



COMUNE DI VALLE SALIMBENE

Provincia di Pavia

Via Valle, 4
27010 Valle Salimbene
e-mail staff@vallesalimbene.org
PEC . [staff @ pec.vallesalimbene.org](mailto:staff@pec.vallesalimbene.org)

Tel. 0382485036
Fax. 0382587081
C.F.00466530185

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'USO DI BENI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 1.9.2016

INDICE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1

-Tipologia dei beni immobili assegnabili in uso a terzi

Art. 2

-Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Art. 3

-Oneri di manutenzione

Art. 4

-Divieto di mutamento di destinazione e di sub concessione

Art. 5

-Rinuncia, decadenza e revoca della concessione

Art. 6

-Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti che disciplinano l'uso degli immobili comunali

Art. 7

-Concessione in comodato di beni immobili

TITOLO II

BENI IMMOBILI DESTINATI A FINALITA' DIVERSE DA QUELLE SPORTIVE

Art. 8

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

Art. 9

-Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo

Art. 10

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

Art. 11

-Durata contrattuale

Art. 12

-Obblighi del concessionario

-Oggetto e finalità

-Norme transitorie

TITOLO I **DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1

Tipologia dei beni immobili assegnabili in uso a terzi

1. Le disposizioni del Titolo I hanno carattere generale e valgono per tutte le materie disciplinate dal presente Regolamento ove non sia diversamente disposto.

2. Il Comune di Valle Salimbene è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

- a) BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE del Comune 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 concessione amministrativa.

3. 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 di Valle Salimbene, 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, 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.

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

5. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento di classificazione o declassificazione 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.

6. Non costituiscono oggetto della presente regolamentazione la disciplina dell'uso delle palestre scolastiche, la disciplina d'utilizzo della Sala consigliare.

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 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 di concessione 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 mediante fideiussione 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.

5. L'Amministrazione comunale può anche concedere l'uso occasionale degli immobili di cui all'art. 1 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 3, 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.

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) ed il relativo importo complessivo non superi l'importo complessivo del canone. 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, con particolare riferimento a quelle del comma 5.
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. Ai sensi del presente Regolamento gli interventi edilizi di cui ai precedenti commi 1 e 2 sono indicati in coerenza con le definizioni dell'art. 27 della Legge regionale 11/03/05, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, al quale si rinvia in via formale e che di seguito si elencano per mera comodità espositiva:
 - a) costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture del bene e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
 - b) costituiscono manutenzione straordinaria le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali del bene, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari; sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
 - c) costituiscono interventi di restauro e di risanamento conservativo, gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurargli la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili; tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
 - d) costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
5. Gli oneri 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, quantificati con computo metrico dall'Ufficio tecnico comunale, con soli 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 aggravi 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 valutate le condizioni dell'immobile all'inizio della locazione

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.Il presente regolamento disciplina anche le concessioni dei beni immobili di proprietà comunale in comodato a terzi.

2.In forza dei principi desumibili dall'art. 9 della Legge n. 537 del 24.12.1993, non è consentito agli enti pubblici territoriali di concedere in uso gratuito i beni del proprio patrimonio. Per tale disposizione di legge, fatta salva la disciplina transitoria definita dall'art. 23, verranno definiti i rapporti di comodato in essere e relativi ai beni immobili, mediante stipula di appositi contratti a titolo oneroso.

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

4.I terreni comunali di modeste superfici, non destinati ad uno specifico uso pubblico, possono essere concessi in temporaneo godimento direttamente a persone fisiche che ne facciano espressa richiesta a condizione che:

- a) il valore stimato del canone di locazione o d'uso annuo non superi il valore di € 5.000,00;
- b) non siano state presentate, per la stessa porzione di terreno, più istanze;
- c) lo sfruttamento del terreno non abbia finalità lucrative;
- d) non sia prevista la trasformazione edilizia del terreno;
- e) l'uso sia a termine e il titolo di godimento contempi la clausola di cessazione anticipata del rapporto, qualora l'Amministrazione Comunale necessiti di utilizzare il bene per propri fini.

5.Dei terreni di cui al comma 4 verrà predisposto un elenco presso i competenti uffici e di detto elenco verrà informata la cittadinanza.

TITOLO II

BENI IMMOBILI DESTINATI A FINALITA' DIVERSE DA QUELLE SPORTIVE

Art. 8

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) ai sensi della Legge 11/08/1991, n. 266, sul Volontariato, le organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro provinciale che operino sul territorio comunale;
- b) le associazioni che operino sul territorio comunale e già iscritte negli elenchi comunali;
- c) ai sensi degli artt. 1 e 9 della legge 8.11.1991 n. 381, le cooperati

ve sociali iscritte nell'apposito Albo Regionale che operino sul territorio comunale e relativi raggruppamenti temporanei;

d) le Fondazioni aventi la qualifica formale di ONLUS che operino sul territorio comunale.

2. La concessione di beni immobili comunali sarà revocata qualora i soggetti di cui sopra non avviano la loro operatività entro sei mesi dalla concessione.

Art. 9

Criteri di riduzione del canone per attività' nel campo del volontariato e dell'associazionismo

1. I soggetti operanti in forme associative, le associazioni di volontariato e di promozione sociale, le fondazioni aventi la qualifica formale di ONLUS e le cooperative sociali, iscritte negli albi ed elenchi di cui all'articolo precedente, possono essere assegnatari di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato secondo le modalità di cui all'art. 6, nella percentuale massima dell'85% purchè operanti nei seguenti settori:

- a) settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza, per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario, e più precisamente per quanto riguarda minori e famiglie, disabilità, emarginazione, patologie gravi, per i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età; associazioni di volontariato e di promozione sociale
- b) attività finalizzate alla diffusione della cultura e delle problematiche sociali, alla organizzazione di fatti culturali, alla tutela, conservazione e fruizione di beni culturali, attività educative, didattiche e di sensibilizzazione, finalizzate alla conservazione ed al miglioramento dell'ambiente naturale ed urbano;
- c) settori ricreativo, sportivo e aggregativo.

Art. 10

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. 8 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 perseguiti 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. Nel rispetto delle restanti disposizioni del presente regolamento, può prescindersi dalla necessità di specifica preventiva pubblicazione di Avviso quando l'assegnazione dei locali venga disposta nell'ambito di più ampia convenzione con l'Ente locale, con particolare riferimento all'art. 7 della

Legge 11/08/1991, n. 266 e succ. mod. ed integr.; del pari, 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.

Art. 11

Durata contrattuale

La durata massima del contratto, di norma, non può superare anni 6 + 7 (sei più sette) non tacitamente rinnovabile.

Art. 12

Obblighi del concessionario

1.Gli atti di assegnazione in uso a terzi dei beni comunali, così come definiti dal presente Titolo, 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. 9 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 eperimento d'uso;
- g)l'obbligo di prestare idonea cauzione al Comune; la cauzione può essere prestata 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.