



COMUNE DI FAUGLIA

**REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEGLI IMMOBILI DEL PATRIMONIO
COMUNALE DEL COMUNE DI FAUGLIA**

Approvato con deliberazione di Consiglio comunale n.50 del 19/10/2024

INDICE

Titolo I - Ambito applicativo e classificazione

art. 1 - Ambito d'applicazione

art. 2 - Tipologia e classificazione dei beni di proprietà comunale

art. 3 - Regime giuridico dei beni di proprietà comunale

Titolo II - La locazione

art. 4 - Procedimento di cessione in godimento dei beni del patrimonio disponibile

art. 5 - Criteri di riduzione del canone e per l'affidamento in comodato per specifiche attività di rilevanza sociale svolte dal soggetto affidatario del bene

Titolo III - Il comodato

art. 6 - Contenuto dell'atto di comodato

Titolo IV - L'Assegnazione diretta

art. 7 - Assegnazione in via diretta di immobili ad associazioni

art. 8 - Assegnazione, Godimento e gestione dei beni del patrimonio indisponibile e demaniali.

Titolo V - Le concessioni temporanee

Art. 9 - Autorizzazione all'uso occasionale e temporaneo degli edifici comunali

Titolo VI - Disposizioni finali

art. 10 - Contenuto della concessione e del contratto di locazione

art. 11 - Stipulazione degli atti di concessione e locazione

art. 12 - Inventario dei beni immobili comunali

art. 13 - Entrata in vigore

Titolo I
- AMBITO APPLICATIVO E CLASSIFICAZIONE -

Art. 1 Ambito d'applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina le forme, i titoli giuridici e le procedure per l'assegnazione a terzi di diritti di uso e di godimento sui beni di proprietà del comune, con lo scopo di assicurare, nel rispetto dei principi di trasparenza, imparzialità dell'azione amministrativa, economicità di gestione, di efficienza, produttività, redditività e razionalizzazione delle risorse, la migliore fruibilità da parte dei cittadini, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.

2. Il presente regolamento non si applica:

- agli immobili facenti parte del patrimonio abitativo definito di Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi della vigente normativa statale o comunque destinato dal comune a scopo abitativo;
- agli immobili utilizzati in modo promiscuo e temporaneo (ripetitivo o meno) da più soggetti in base ad una tariffa oraria/giornaliera (ad es. palestre scolastiche, contenitori culturali, teatro ecc);
- agli impianti sportivi;
- alle strade e piazze pubbliche o di pubblico transito soggette alla regolamentazione dell'occupazione di suolo pubblico
- ai parchi e giardini
- agli immobili concessi in uso nell'ambito di appalto o concessione di servizi, project financing ecc.
- alle antenne radio
- in generale, ad ogni altro immobile il cui utilizzo è disciplinato da diverso e specifico regolamento comunale.

Art. 2 - Tipologia e classificazione dei beni di proprietà comunale

1. Tutti i beni immobili, fabbricati o terreni, appartenenti al comune, come tali finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, si suddividono in:

- a) beni demaniali;
- b) beni patrimoniali indisponibili;
- c) beni patrimoniali disponibili.

2. I beni demaniali comunali sono disciplinati dagli articoli 823 e 824 del Codice Civile.

Tali beni, individuati dall'art. 824 del Codice Civile sono fuori commercio e l'uso degli stessi da parte di terzi è subordinato al rilascio del provvedimento di concessione amministrativa. Fanno parte del demanio comunale, qualora siano di proprietà del comune, i beni indicati negli articoli 822, comma 2 e 824, comma 2 del Codice Civile, ovvero le strade, gli acquedotti, gli immobili riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi in materia, le raccolte dei musei, delle pinacoteche, degli archivi e delle biblioteche, i cimiteri e i mercati comunali .

3. Fanno parte del patrimonio indisponibile, ai sensi dell'art. 826, ultimo comma, del Codice Civile, gli edifici destinati a sedi di uffici pubblici, con i loro arredi, gli altri beni di proprietà comunale destinati a pubblico servizio e, in ogni caso, i beni destinati a fini istituzionali del comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici, non ricompresi nella categoria dei beni demaniali; fanno parte altresì del patrimonio indisponibile gli immobili destinati ad edilizia residenziale pubblica. TA titolo meramente esemplificativo, rientrano nel patrimonio indisponibile del comune gli edifici adibiti ad uffici per lo svolgimento delle funzioni dell'ente, quelli adibiti a scuole, quelli destinati allo svolgimento di attività sportive, a pubblici servizi di natura culturale (archivi, biblioteche e musei), i parchi, i giardini e gli impianti di pubblica illuminazione.

4. Appartengono al patrimonio disponibile i beni non compresi nella categoria di quelli soggetti al regime di demanio pubblico od in quella dei beni indisponibili e non destinati ai fini istituzionali del comune e pertanto posseduti dallo stesso in regime di diritto privato.

2. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie suddette può, con provvedimento amministrativo, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

Art. 3 - Regime giuridico dei beni di proprietà comunale

a) Beni del patrimonio disponibile

I beni del patrimonio disponibile possiedono un proprio valore strumentale e vanno considerati per la loro capacità di produrre reddito: per tale ragione, la costituzione di diritti personali (locazione) o reali di godimento a favore di terzi su tali beni avviene di regola dietro corrispettivo.

b) Beni del patrimonio indisponibile

I beni che fanno parte del patrimonio indisponibile non possono essere sottratti alla loro destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano. L'assegnazione in godimento a terzi di tali beni avviene di regola nella forma della concessione amministrativa onerosa.

c) Beni demaniali

I beni del demanio comunale sono inalienabili, impignorabili e non possono essere oggetto di usucapione. Il conferimento in uso di tali beni a soggetti terzi avviene di regola nella forma della concessione amministrativa onerosa.

Titolo II - LA LOCAZIONE-

Art. 4 - Procedimento di cessione in godimento dei beni del patrimonio disponibile

1. I beni appartenenti al patrimonio disponibile comunale formano oggetto di rapporto di locazione, la cui disciplina è stabilita dalla legge.

2. Il comune quando intende assegnare in godimento un immobile del patrimonio disponibile approva un bando ad evidenza pubblica.

3. Il bando dovrà contenere:

- l'importo del canone annuo da porre a base d'asta. Tale importo viene determinato sulla base di apposita stima redatta dall'Ufficio Patrimonio, secondo i valori di mercato correnti al momento della pubblicazione del bando, che può ricomprendere anche la stima dei costi per la manutenzione ordinaria;

- i requisiti soggettivi ed oggettivi che deve possedere il conduttore;

- i criteri di attribuzione del punteggio;

- lo schema di contratto.

Tra i requisiti soggettivi rientra l'assenza di pendenze con l'ente comunale a pena di esclusione.

Il Bando viene pubblicato all'Albo pretorio online dell'Ente per almeno 15 giorni e, fatti salvi i casi di scarsa rilevanza economica, ne viene data apposita pubblicità tramite i mezzi di informazione locale.

4. Il bando può tenere conto dei seguenti criteri:

a) maggior rialzo del canone rispetto a quello posto a base d'asta;

b) progetto di valorizzazione e proposte di migliorie sul bene;

5. Il contratto di locazione dovrà avere forma scritta ed è soggetto a registrazione. La durata del rapporto è disciplinata dagli articoli 27 e seguenti della L.n. 392/1978. , con possibilità di prolungamento dei termini, entro il limite massimo di legge, in relazione ai tempi necessari all'ammortamento delle spese nei casi in cui il locatario proporrà progetti di miglioria sull'immobile locato.

Art. 5 - Criteri di riduzione del canone e per l'affidamento in comodato per specifiche attività di rilevanza sociale svolte dal soggetto affidatario del bene.

1. In applicazione del principio di sussidiarietà, orizzontale (art.118, ultimo comma Cost.) i soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato e le cooperative sociali possono essere assegnatari, in locazione o comodato, di beni immobili nella disponibilità del comune, con una

riduzione del canone di locazione o di affitto determinato con le modalità indicate all'art. 4, previo atto deliberativo della Giunta comunale.

Ai soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza i beni possono essere assegnati in comodato.

2. Il canone di locazione può essere ridotto nei casi e nei limiti di seguito indicati:

- fino a 90% per i soggetti operanti nell'ambito dei settori d'attività e d'impegno nei campi assistenziale e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda handicap, emarginazione, patologie gravi, i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età, le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 10% di "soci volontari" (ex art. 2 della Legge n° 381 dell'8/11/1991);
- fino a 80% per i soggetti operanti nel settore ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo e sociale; per le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 10% di "soci volontari" .

La riduzione dovrà essere applicata tenendo conto dei seguenti elementi di valutazione:

- a) collocazione geografica del bene immobile;
- b) finalità sociali e di aggregazione nell'utilizzo del bene immobile anche a favore dello scambio di esperienze fra le varie fasce di età della popolazione;
- c) eventuale diritto del comune di utilizzare il bene immobile per finalità pubbliche di propria competenza;

5. I soggetti beneficiari dell'assegnazione agevolata dei beni dovranno con cadenza annuale rendicontare la propria attività svolta mediante l'utilizzo del bene assegnato. La Giunta, sulla base della rendicontazione ricevuta potrà confermare o revocare il comodato. Potrà confermare le agevolazioni concesse in caso di locazione o ridurle fino ad applicare, per gli anni successivi, il canone intero stabilito per il bene assegnato.

Titolo III - IL COMODATO -

Art. 6 - Contenuto dell'atto di comodato

1. Il comodato deve prevedere il recupero di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile, ivi comprese le spese di manutenzione ordinaria nonché le utenze ed i consumi da attivare e corrispondere direttamente dal comodatario ai soggetti erogatori ovvero da rimborsare al comune, per intero o pro-quota, qualora l'attivazione diretta o esclusiva non sia possibile.

2. Sono inoltre poste a carico del comodatario le spese di messa a norma dell'immobile, nonché eventuali modifiche edilizie necessarie per l'esercizio delle attività del comodatario; i lavori dovranno essere approvati, secondo le norme di legge, previa autorizzazione del comune. Non spetterà al comodatario alcun rimborso o indennità, a qualunque titolo, per le opere eseguite, che resteranno a totale beneficio del comune di Fauglia.

3. Il contratto deve inoltre contenere i seguenti elementi essenziali:

- l'individuazione dell'immobile;
- la durata del rapporto;
- i modi e le forme di recesso unilaterale del comune;
- l'uso, le finalità ed i limiti di utilizzo del bene concesso;
- le condizioni per la conservazione in buono stato del bene e per l'esercizio delle attività cui il bene è destinato;
- le responsabilità del comodatario, gli obblighi e gli oneri, con particolare riferimento all'uso del bene, alla custodia ed alla manutenzione;
- le modalità di utilizzo del bene in comodato;
- l'espresso divieto di subcomodato;
- l'obbligo di stipulare apposita polizza RCT-RCO;
- le cause di decadenza o risoluzione.
- le modalità per l'esercizio dei controlli, da parte del comune sull'esatto adempimento delle obbligazioni assunte dal comodatario;

- le eventuali garanzie richieste per l'esatto adempimento delle obbligazioni assunte e per il risarcimento di eventuali danni;
 - gli eventuali oneri a carico del comune.
4. Il comodato non può essere comunque concesso ad enti che abbiano pendenze con l'ente comunale a pena di esclusione.

Titolo IV - LA ASSEGNAZIONE DIRETTA -

Art. 7 - Assegnazione in via diretta di immobili ad associazioni

1. In casi eccezionali, da motivare adeguatamente, i beni immobili di proprietà del comune appartenenti al patrimonio disponibile possono essere assegnati in affidamento diretto, senza procedura ad evidenza pubblica, a soggetti rientranti tra quelli indicati all'art.5.
2. L'assegnazione diretta dell'immobile, previa richiesta da parte del soggetto interessato, dovrà essere deliberata da parte della Giunta Comunale che valuterà i motivi di interesse pubblico e utilità sociale dell'attività che si andrà a svolgere nell'immobile debitamente comprovata da parte del soggetto richiedente.
3. L'assegnazione diretta non è sempre esclusa in caso di pendenze con l'ente comunale a pena di esclusione.

Titolo V - LA CONCESSIONE-

Art. 8- Assegnazione, Godimento e gestione dei beni del patrimonio indisponibile e demaniali.

1. L'assegnazione in godimento a terzi dei suddetti beni avviene attraverso lo strumento della concessione onerosa rilasciata mediante atto amministrativo unilaterale. L'utilizzo del bene patrimoniale indisponibile in concessione dovrà essere conforme, o compatibile, con la destinazione di pubblica utilità del bene stesso. Considerato che lo scopo delle concessioni è finalizzato prioritariamente allo sviluppo dei rapporti socio economici, culturali, sportivi e di solidarietà della popolazione, possono fare richiesta di utilizzo degli immobili tutti i soggetti pubblici e privati per lo svolgimento di attività che non risultino in contrasto con quanto previsto dallo Statuto Comunale, tra cui, a titolo esemplificativo, i seguenti:

- a) Associazioni di volontariato sociale
- b) Associazioni culturali e del tempo libero
- c) Associazioni sportive (solo per incontri e iniziative di supporto all'attività sportiva)
- d) Associazioni che operano nel settore della promozione turistica
- e) Associazioni che operano nel settore della difesa ambientale
- f) Enti pubblici
- g) Associazioni sindacali
- h) Gruppi religiosi
- i) Onlus
- l) Cooperative sociali (istituite ai sensi della L. 381/91)
- m) Comitati di partecipazione
- n) Parrocchie e organismi presenti all'interno delle stesse
- o) Istituzioni scolastiche, sia pubbliche che private
- p) Gruppi volontari di Protezione civile

2. Il comune, quando intende assegnare in godimento un immobile del patrimonio indisponibile o del demanio (con esclusione del demanio stradale, dei parchi e delle piazze pubbliche, soggetti a specifica disciplina) approva un bando ad evidenza pubblica.

3. Il bando dovrà contenere:

- l'importo del canone annuo da porre a base d'asta. Tale importo viene determinato sulla base di apposita stima redatta dall'Ufficio Patrimonio, secondo i valori di mercato correnti al momento della pubblicazione del bando, che può ricomprendere anche la stima dei costi per la manutenzione ordinaria.

Il bando dovrà indicare:

- i requisiti soggettivi ed oggettivi che deve possedere il concessionario;
- i criteri di attribuzione del punteggio;
- lo schema di contratto.

Tra i requisiti soggettivi rientra l'assenza di pendenze con l'ente comunale a pena di esclusione.

Il Bando viene pubblicato all'Albo pretorio online dell'Ente per almeno 15 giorni e ne viene data apposita pubblicità tramite i mezzi di informazione locale.

4. L'affidamento viene effettuato al soggetto che abbia offerto il maggior rialzo del canone rispetto a quello posto a base d'asta.

5. Il provvedimento di concessione è soggetto a registrazione. La durata del rapporto sarà ordinariamente pari a cinque anni con possibilità di una sola proroga di pari durata. Alla scadenza della concessione è escluso il rinnovo tacito oltre i termini di legge.

Titolo VI

- LE CONCESSIONI TEMPORANEE-

Art. 9- Autorizzazione all'uso occasionale e temporaneo degli edifici comunali

1. I beni immobili del patrimonio comunale, per i quali non sia prevista una divergente specifica disciplina, possono essere assegnati in godimento temporaneo ed occasionale.

2. Le concessioni temporanee consistono in utilizzazioni di breve durata, che conseguono ad espressa richiesta di un soggetto, preordinate all'organizzazione di eventi o manifestazioni occasionali e principalmente in:

- attività di natura culturale, spettacoli ed altre attività patrocinate dal comune;
- attività didattica;
- attività artistica;
- attività sportiva;
- attività politica o di partito;
- iniziative di promozione del territorio;

Possono fare richiesta di utilizzo temporaneo degli immobili tutti i soggetti pubblici e privati di cui all'art.5 del presente regolamento.

3. A pena di inammissibilità, la richiesta deve essere inoltrata al comune almeno 10 giorni prima dell'inizio programmato dell'iniziativa, mediante motivata istanza contenente:

- la descrizione e la data dell'evento o dell'iniziativa;
- l'uso specifico che il richiedente intende fare del bene comunale;
- le generalità del responsabile dell'iniziativa;

Tra i requisiti per l'ammissibilità della richiesta rientra l'assenza di pendenze con l'ente comunale a pena di esclusione.

4. L'utilizzo in uso temporaneo viene determinato con provvedimento del Responsabile del settore competente dove saranno contenute le regole che disciplineranno l'utilizzo dell'immobile (diligenza nell'uso, prescrizioni specifiche, responsabilità per eventuali inadempimenti ecc.).

5. La quantificazione del corrispettivo posto a carico dell'utilizzatore sarà determinata applicando parametri stabiliti con delibera della Giunta Comunale .

Titolo VII

- DISPOSIZIONI FINALI-

Art. 10 - Contenuto della concessione e del contratto di locazione

1. Gli atti di concessione e di locazione dovranno prevedere il recupero di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile, ivi comprese le spese di manutenzione ordinaria nonché le utenze ed i consumi da attivare e corrispondere direttamente dall'utilizzatore dell'immobile ai soggetti erogatori ovvero da rimborsare all'Amministrazione Comunale, per intero o pro-quota, qualora l'attivazione diretta non sia possibile. Il concessionario può apportare modifiche ai locali nel rispetto della vigente normativa e previa autorizzazione scritta da parte del comune. Non spetterà al concessionario/locatario alcun rimborso o indennità, a qualunque titolo, per le opere eseguite, che resteranno a totale beneficio del Comune di Fauglia.

2. L'atto di concessione e il contratto di locazione devono contenere i seguenti elementi essenziali:

- l'individuazione dell'immobile;
- la durata del rapporto contrattuale;
- le modalità di esercizio e le conseguenze del recesso unilaterale;
- l'ammontare del canone
- l'applicazione dell'aliquota IVA per gli immobili soggetti al regime di commercialità;
- l'uso, le finalità ed i limiti di utilizzo del bene da parte del concessionario o conduttore per il quale il bene viene concesso;
- le condizioni per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività cui è destinato;
- le responsabilità del concessionario o del conduttore, gli obblighi e gli oneri, con particolare riferimento all'uso del bene, alla custodia ed alla manutenzione;
- le modalità di utilizzo del bene;
- l'esplicito divieto di subconcessione/sublocazione o cessione a terzi del bene;
- l'obbligo di stipulare apposita polizza RCT-RCO;
- le cause di decadenza, revoca e risoluzione;
- le modalità per l'esercizio dei controlli, da parte dell'Amministrazione Comunale, sull'esatto adempimento degli obblighi contrattuali da parte del concessionario/conduttore;
- le modalità per la costituzione delle garanzie per l'esatto adempimento degli obblighi contrattuali e per eventuali danni;
- gli oneri a carico del comune.

3. Il concessionario/locatario assume l'integrale responsabilità per tutti i danni a persone o cose derivanti dalla gestione degli immobili utilizzati.

Art. 11 - Stipulazione degli atti di concessione e locazione

1. L'assegnazione dei locali è subordinata alla presentazione della dichiarazione di riconoscimento dei valori antifascisti espressi nell'ordinamento repubblicano.

2. La stipulazione dei contratti o il rilascio dei provvedimenti di concessione è a cura del Responsabile del settore competente.

Art. 12 - Inventario dei beni immobili comunali

1. I beni immobili risultano iscritti, ognuno con la destinazione data, in apposito elenco inventariale dei beni immobili comunali redatto ai sensi dell'allegato 4.3 al D.lgs 118/2011. Tale iscrizione non ha valore costitutivo ma solo ricognitivo della tipologia di appartenenza e deve essere aggiornato ad opera del competente Ufficio Patrimonio e reso pubblico su Amministrazione Trasparente.

2. L'amministrazione comunale delibera l'eventuale passaggio dei beni immobili da una categoria del patrimonio comunale all'altra.

3. L'inventario generale del patrimonio è composto da:

- a) inventario dei beni patrimoniali disponibili;
- b) inventario dei beni patrimoniali indisponibili;
- c) inventario dei beni demaniali.

Art. 13 Entrata in vigore

1. Il presente Regolamento, approvato con Deliberazione esecutiva del Consiglio comunale, entra in vigore il quindicesimo giorno dalla pubblicazione all'Albo Pretorio online del comune ai sensi dell'art. 10 delle preleggi del Codice Civile.

2. Dalla data di entrata in vigore del presente regolamento cessa di avere effetto qualsiasi altra disposizione precedentemente adottata dal comune che sia con esso incompatibile.