



REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE E VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL PATRIMONIO COMUNALE DISPONIBILE

(Approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 3 del 09/04/2014)

Sommario

- Art. 1 – Ambito d'applicazione.
- Art. 2 – Tipologia dei beni immobili concedibili a terzi.
- Art. 3 – Profilo giuridico dei beni patrimoniali.
- Art. 4 – Forme giuridiche di concessione dei beni a terzi.
- Art. 5 – Concessione in locazione dei beni immobili del patrimonio disponibile.
- Art. 6 – Procedimento per la concessione in locazione di immobili del patrimonio disponibile.
- Art. 7 – Domanda di partecipazione alla gara per la concessione in locazione di immobile disponibile.
- Art. 8 – Concessione in locazione di immobile ad uso non abitativo a condizioni di vantaggio.
- Art. 9 – Concessione in comodato dei beni del patrimonio disponibile.
- Art. 10 – Inventario dei beni immobili comunali.
- Art. 11 – Valutazione economica dei beni immobili.
- Art. 12 – Autorizzazione all'uso occasionale e temporaneo di un bene del patrimonio disponibile.
- Art. 13 – Individuazione delle tariffe per l'uso temporaneo ed occasionale del patrimonio disponibile da parte di terzi
- Art. 14 - Rinvio dinamico.
- Art. 15 - Entrata in vigore.

Articolo 1.

Ambito d'applicazione.

1. Il presente Regolamento disciplina le modalità di concessione e di utilizzo dei beni del patrimonio comunale non utilizzati per fini istituzionali ed individuati nella categoria dei beni immobili del patrimonio disponibile;
2. Il presente Regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni del patrimonio disponibile, la trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione dei beni immobili ed il più proficuo utilizzo nell'interesse dei cittadini;
3. L'amministrazione comunale dispone con atto deliberativo il passaggio degli beni immobili da una categoria all'altra nel rispetto della normativa vigente;
4. I beni pubblici si distinguono in:
 - a) *beni patrimoniali disponibili*;
 - b) *beni patrimoniali indisponibili*;
 - c) *beni demaniali*.

Articolo 2.

Tipologia dei beni immobili concedibili a terzi.

1. Il Comune di Castell'Azzara è proprietario del complesso di beni patrimoniali classificati in base alla vigente normativa in:

a) Beni del patrimonio disponibile, costituiti dal complesso dei beni immobili di proprietà comunale che non sono classificati come beni demaniali né come beni indisponibili, i quali, non essendo destinati ai fini istituzionali del Comune né ad assolvere ad un servizio di pubblica utilità sono pertanto detenuti in regime di diritto privato. Tali beni possono essere concessi in uso a terzi attraverso gli istituti previsti dal Codice Civile;

b) Beni del patrimonio indisponibile, costituiti dal complesso dei beni immobili di proprietà comunale destinati per loro natura ed in virtù delle vigenti disposizioni normative al conseguimento dei fini istituzionali non compresi nella categoria dei beni demaniali. Tali beni sono vincolati ad una destinazione di pubblica utilità e non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalla legge (Art. 828 c.2 C.C.). Di norma l'utilizzazione dei beni patrimoniali indisponibili avviene attraverso gli istituti di diritto pubblico, e in particolare attraverso la concessione amministrativa.

Rientrano nel patrimonio indisponibile del Comune:

- a. gli edifici comunali adibiti ad uffici ;
- b. gli edifici comunali adibiti a scuole ;
- c. i locali comunali adibiti a deposito ;
- d. gli edifici comunali e gli impianti in essi allocati adibiti ad attività sociali, sportive;
- e. gli edifici comunali adibiti ai fini culturali e didattici, (archivio, mediateca, biblioteca);



- f. gli immobili comunali occorrenti per l'espletamento dei servizi comunali (es. locali deposito servizio ecologia, depositi per servizio manutentivo, ecc.);
- g. parchi e giardini;
- h. i locali adibiti a bagni pubblici;
- i. edifici di allocazione impianti di illuminazione pubblica;
- c) Beni del demanio comunale**, costituiti dal complesso dei beni di proprietà comunale destinati in virtù delle normative vigenti a soddisfare i prevalenti interessi della collettività. I beni del demanio comunale così come meglio individuati dagli artt. 822 e 824 del Codice Civile sono costituiti dalle:
 - a. strade, vie, vicoli, piazze e le loro pertinenze;
 - b. gli acquedotti comunali e le fontane;
 - c. gli immobili di proprietà comunale riconosciuti d'interesse storico, archeologico e artistico a norma delle leggi vigenti in materia;
 - d. aree cimiteriali ed immobili di pertinenza;
 - e. gli impianti comunali di depurazione;
 - f. qualunque altro bene immobile assoggettato dalle normative vigenti al regime proprio del demanio pubblico.

Articolo 3.

Profilo giuridico dei beni patrimoniali.

1. Il Profilo giuridico dei beni immobili del patrimonio disponibile.

- a. I beni del patrimonio disponibile possiedono un proprio valore strumentale e vanno considerati per la loro capacità di produrre reddito. Per tale ragione sono suscettibili di alienazione e/o valorizzazione;
- b. E' fatta comunque salva la facoltà del Comune di concedere l'uso a terzi dei beni disponibili a determinate condizioni di vantaggio per fini riconducibili ai compiti istituzionali ovvero ad interessi pubblici tutelati, per finalità sociali, assistenziali, di disagio economico sociale e abitativo, culturali, sportivi, sindacali e politici, e comunque nel rispetto dei principi del presente regolamento.

2. Il Profilo giuridico dei beni immobili del patrimonio indisponibile.

I beni patrimoniali indisponibili in virtù del loro vincolo di destinazione d'uso ai fini istituzionali ed al soddisfacimento di pubblici interessi:

- a. entrano a far parte del complesso del patrimonio indisponibile in forza di un atto deliberativo che assegni il bene ad un servizio di pubblica utilità (art. 826 c. 3 cod. civ.);
- b. sono imprescrittibili ed impignorabili, né possono formare oggetto di negozi di diritto privato finché dura la loro destinazione di beni patrimoniali indisponibili;
- c. la loro destinazione a terzi deve avvenire di norma attraverso atti di diritto pubblico ed in particolare attraverso la concessione amministrativa;

3. Il Profilo giuridico dei beni immobili del demanio comunale.

I beni del Demanio Comunale sono destinati ad una funzione pubblica per cui:

- a. sono inalienabili, non sono assoggettabili a servitù reali, non possono essere oggetto di possesso e di usucapione da parte dei terzi e non sono suscettibili di esecuzione forzata;
- b. l'uso dei beni demaniali comunali è di esclusiva competenza del Comune cui spetta la ricognizione, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la loro utilizzazione può avvenire unicamente secondo le norme legislative e regolamentari vigenti;
- c. la loro destinazione a terzi deve avvenire di norma attraverso atti di diritto pubblico ed in particolare attraverso la concessione amministrativa.

Articolo 4.

Forme giuridiche di concessione dei beni ai terzi.

- 1. La concessione ai terzi dei beni facenti parte del demanio comunale e dei beni del patrimonio indisponibile è effettuata di norma attraverso il rilascio della concessione amministrativa;
- 2. La concessione ai terzi dei beni facenti parte del patrimonio disponibile è effettuata con i contenuti negoziali previsti dal Codice Civile, dalla L. 27.07.1978 n. 392 e L. 9/12/1998 n. 431 e s.m.i.;
- 3. Gli istituti previsti dal Codice Civile per la concessione ai terzi dei beni patrimoniali disponibili sono i seguenti :
 - a) *contratto di locazione (artt. 1571 e segg. c.c.);*
 - b) *contratto di affitto (artt. 1615 e segg. c.c.);*
 - c) *contratto di comodato (artt. 1803 e segg. c.c.).*

Articolo 5.

Concessione in locazione dei beni immobili del patrimonio disponibile.

- 1. Gli immobili del patrimonio comunale disponibile possono essere concessi in locazione a terzi, previo espletamento di procedura ad evidenza pubblica, con canone annuo a base d'asta stimato dall'ufficio tecnico;



2. L'Amministrazione comunale, attraverso gli uffici competenti, pubblica apposito bando per la concessione in locazione del bene immobile di che trattasi per una durata minima di gg.15 al fine della sua massima diffusione;
3. L'affidamento a trattativa privata è comunque ammessa nelle seguenti ipotesi:
 - a) qualora a seguito di pubblico avviso non sia pervenuta al protocollo dell'Ente alcuna proposta –offerta ;
 - b) qualora siano pervenute proposte - offerte carenti dei requisiti e delle condizioni necessarie per la partecipazione così come richieste a pena esclusione nel bando di gara;
 - c) qualora sia pervenuta all'Ente una unica proposta offerta ritenuta valida che rende non proficuo l'espletamento della gara.
4. E' facoltà del Comune richiedere al concessionario un deposito cauzionale a garanzia del canone di locazione.

Articolo 6.

Procedimento per la concessione in locazione di immobili del patrimonio disponibile.

1. L'Amministrazione comunale qualvolta intenda concedere in locazione un immobile del patrimonio disponibile, emana tramite l'ufficio competente, un apposito bando contenente tra l'altro la base d'asta del canone annuo, le condizioni ed i requisiti che devono possedere gli aspiranti ed i criteri di attribuzione del punteggio;
2. Il Responsabile del Servizio competente con propria determinazione nomina apposita commissione al fine della valutazione e dell'esame delle domande, all'espletamento della gara e la formazione della graduatoria finale, in particolare la commissione dovrà essere così composta:
 - a) Presidente : Responsabile del Servizio competente;
 - b) N. 2 componenti da individuare di volta in volta tra i Responsabili dei Servizi dell'Ente e Segretario comunale;
3. La commissione appositamente costituita, per la valutazione dei criteri di assegnazione, dovrà tener conto, tra gli altri, dei seguenti principi :
 - a. miglior canone di locazione proposto in aumento della base d'asta;
 - b. a parità di canone proposto, per immobili ad uso non abitativo, la commissione potrà tenere conto dei seguenti requisiti:
 - precedente contratto di locazione;
 - condizione economico- finanziaria del richiedente;
 - progetto di valorizzazione e proposte di migliorie sul bene ;
 - cronologia della richiesta a partire dalla data di apertura del bando;Nell'ipotesi di ulteriore parità si procederà a sorteggio.
4. La concessione in locazione del bene immobile deve necessariamente avvenire con contratto redatto in forma scritta e registrato secondo la vigente normativa.

Articolo 7.

Domanda di partecipazione alla gara per la concessione in locazione di immobile disponibile.

1. Gli aspiranti per la concessione in locazione di un immobile del patrimonio disponibile, con normale richiesta all'Ente, devono dichiarare ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28.12.2000 n.445 il possesso dei seguenti requisiti:
 - a. di essere cittadino italiano ovvero di uno Stato estero membro della U.E.;
 - b. di essere in possesso dei diritti civili e politici;
 - c. di possedere una adeguata capacità economica finanziaria;
 - e. che la sua l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, e che nei suoi riguardi non sia in corso un procedimento per le predette dichiarazioni;
 - f. che non sono state commesse violazioni, definitivamente accertate, rispetto gli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilita l'impresa;
 - g. di non avere pendenze tributarie o giudiziarie con il Comune di Castell'Azzara.
2. Gli aspiranti di cui al precedente comma, nella stessa istanza di partecipazione alla gara, devono altresì dichiarare:
 - h. che dal sopralluogo eseguito presso l'immobile oggetto del bando di locazione, presa visione dei locali, delle strutture, dello stato dei luoghi, dello stato conservativo e manutentivo dei locali e degli impianti, nulla rileva in merito dichiarandoli pienamente rispondenti alle necessità d'uso;
 - i. di aver preso cognizione delle condizioni e delle prescrizioni previste nell'avviso di Gara;
 - l. di impegnarsi nel puntuale pagamento del canone di locazione nonché degli altri oneri ivi comprese la quota di registrazione del contratto e del versamento del deposito cauzionale;
 - m. di impegnarsi, a concessione avvenuta, ad osservare ed applicare integralmente tutte le norme e regolamenti vigenti in materia di sicurezza, di prevenzione e salute per sé e per i terzi disponendo personalmente nelle ipotesi di urgenza e di funzionalità del bene;
 - n. di esonerare l'Ente a concessione avvenuta da ogni responsabilità presente e futura per eventuali danni a se stesso ed ai terzi derivanti dall'uso del bene in locazione.



Articolo 8.

Concessione in locazione di immobile ad uso non abitativo a condizioni di vantaggio.

1. E' facoltà del Comune, in presenza di richiesta motivata da ragioni di natura associativa, culturale, sportiva, sindacale di valorizzazione e promozione del territorio, concedere in locazione un bene immobile ad uso non abitativo con canone annuo di vantaggio, costituito da un canone base annuo ridotto del 30%, ovvero del 50%, ovvero del 80 %, nel rispetto del presente regolamento;
2. Nelle ipotesi di due o più richieste per lo stesso bene, il Responsabile del Servizio nomina una apposita commissione, così come previsto al precedente art. 6 comma 2, al fine della valutazione ed esame delle domande e della individuazione dell'assegnatario;
3. I criteri di individuazione dell'assegnatario e della riduzione del canone dovranno essere motivati in ragione delle attività proposte e dei requisiti posseduti dai richiedenti.

Articolo 9.

Concessione in comodato dei beni del patrimonio disponibile.

1. Gli immobili comunali individuati nella categoria di beni del patrimonio disponibile possono essere concessi dal Comune in comodato d'uso (art. 1803 c.c.), per ragioni di interesse collettivo tutelati dall'Ente che in via generale possono essere costituiti da interessi di natura, culturale, sportiva, associativa, didattica, sindacale, di promozione e valorizzazione del territorio;
2. Il contratto di comodato può prevedere degli oneri e delle prescrizioni a carico del comodatario assumendo i connotati di contratto di comodato modale;
3. La concessione in comodato del bene immobile del patrimonio comunale disponibile deve avvenire con contratto di comodato redatto in forma scritta, registrato ai sensi delle vigenti normative e con gli oneri di registrazione a carico del comodatario;
4. Il Responsabile del servizio competente pubblica apposito bando di adesione per la concessione in comodato del bene immobile di che trattasi, per una durata minima di gg. 15 al fine della sua massima diffusione;
5. In presenza di due o più richieste di comodato di un bene, il Responsabile del Servizio competente nomina apposita commissione al fine della valutazione e dell'esame delle domande e la formazione della graduatoria di assegnazione;
6. Per la valutazione dei criteri di assegnazione, la commissione deputata alla redazione della graduatoria finale, dovrà tener conto dei seguenti principi:
 - a. persona fisica residente nel comune di Castell'Azzara, persona giuridica, associazioni, enti con sede sul territorio;
 - b. attività svolte di interesse tutelato dall'Ente di natura culturale, artistica, sportiva, associativa, didattica, sindacale e politica, di promozione e valorizzazione del territorio;
 - c. diritto di prelazione per eventuale precedente contratto in itinere;
 - d. condizioni proposte dal richiedente in merito ad oneri a suo carico inerenti l'uso del bene in comodato (es. manutenzione straordinaria, servizi compensativi, oneri adeguamento impianti e dei locali, ecc.);
 - e. dichiarazione di indisponibilità di altra sede;
 - f. cronologia della richiesta.

Articolo 10.

Inventario dei beni immobili comunali.

1. I beni immobili risultano iscritti, ognuno con la destinazione data, in apposito elenco inventariale dei beni immobili comunali. Tale iscrizione non ha valore costitutivo ma solo ricognitivo della tipologia di appartenenza e deve essere aggiornato annualmente ad opera del competente ufficio patrimonio;
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.
4. L'inventario dei beni patrimoniali disponibili consiste nello stato descrittivo, documentale, valutativo del bene, e di norma è comprendente delle seguenti indicazioni:
 - a. ubicazione dell'immobile, sua denominazione;
 - b. individuazione catastale dell'immobile;
 - c. destinazione urbanistica attuale ed indirizzo di valorizzazione;
 - d. l'eventuale vincolo di bene di interesse archeologico –storico –artistico

Articolo 11.

Valutazione economica dei beni immobili.

I beni immobili del patrimonio disponibile vengono valutati secondo le disposizioni normative vigenti. La valutazione



economica si informa, in ogni caso, ai principi della prudenza e ragionevolezza.

Articolo 12.

Autorizzazione all'uso occasionale di un bene del patrimonio disponibile.

1. E' facoltà del Comune concedere in uso temporaneo e occasionale i locali facenti parte di immobili disponibili;
2. L'uso temporaneo, occasionale e straordinario del bene può essere concesso a persone fisiche, persone giuridiche, enti ed associazioni portatrici di interessi tutelati dall'Ente quali:
 - a. per spettacoli ed altre attività patrocinate dall'Ente;
 - b. attività di natura culturale;
 - c. didattica;
 - d. artistica ;
 - e. sportiva ;
 - f. promozionale del territorio;
3. Tutte le richieste devono essere inoltrate almeno 15 giorni prima al Comune che disporrà attraverso l'Ufficio competente, ove necessari, l'acquisizione dei preventivi pareri tecnici;
4. Il richiedente, pena il rigetto della istanza, deve indicare in modo dettagliato :
 - a. i motivi della istanza ed i requisiti di cui al presente articolo;
 - b. eventuali elementi organizzativi inerenti manifestazioni e spettacoli di particolare rilievo con allegata documentazione che assevera la conformità delle attività e strutture alla vigente normativa di sicurezza, antinfortunistica, antincendio e di c. la indicazione del responsabile dell'iniziativa sottoscrittore della istanza;
 - d. il personale eventualmente impiegato;
 - e. la data dell'evento e la durata di breve entità dell'uso del bene;
5. I richiedenti sono obbligati ad osservare ogni diligenza in modo da evitare qualsiasi danno a terzi, alle attrezzature e quant'altro di proprietà o in uso al Comune e restituirlo nelle condizioni in cui è stato loro consegnato.

Articolo 13.

Individuazione delle tariffe per l'uso temporaneo ed occasionale del patrimonio disponibile da parte di terzi.

1. E' prerogativa dell'Ente comunale stabilire le tariffe per l'uso temporaneo ed occasionale da parte dei terzi dei beni del patrimonio disponibile, mediante delibera di Giunta da adottarsi annualmente. In caso di mancata adozione per l'anno corrente si intendono confermate le tariffe già in vigore.
2. L'applicazione della tariffa ha lo scopo di valorizzare il bene nell'interesse dei cittadini e di recupero delle spese di gestione, manutenzione e pulizia dei locali, consumo di energia e quant'altro.

Articolo 14.

Rinvio dinamico.

1. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si rinvia alle disposizioni legislative in materia, anche sopravvenute, se ed in quanto applicabili. Tali norme, se di rango superiore, si intendono immediatamente applicabili, qualora disciplinino materie oggetto del presente regolamento e si configurino ipotesi di incompatibilità;
2. Nel caso in cui si faccia riferimento a disposizioni normative espressamente abrogate da norme di rango superiore, il riferimento si intende alle corrispondenti disposizioni in vigore.

Articolo 15.

Entrata in vigore.

1. Il presente regolamento, una volta divenuta esecutiva la deliberazione di approvazione da parte del Consiglio comunale, è pubblicato per ulteriori 15 giorni all'Albo pretorio dell'Ente. Al termine di tale pubblicazione esso acquisisce efficacia.
2. E' abrogato il Regolamento di cui alla delibera di C.C. n. 14 del 21/03/2002
3. Dalla data di entrata in vigore del presente atto cessa di avere effetto qualsiasi altra disposizione precedentemente adottata dal Comune che sia con esso contrastante o incompatibile.

COMUNE DI CASTELL'AZZARA

