

Comune di Antillo  
Libero consorzio di Messina

**REGOLAMENTO**

**Per la gestione dei beni immobili diversi dagli impianti sportivi, di proprietà comunale**

(Approvato con deliberazione di C.C. n. 3 del 18 gennaio 2016)

### **Art. 1 - Tipologia dei beni immobili concedibili**

1. Il presente regolamento individua i criteri generali e detta la disciplina per la gestione dei beni immobili di proprietà comunale.

2. Il presente regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le locazioni di unità immobiliari, destinate ad abitazione, in quanto regolate da disposizioni speciali in materia.

3. Ai fini del presente regolamento, i beni immobili di proprietà del Comune di Antillo sono 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 possono essere 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 a norma dell'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso.

L'utilizzazione, fino a quando permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, mediante 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. 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 regola -compatibilmente con l'interesse pubblico - l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario e stabilisce garanzie essenziali per il ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

4. Il Comune di Antillo, se titolare di diritti su beni di terzi, può altresì dare in sub - concessione, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche i beni immobili di proprietà altrui, ricevuti in uso a vario titolo (affitto o comodato o locazione ecc....).

5. L'Amministrazione si riserva di definire l'utilizzo degli immobili a disposizione, in via prioritaria, sulla base dei propri programmi e progetti; fatta salva la predetta riserva, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni Persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegue propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

6. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, regolarmente inventariati.

7. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento di classificazione o declassificazione da adottarsi a cura della Giunta Comunale, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso, in conformità alle disposizioni legislative vigenti al momento dell'adozione del provvedimento.

8. Gli atti di assegnazione previsti dal presente Regolamento vengono disposti dal Responsabile dell'Area Amministrativa, a seguito di calcolo del canone locativo/concessorio ad opera del servizio LL.PP. e acquisito il parere del Responsabile di ciascuna area interessata, in merito alla prevalenza dell'attribuzione di sede piuttosto che all'espletamento di un servizio di pubblica utilità, in cui l'attribuzione della sede è strumentale all'espletamento del servizio stesso.

Il procedimento di assegnazione di sede verrà concluso ad opera del Responsabile dell'Area Amministrativa, mentre il procedimento in cui il servizio prevale sull'attribuzione della sede verrà concluso dal Responsabile dell'Area di volta in volta interessata al servizio, in base agli strumenti di programmazione dell'ente.

### **Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni**

1. L'utilizzo da parte di 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:

a) Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);

b) Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);

c) Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).

2. L'utilizzo temporaneo da parte di terzi di beni patrimoniali **indisponibili e demaniali** è effettuata nella forma della concessione amministrativa. Il concessionario deve essere individuato mediante procedimenti che assicurino il rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità.

3. Il contenuto dell'atto deve essenzialmente prevedere:

a) l'oggetto, le finalità, il corrispettivo, l'obbligo di provvedere al pagamento delle Tasse/Tariffe relative allo smaltimento dei rifiuti, il rimborso delle spese sostenute dal Comune per costi amministrativi generali, pulizie, custodia, etc.;

b) la durata e la possibilità di revoca della concessione per motivate ragioni di pubblico interesse, con congruo preavviso di almeno 30 giorni salvo casi eccezionali;

c) l'assunzione da parte del concessionario di ogni responsabilità per i danni a cose e persone, arrecati per fatto, anche omissivo, proprio o dei dipendenti e incaricati, sollevando l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità al riguardo;

d) la stipulazione da parte dell'assegnatario dell'assicurazione contro i danni a cose e persone.

e) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;

f) l'obbligo di prestare idonea cauzione al Comune; la cauzione può essere prestata con versamento in contanti presso la Tesoreria comunale oppure mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa nelle forme dell'art. 113, comma 2, D.Lgs. 163/2006 e succ. mod. ed integr.

4. L'atto deve contemplare anche l'assunzione da parte dell'assegnatario dell'obbligo di volturare i contratti di utenza relativi al bene oppure, laddove questo risulti impossibile, l'assunzione degli oneri relativi; se non sia possibile, o risulti eccessivamente oneroso per l'Amministrazione comunale, definire in forma specifica l'entità dei costi delle utenze riferite al bene, questa è determinata forfettariamente anche in proporzione alle superfici assegnate rispetto alle superfici complessive dell'immobile dotato di contatori di cui il bene costituisce parte; nei casi anzidetti, è sempre possibile per l'assegnatario dotare il bene assegnato, a propria cura e spese, di specifici contatori la cui installazione ed utilizzazione, per essere vincolante per l'Amministrazione comunale, devono essere preventivamente approvate da parte dell'Ufficio tecnico comunale.

### **Art. 3 - Oneri di manutenzione**

1. L'ordinaria manutenzione del bene oggetto di affidamento è sempre a carico dell'assegnatario.

2. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in materia di Lavori Pubblici, potrà essere dedotta in contratto l'esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, purché i lavori siano accessori rispetto alla prestazione principale (godimento del bene). Ogni adempimento amministrativo propedeutico alla realizzazione degli interventi suddetti, ivi compresa l'acquisizione di atti di assenso comunque denominati dal Comune o da altri Enti, dovrà essere assolto a cura e spese dell'assegnatario. L'utilizzatore potrà comunque essere autorizzato dall'Amministrazione comunale a eseguire ulteriori lavori rispetto a quelli dedotti in contratto, fermo il rispetto delle prescrizioni del presente articolo.

3. In caso di esecuzione di interventi di cui al comma 2, il progetto, dettagliato nei singoli interventi, sarà sottoposto preventivamente all'istruttoria da parte dell'Ufficio tecnico comunale che valuterà, tra l'altro, la congruità tecnica-estimativa del progetto stesso.

4. Gli interventi derivanti da eventuali lavori di cui al comma 2, richiesti, autorizzati anche sotto l'aspetto edilizio e sanitario, e realizzati per una migliore funzionalità della gestione del bene, resteranno di proprietà del Comune a seguito di positivo collaudo a cura dell'Ufficio tecnico comunale, senza diritto di rimborso delle spese sostenute dall'assegnatario per la loro esecuzione. In seguito a quantificazione degli oneri, con computo metrico da parte dell'Ufficio tecnico comunale, potranno prevedersi effetti sulla durata dell'affidamento e/o sull'entità del canone di utilizzo.

### **Art. 4 - Divieto di mutamento di destinazione e di sub concessione**

1. E' fatto assoluto divieto di modificare la destinazione d'uso o di sub assegnare o far gestire a terzi il bene oggetto della concessione senza esplicita autorizzazione comunale, pena la decadenza della concessione.

2. L'utilizzo anche solo temporaneo del bene per finalità diverse da quelle previste nell'atto di assegnazione deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale, pena la decadenza della concessione.

3. I contratti di diritto privato riguardanti i beni del patrimonio disponibile dovranno prevedere clausole coerenti con i principi del presente articolo se ed in quanto compatibili con le disposizioni del Codice Civile.

#### **Art. 5 – Rinuncia, decadenza e revoca della concessione**

1. Il Concessionario può rinunciare alla concessione per gravi e comprovati motivi, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale in forma scritta. Tale rinuncia esclude il diritto alla restituzione di eventuali costi già sostenuti dal concessionario; il concessionario è sempre tenuto a restituire i beni nello stato della loro originaria consistenza, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

2. Costituisce grave inadempimento, che darà luogo alla decadenza della concessione, l'inosservanza di uno o più obblighi dettati dal presente Regolamento e/o dal disciplinare di concessione. Costituiscono, altresì, motivo di decadenza l'eventuale realizzazione di interventi senza preventiva autorizzazione e/o la mancata rimozione degli interventi eventualmente realizzati senza autorizzazione dell'Ente.

3. L'Ente si riserva, pertanto, di entrare in possesso della struttura data in uso, senza che questo comporti oneri o aggravii di alcun genere, in caso di negligenza o inadempienza del concessionario.

4. I contratti di diritto privato riguardanti i beni del patrimonio disponibile dovranno prevedere clausole coerenti con i principi del presente articolo se ed in quanto compatibili con le disposizioni del Codice Civile.

5. L'Amministrazione comunale può disporre la revoca della concessione laddove intervengano motivate ragioni di pubblico interesse che impongono la risoluzione del rapporto per una diversa e migliore modalità di gestione del bene.

#### **Art. 6 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti che disciplinano l'uso degli immobili comunali**

1. Nella stipula dei contratti per la concessione/locazione di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata a cura dell'Ufficio tecnico comunale, che si atterrà, tra l'altro, ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

a) valore immobiliare del bene da assegnare in uso;

b) spese gestionali sostenute dal Comune (costi amministrativi generali, spese di pulizia, custodia, etc.);

c) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;

d) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di cui all'art. 3, comma 2.

2. Il canone è soggetto a revisione annuale sulla base delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo.

#### **Art. 7 – Concessione in comodato di beni immobili**

1. Gli enti pubblici territoriali non possono concedere in uso gratuito i beni del proprio patrimonio.

2. Sono fatte salve specifiche disposizioni di legge che consentano espressamente la deroga al principio di onerosità.

3. In applicazione dei principi comunitari di valorizzazione della sussidiarietà orizzontale, il Comune potrà concedere beni in uso gratuito a terzi, per la realizzazione di propri fini istituzionali. Tutti gli oneri e le spese relative alla gestione del bene, saranno a carico dell'utilizzatore.

#### **Art. 8 – Disciplina dell'uso dei beni immobili**

1. Ai sensi delle disposizioni del presente regolamento, riguardante beni immobili destinati a finalità diverse da quelle sportive, vengono individuate le seguenti due partizioni:

a) beni concessi per finalità commerciali, produttive o direzionali private;

b) beni concessi per tutte le altre attività.

#### **Art. 9 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale, produttivo, direzionale privato**

1. Gli assegnatari dei beni ad uso commerciale, produttivo, direzionale privato, vengono scelti di norma mediante procedura negoziata previa pubblicazione di un Avviso che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.

2. Nei casi in cui rilevino immobili di particolare rilevanza e/o complessità si procede mediante procedure aperte.

3. La Giunta Comunale, con riferimento ai locali ad uso diverso dalla residenza, ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 20%, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività marginali bisognose di tutela, definite da atti dell'Amministrazione.

4. Le assegnazioni di cui al presente articolo non possono eccedere la durata di 5 (cinque) anni.

**Art. 10 - *Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse da quelle commerciali, aziendali o direzionali private***

1. Possono, in particolare, essere concessionari di beni immobili comunali per attività diverse da quelle commerciali, aziendali o direzionali private, anche nell'ambito di più ampi rapporti convenzionali con il Comune:

- a) le organizzazioni di volontariato iscritte negli appositi registri che operino sul territorio comunale;
- b) ai sensi dello Statuto comunale vigente, le associazioni che operino sul territorio comunale;
- c) le cooperative sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale che operino sul territorio comunale e relativi raggruppamenti temporanei;

2. La concessione di beni immobili comunali sarà revocata qualora i soggetti di cui sopra non avviino le loro attività entro sei mesi dalla concessione.

**Art. 11 - *Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale, aziendale o direzionale privato***

1. I beni immobili sono concessi ai soggetti di cui all'art. 10 che presentino richiesta, a fronte di specifico avviso pubblico, di ottenere spazi, in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

- a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel Comune, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
- b) corrispondenza delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
- c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

2. L'istruttoria delle richieste presentate per la concessione degli immobili a disposizione, dovrà privilegiare, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

3. Si prescinde dalla preventiva pubblicazione di Avviso qualora l'assegnazione dei locali, diversi da quelli già in uso dal Privato, venga disposta per esigenze dell'Amministrazione comunale.

4. La durata delle assegnazioni di cui al presente articolo non può essere, di norma, superiore ai mesi 12, non tacitamente prorogabili. Eventuali deroghe dovranno essere congruamente motivate.

**Art. 12 - *Provvedimento di assegnazione - competenze***

4. Gli atti di assegnazione previsti dal presente Regolamento vengono disposti dal Responsabile dell'Area Amministrativa, a seguito di calcolo del canone locativo/concessorio ad opera del servizio LL.PP. e acquisito il parere del Responsabile di ciascuna area interessata, in merito alla prevalenza dell'attribuzione di sede piuttosto che all'espletamento di un servizio di pubblica utilità, in cui l'attribuzione della sede è strumentale all'espletamento del servizio stesso.

Il procedimento di assegnazione di sede verrà concluso ad opera del Responsabile dell'Area Amministrativa, mentre il procedimento in cui il servizio prevale sull'attribuzione della sede verrà concluso dal Responsabile dell'Area di volta in volta interessata al servizio, in base agli strumenti di programmazione dell'ente.

5. Ove sia necessario disciplinare aspetti di attività e/o servizi *a latere* dell'assegnazione stessa, il responsabile dell'Area interessata stipulerà apposita convenzione su schema approvato dalla G.M.

**Art. 13 - *Uso occasionale***

5. L'Amministrazione comunale può anche concedere l'uso occasionale degli immobili di cui all'art. 1, comma 4, nel rispetto dei principi del presente regolamento e a fronte del pagamento di un canone forfettario e onnicomprensivo, il cui importo sarà rapportato al periodo di utilizzazione. Per uso occasionale ai fini del presente Regolamento si intende l'uso autorizzato per un numero massimo di 30 giorni.

6. L'Amministrazione comunale, per una migliore utilizzazione del proprio patrimonio e per garantire la massima partecipazione, può disporre l'uso plurimo degli immobili di cui all'art. 1, comma 4, e pertanto

concederne l'uso a favore di più soggetti articolando i relativi periodi di fruizione; nei predetti casi, i rapporti tra i concessionari e l'Amministrazione comunale saranno definiti in coerenza con i principi del presente Regolamento e gli obblighi dei concessionari saranno rapportati al periodo di uso assegnato.

7. La procedura per richiedere l'uso occasionale di immobili o loro porzione – ha inizio con la presentazione al Comune della richiesta da parte del legale Rappresentante dell'Associazione, o Società, od Ente o del singolo cittadino.

8. Nella richiesta di cui al comma precedente sono definiti i particolari tecnici ed organizzativi della concessione stessa e devono essere indicati i responsabili dell'iniziativa.

9. Le richieste dovranno pervenire al Comune almeno 10 giorni prima della data di programmazione dell'iniziativa.

10. L'autorizzazione è rilasciata dal Responsabile dell'Area competente.

Contestualmente al rilascio della concessione viene sottoscritto, dal richiedente e dal Responsabile dell'Area, un foglio di patti e condizioni nel quale vengono stabiliti i rispettivi diritti ed oneri.

11. Nell'autorizzazione sono indicate le fasce orarie di utilizzo; eventuali deroghe devono essere richieste in anticipo ed espressamente autorizzate dal funzionario competente.

#### **Art. 14 - *Obblighi del concessionario***

1. Gli atti di assegnazione in uso a terzi dei beni comunali, così come definiti dal presente regolamento, devono prevedere a carico dell'assegnatario:

a) l'obbligo di pagamento del canone per l'utilizzo;

b) l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;

c) il pagamento delle utenze. Per tutti i soggetti di cui all'art. 10 comma 1 potrà essere valutata dalla Giunta Comunale la possibilità di abbattere il costo delle utenze nella misura massima del 100% dell'ammontare complessivo, laddove sia riscontrata una particolare finalità sociale. Qualora l'Ufficio Tecnico Comunale riscontrasse evidenti ed immotivati aumenti dei consumi predetti potrà essere valutata dalla Giunta Comunale, su proposta dell'Ufficio stesso, la decadenza del beneficio concesso. L'assegnatario deve inoltre provvedere al pagamento delle Tasse/Tariffe relative allo smaltimento dei rifiuti;

d) il pagamento delle spese di gestione sostenute dall'Amministrazione comunale per costi amministrativi generali, pulizie, custodia o altro;

e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni a cose e persone;

f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;

g) l'obbligo di prestare idonea cauzione al Comune; la cauzione può essere prestata con versamento in contanti presso la Tesoreria comunale oppure mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa nelle forme dell'art. 113, comma 2, D.Lgs. 163/2006 e succ. mod. ed integr.

2. L'assegnatario deve altresì garantire un'utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della L. 46/90 e del D.Lgs. n. 81/2008 e loro successive modificazioni ed integrazioni, laddove applicabili, mantenendo gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

3. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 comportano la risoluzione/decadenza del rapporto, previa diffida ad adempiere con assegnazione di un congruo termine.

#### **Art. 15 - *Risarcimento danni***

1. L'assegnatario è tenuto all'immediato risarcimento di eventuali danni riscontrati agli immobili, agli arredi e agli impianti. In caso di inadempienza si procede alla stima dei danni e all'avvio del procedimento per la riscossione coattiva, fatta salva la facoltà dell'Ente di denuncia all'autorità competente.

2. E' inoltre a carico dell'assegnatario, con esclusione di ogni responsabilità del Comune, il risarcimento dei danni a persone o cose di terzi, incluso il Comune di Antillo, occorsi a causa o in occasione dell'assegnazione.

### **ENTRATA IN VIGORE - DISCIPLINA TRANSITORIA**

#### **Art. 16– *Entrata in vigore***

1. Il presente regolamento entra in vigore a seguito di pubblicazione, nei termini di legge.

#### **Art. 17 - *Norme transitorie***

1. Gli affidamenti di immobili in essere alla data di entrata in vigore del presente regolamento sono disciplinati dagli specifici impegni convenzionali e dalle norme comunitarie, nazionali e regionali ad essi relative.
2. Per gli immobili per i quali l'assegnatario non ha sottoscritto la convenzione si procederà alla stipula della convenzione ai sensi del presente regolamento.