesso o locato verranno acquisite alla proprietà dell'Ente Civico, senza il diritto al rimborso o indennizzo di sorta.

Art. 13 - Centri Sociali per anziani

Per la costituzione e gestione dei Centri Sociali ricreativi e culturali diurni per anziani si fa espresso riferimento alle normative regionali vigenti.

Art. 14 - Norme di rinvio

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia alle norme di legge applicabili in materia .

Le norme del presente regolamento si applicano anche a spazi e locali di futura disponibilità nonché utilizzati per le medesime finalità.

Art. 15 - Disposizioni finali

Il presente regolamento entra in vigore dalla data di