

COMUNE DI CASTELL'ALFERO

**Regolamento per la
disciplina della
concessione di beni
immobili a terzi**

Approvato con delibera C.C. n. 4 del 23/05/2020

INDICE

TITOLO I

CONCESSIONI IN USO E LOCAZIONI DI LUNGA DURATA

- Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi
- Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni
- Art. 3 - Adempimenti preliminari all'assegnazione di beni immobili
- Art. 4 - Finalità di assegnazione dei beni immobili
- Art. 5 - Assegnazione dei beni del Patrimonio indisponibile e del Demanio Comunale per scopi sociali
- Art. 6 - Definizione di scopi sociali
- Art. 7 - Requisiti soggettivi
- Art. 8 - Assegnazione dei beni del Patrimonio indisponibile e del Demanio Comunale per finalità diverse dagli scopi sociali
- Art. 9 - Obblighi del concessionario
- Art. 10 - Assegnazione dei beni del Patrimonio disponibile
- Art. 11 - Assegnazione di beni del Patrimonio disponibile, del Patrimonio indisponibile e del Demanio Comunale ad uso abitativo a fini assistenziali propri del Comune.
- Art. 12 - Norma finale

TITOLO II

UTILIZZO TEMPORANEO

- Art. 13 – Immobili e locali destinati all'utilizzo temporaneo
- Art. 14 – Disciplina generale delle tariffe
- Art. 15 – Modalità di richiesta
- Art. 16 – Modalità d'uso
- Art. 17 – Riserva
- Art. 18 – Pubblicazioni
- Art. 19 – Disciplina transitoria

TITOLO I

CONCESSIONI IN USO E LOCAZIONI DI LUNGA DURATA

Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Castell'Alfero, possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, ancorchè di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune.

2. Il Comune di Castell'Alfero è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

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

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 art. 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 DEMANIO COMUNALE, destinati, per loro natura o per le 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.

3. Il Comune di Castell'Alfero può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc....).

4. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Amministrazione Comunale.

5. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o sclassificazione), trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili.

La concessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);
- Comodato d'uso gratuito esclusivamente a fini sociali (artt. 1803 e ss C.C.)

Qualora l'Ente ritenga di destinare un immobile del Patrimonio disponibile a finalità di pubblico interesse, concede a terzi il bene nelle forme della concessione amministrativa tipica.

2. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Comunale.

La concessione in uso temporaneo a terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa tipica.

Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

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

Art. 3 – Adempimenti preliminari all’assegnazione di beni immobili

1. Precedentemente all'avvio delle procedure di assegnazione di un bene immobile a terzi l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad indicare:

- l'appartenenza del bene al Patrimonio disponibile, al Patrimonio indisponibile o al Demanio Comunale;
- l'agibilità dei locali, con l'indicazione delle tipologie di utilizzo e la capienza massima in relazione alle caratteristiche del bene e al rispetto della normativa sulla sicurezza;
- il buono stato di manutenzione della struttura e degli impianti, ovvero la necessità di effettuare particolari interventi, anche di straordinaria manutenzione, con specifica indicazione degli stessi;
- quantificazione del canone sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe.

Art. 4 – Finalità di assegnazione dei beni immobili

1. I soggetti indicati all'art. 1 comma 1 possono richiedere al Comune la disponibilità dei beni immobili di proprietà comunale per le seguenti finalità:

- scopi sociali come definiti all'art.6;
- finalità diverse.

Art. 5 Assegnazione dei beni del Patrimonio indisponibile e del Demanio Comunale per scopi Sociali

1. L'assegnazione di immobile del Patrimonio indisponibile e del Demanio Comunale finalizzata al conseguimento di scopi sociali avviene mediante provvedimento amministrativo di concessione d'uso ai soggetti di cui all'articolo 7 previa pubblicazione all'albo pretorio per almeno 20 giorni di apposito avviso che indichi requisiti, tipologia di utilizzo, canone e criterio di scelta.

2. Il canone è determinato di volta in volta da un minimo di euro 100,00 annui a un massimo del 85% del valore di mercato quantificato dall'Ufficio Tecnico Comunale, tenuto conto della eventuale necessità che l'utilizzatore provveda ad eseguire lavori di straordinaria manutenzione sull'immobile.

3. Il criterio generale di scelta del concessionario si sostanzia nell'individuazione del soggetto

che persegua finalità sociali maggiormente rispondenti ai fini pubblici e agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione come esplicitati nell'avviso pubblico.

4. In particolare i provvedimenti di cui al presente articolo sono adottati con determinazione del T.P.O. (Titolare di posizione organizzativa) competente sulla base dei seguenti criteri:

- a. Punteggio massimo assegnabile : 50 punti.
- b. Attività a favore dei minori o di categorie deboli: fino a 10 punti (esclusivamente a favore di minori o di categorie deboli: 10 p.; prevalentemente a favore di minori o di categorie deboli: 4 p.)
- c. Anno di costituzione: fino a 10 punti (1 p. ogni 5 anni di attività)
- d. Numero di iscritti : fino a 10 punti (1 punto ogni 10 iscritti)
- e. Assenza di altra sede : 8 punti
- f. Numero di iniziative coorganizzate con il Comune nell'anno precedente: fino a 12 punti (1 punto per iniziativa)
- g. L'assegnazione dell'immobile avviene a favore di soggetti e associazioni appartenenti al territorio comunale, e solo in assenza di questi possono essere assegnati a soggetti provenienti da fuori Comune.

5. Alle assegnazioni effettuate ai sensi del presente articolo si applica la disciplina di cui all'art. 12 della L.241/1990 (c.d. Albo dei beneficiari) nonché dell'art. 18 del DL 83 DL 83/2012, convertito nella L. 134/2012, (c.d. Amministrazione aperta).

Art. 6 Definizione di scopi sociali

1. Ai fini dell'applicazione del presente Regolamento si individuano i seguenti scopi sociali:

- assistenza, sostegno o aiuto a categorie sociali particolarmente a rischio di emarginazione o appartenenti a fasce di popolazione a reddito nullo o basso;
- attività di volontariato;
- attività ricreative, sportive, culturali, di tutela ambientale, miranti a produrre aggregazione, sviluppo della creatività e socialità;
- attività educative, didattiche e scolastiche;
- attività delle associazioni combattentistiche e d'arma.

Art. 7 Requisiti soggettivi

1. Possono essere ammessi alla concessione dei vantaggi economici di cui all'art. 5:

- le associazioni, fondazioni e altre istituzioni di carattere pubblico o privato, riconosciute e non riconosciute, senza fini di lucro;
- i soggetti operanti in forma associativa non rientranti nel punto precedente che svolgono senza fini di lucro una delle attività di cui all'art. 6

Art. 8 Assegnazione dei beni del Patrimonio indisponibile e del Demanio Comunale per finalità diverse dagli scopi sociali

1. L'assegnazione di immobile del Patrimonio indisponibile e del Demanio Comunale per il conseguimento di finalità diverse dagli scopi sociali avviene mediante provvedimento amministrativo di concessione d'uso previa pubblicazione per almeno 20 giorni di apposito avviso che indichi requisiti, tipologia di utilizzo, canone a base d'asta e criterio di scelta.

2. Il canone è determinato dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe.

3. Il criterio di scelta del concessionario si sostanzia nell'individuazione del soggetto che offre il canone più elevato.

4. I provvedimenti di cui al presente articolo sono adottati con determinazione del T.P.O. competente.

Art. 9 - Obblighi del concessionario

Al presente comma si applica, previo parere della Giunta Comunale rilasciato di volta in volta, la circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG./URB del 27/04/1984, a cura dell'Assessorato Ambiente, Energia e Urbanistica. Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 della L.R. 05/12/1977, n. 56 e s.m.i.

1. I contratti di concessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:

- a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo
- b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria
- c) il pagamento delle utenze
- d) il pagamento delle spese di gestione
- e) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso
- f) l'eventuale onere di spese inerenti alla straordinaria manutenzione
- g) per gli immobili concessi per scopi sociali, la giunta valuterà la possibilità di rimborsare o compensare il pagamento degli oneri a loro carico, di volta in volta

Art. 10 Assegnazione dei beni del Patrimonio disponibile

1. Per l'assegnazione di beni del patrimonio disponibile si applica la disciplina di cui all'art. 8.

2. Per il successivo rapporto contrattuale si applica la disciplina civilistica.

Art. 11 – Assegnazione di beni del Patrimonio disponibile, del Patrimonio indisponibile e del Demanio Comunale ad uso abitativo a fini assistenziali propri del Comune.

1. Gli immobili appartenenti al Patrimonio disponibile, al Patrimonio indisponibile e al Demanio Comunale possono essere assegnati, anche per limitati periodi di tempo, ad uso abitativo per fini assistenziali propri dell'Ente.

2. Il procedimento di assegnazione dell'immobile è gestito dal Servizio Socio Assistenziale in base a criteri previamente definiti dalla Giunta Comunale.

Art. 12 - Norma finale

1. Allo scadere del periodo di concessione o locazione, il concessionario o locatario di un bene immobile ha diritto ad essere preferito ai terzi ai fini del rinnovo del rapporto, fatte salve particolari ragioni di pubblico interesse nonché l'ipotesi di mancata osservanza degli obblighi contrattualmente previsti.

2. La medesima disposizione si applica nel caso in cui il Comune acquisti la proprietà di un bene già occupato a vario titolo da terzi.

TITOLO II

UTILIZZO TEMPORANEO

Art. 13 – Immobili e locali destinati all'utilizzo temporaneo

1. Il Comune di Castell'Alfero destina i seguenti immobili e locali all'utilizzo temporaneo da parte dei soggetti terzi:

- Tutte le sale del primo piano del Palazzo Comunale da adibire a sale riunioni e di rappresentanza
- Tutte le sale del pian terreno del Palazzo Comunale da adibire a sale riunioni e di intrattenimento (ex teatro e ufficio turistico)

2. Per ciascuno dei locali di cui al comma 1 l'Ufficio Tecnico comunale predispone e aggiorna apposita scheda con le necessarie indicazioni tecniche, comprese le tipologie di utilizzo consentite e la capienza massima in relazione alle caratteristiche del bene e al rispetto della normativa sulla sicurezza.

3. Al fine della migliore valorizzazione del patrimonio immobiliare, e nei limiti di utilizzo delle schede tecniche di cui al comma 2, ciascuno dei locali può essere adibito ad iniziative di varia natura quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, culturali, formative, sociali, assistenziali, ricreative, commerciali, in ogni caso idonee a perseguire nel caso concreto il pubblico interesse.

4. Annualmente la Giunta Comunale approva un piano per l'utilizzo temporaneo degli immobili, aggiornando l'elenco degli stessi e indicando le destinazioni d'uso previste.

Art. 14 – Disciplina generale delle tariffe

1. Le tariffe di utilizzo dei locali sono determinate secondo i seguenti criteri:

a) per le iniziative aventi scopi sociali, senza fine di lucro, tra cui a titolo esemplificativo le iniziative di natura culturale, sociale, assistenziale, ricreativa, didattica e similari : uso gratuito;

b) per iniziative aventi finalità diverse dagli scopi sociali di cui alla lettera a), la tariffa è determinata in base sia ad un costo unitario calcolato forfetariamente su spese di riscaldamento, condizionamento, illuminazione, pulizie sia in base al canone di mercato;

c) nel caso in cui le iniziative aventi scopi sociali di cui alla lett.a) siano collegate ad attività che prevedono il pagamento o la partecipazione ai costi da parte di utenti/iscritti, la tariffa è determinata in base ad un costo unitario calcolato forfetariamente su spese di riscaldamento, condizionamento, illuminazione, pulizie;

d) la gratuità può essere inoltre concessa in casi del tutto particolari, diversi da quelli di cui alla lett. a), purchè debitamente motivati, sentita la Giunta Comunale;

e) per le iniziative promosse dagli istituti scolastici di ogni ordine del Comune e grado l'utilizzo è sempre gratuito;

f) qualora l'utilizzo dei locali sia concesso per un periodo superiore a due giorni, la tariffa viene ridotta al 40%.

2. La determinazione delle tariffe nonché il relativo aggiornamento sono definiti con deliberazione di Giunta Comunale.

3. La tariffa è applicata relativamente all'intera durata della concessione, comprese le fasi di allestimento e di riordino dei locali.
4. La disciplina delle tariffe non si applica alle iniziative organizzate e coorganizzate dal Comune.

Art. 15 – Modalità di richiesta

1. Le richieste di uso temporaneo sono presentate al Comune di norma almeno 7 giorni prima della data di utilizzo, su apposito modulo, come da fac simile allegato, nel quale dovranno essere chiaramente riportate le indicazioni complete del richiedente (denominazione, indirizzo, codice fiscale etc...), l'indicazione del delegato per i rapporti con recapiti telefonici, gli orari e il genere dell'iniziativa, il titolo della manifestazione, il periodo di utilizzo.
2. L'uso è subordinato ad apposito atto di concessione rilasciato dal TPO competente.

Art. 16 – Modalità d'uso

1. Il concessionario si impegna ad usare i locali con diligenza, senza apportare alcuna modifica alle strutture, agli arredamenti e alla loro destinazione. Dovranno inoltre essere osservate tutte le norme di prevenzione incendi e di sicurezza come prescritto dalla normativa vigente.
Durante le attività organizzate nei locali concessi, sarà cura e responsabilità del richiedente vigilare sulla corretta gestione dell'immobile.
2. I locali devono essere riconsegnati nello stato in cui si trovavano prima della concessione degli stessi.
3. Il concessionario si assume ogni responsabilità ed onere relativamente ai danni da chiunque e comunque provocati in occasione dell'iniziativa per la quale i locali vengono concessi.

Art. 17 – Riserva

1. Il Comune si riserva la facoltà di revocare in ogni momento la concessione in uso per motivi di ordine pubblico e per sopravvenute esigenze di carattere istituzionale. In tal caso viene restituita al concessionario la tariffa eventualmente pagata, senza che lo stesso possa vantare alcun diritto al risarcimento di danni provocati dal mancato utilizzo dei locali.

Art. 18 – Pubblicazioni

1. Nel caso in cui i locali siano concessi a titolo gratuito ai sensi dell'art. 14 comma 1 del presente Regolamento, il TPO competente è tenuto a fine anno ad effettuare la pubblicazione del vantaggio economico che ne deriva ai sensi dell'art. 12 della L.241/1990 e successive modifiche e integrazioni;
2. Il TPO competente inoltre, qualora detta quantificazione economica superi l'importo di € 1.000,00, applica l'art. 18 del DL 83/2012, convertito nella L. 134/2012, che subordina l'efficacia della concessione alla pubblicazione di specifiche informazioni sul beneficio economico alla sezione "Valutazione, trasparenza e merito" del sito web dell'Ente.

Art. 19 – Disciplina transitoria

1. Le disposizioni del presente regolamento non si applicano alle richieste di utilizzo di immobili e locali pervenute al protocollo antecedentemente all'approvazione del Regolamento stesso, per le quali resta in vigore la precedente disciplina, anche tariffaria.