



Comune di Trinità d'Agultu e Vignola
P r o v i n c i a d i S A S S A R I

**REGOLAMENTO
PER LA VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO
COMUNALE, PER LA LOCAZIONE, IL COMODATO E
LA CONCESSIONE IN USO DI IMMOBILI COMUNALI**

Allegato alla deliberazione del Consiglio comunale n. 13 del 13.03.2019

Articolo 1

Ambito d'applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione Comunale in regime di concessione, di locazione, di comodato.

2. Il presente Regolamento costituisce *lex specialis* per le procedure in esso contemplate e 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.

3. La normativa ed i principi in esso contenuti devono applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri Regolamenti dell'Ente.

Articolo 2

Finalità

Con il presente Regolamento si intende perseguire la valorizzazione della dotazione immobiliare del Comune di Trinità d'Agultu e Vignola, quale incremento economico della dotazione stessa, onde trarne una maggiore redditività finale, favorendo una gestione del patrimonio immobiliare volta a potenziare le entrate di natura non tributaria.

Articolo 3

Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Comune di Trinità d'Agultu e Vignola è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

a) Beni del demanio comunale di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile, destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Detti beni, ai sensi dell' art. 825 del Codice Civile, sono inalienabili, non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, sono imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata. Possono essere dati in uso a soggetti diversi dal Comune proprietario soltanto con provvedimenti di diritto pubblico quale, principalmente, la concessione amministrativa che mantiene in capo al Comune stesso 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 cui il bene è deputato.

b) Beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile. Detti beni sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art. 828, comma 2 c.c.). Sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, con l'applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Ordinariamente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, mediante concessione amministrativa. Al pari dei beni demaniali, sono insuscettibili di espropriazione forzata.

c) Beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune, posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Fanno parte del patrimonio disponibile beni di proprietà comunale non rientranti nelle fattispecie citate.

Il patrimonio disponibile si distingue in quello ad uso residenziale e in quello ad uso commerciale e fornisce direttamente introito finanziario alle casse comunali.

I beni del patrimonio disponibile sono concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile. Essi pur non essendo beni pubblici in senso stretto, essendo beni di proprietà di un ente pubblico, producono un reddito destinato a finalità pubbliche. Sono alienabili nelle forme previste dalla legge con il vincolo di destinazione dei proventi per fini pubblici individuati.

2. La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme del Codice Civile, della L. 27.07.1978 n. 392 e della L. 9/12/1998 n. 431 nonché alla norma del presente regolamento.

3. 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.

Articolo 4

Forme giuridiche di assegnazione dei beni del patrimonio comunale

1. La cessione 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.

2. La cessione 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.);
- Contratto di comodato (artt. 1803 e segg. c.c.).

Articolo 5

Concessionari dei beni immobili

I beni immobili di proprietà comunale possono essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che perseguano 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.

In particolare, vengono individuate le seguenti partizioni:

- beni concessi per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali private;
- beni concessi per tutte le altre attività.

Articolo 6

Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

1. Nella stipula dei contratti per la concessione 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 stima che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione: commerciale, produttiva, agricola, a servizi o altro;

c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;

2. Nell'ambito dei principi descritti al comma 1, è possibile riconoscere lo scomputo dai canoni o dai corrispettivi del valore documentato delle opere edilizie necessarie per rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto.

3. Il valore dello scomputo non incide sul valore del corrispettivo annuale determinato ai sensi del presente articolo.

4. Gli interventi devono essere comunque preventivamente autorizzati dall'ufficio competente in materia di manutenzioni, che ne verificherà la fattibilità e ne certificherà la congruità dei prezzi applicabili. Il medesimo ufficio provvederà ad attestare la regolare esecuzione dei lavori eseguiti e l'ammontare degli stessi ai fini dell'effettivo incremento patrimoniale a favore del Comune.

5. Ultimati i lavori, si rende obbligatoria la produzione delle certificazioni idonee alla piena agibilità dell'immobile.

6. Il contratto disciplinerà tempi e modalità di esecuzione dei lavori e di rimborso delle spese sostenute, entro il limite della stima approvata, a scomputo del corrispettivo.

7. Nel caso in cui l'ammontare dei lavori effettivamente eseguiti dall'assegnatario superasse l'importo autorizzato o nelle ipotesi in cui sia stata autorizzata la realizzazione di migliorie o innovazioni esclusivamente finalizzate al miglior godimento del bene da parte dell'assegnatario, nessun rimborso od indennizzo sarà dovuto dal Comune Trinità d'Agultu e Vignola.

8. L'assegnatario si obbligherà a far uso dell'immobile assegnatogli con la massima cura e diligenza.

9. È vietata qualsiasi forma di sub-locazione o sub-affitto o sub-concessione, se non ammessa per legge e previa autorizzazione da parte del Comune.

10. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad Enti ed Associazioni, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione indicate negli articoli 7,8,9 del presente regolamento.

Articolo 7

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale sono individuati mediante procedure ad evidenza pubblica.

2. Le modalità di scelta sono quelle della trattativa privata, previa gara ufficiosa mediante pubblicazione di un avviso, per i contratti di valore complessivo fino a €. 40.000,00 e con asta pubblica per i contratti di valore complessivo superiore a €. 40.000,00.

3. Le procedure sono affidate agli uffici competenti, in conformità agli indirizzi emanati dalla Giunta Comunale che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.

4. Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità si potrà procedere mediante appalto concorso o forme selettive analoghe.

Articolo 8

Criteria e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

1. Possono essere concessionari di beni immobili comunali per attività diverse da quelle commerciali, aziendali e private:
 - a) gli Enti pubblici;
 - b) le Associazioni di promozione sociale riconosciute non lucrative, di utilità sociale ai sensi dell'art.2 della L.383/2000;
 - c) gli altri Enti, Associazioni o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse comunale, sociale, culturale, sportivo e di aggregazione, senza finalità di lucro;

2. Gli immobili sono concessi per attività diverse dall'uso commerciale a soggetti che ne facciano espressa richiesta e sono assegnati dal servizio competente sulla base di un'istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori:
 - 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) carattere delle finalità perseguite dal soggetto in relazione all'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
 - c) condizione di non morosità nei confronti dell'Ente;
 - d) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente;
 - e) accertamento nello specifico caso della sussistenza o meno dello scopo di lucro, inteso come attitudine a conseguire un potenziale profitto d'impresa, verificando non solo lo scopo e le finalità perseguite dall'operatore, ma anche e soprattutto le modalità concrete con le quali viene svolta l'attività che coinvolge l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione.

3. Le associazioni che ottengono in concessione d'uso o in locazione beni immobili comunali a canone agevolato, non godranno in linea di principio di altri contributi comunali.

4. La concessione a canone agevolato dell'immobile dovrà essere considerata come attribuzione di contributo di importo pari alla differenza tra il valore corrente di mercato ed il canone di concessione o locazione applicato per il godimento dell'immobile.

5. Le istanze dei soggetti indicati ai commi precedenti devono essere corredate di: atto costitutivo e statuto, rendiconto economico delle entrate e delle spese effettuate nell'ultimo anno finanziario, relazione sulle attività svolte nell'anno precedente. La predetta documentazione, contabile e di gestione, non è richiesta alle associazioni che, alla data dell'istanza, non siano state costituite da almeno un anno.

6. Non possono concedersi beni immobili del patrimonio disponibile in comodato gratuito, seppure non utilizzati ai fini istituzionali, se non nei casi espressamente previsti dalla legge 7/12/2000 n. 383 art. 32, ad associazioni di promozione sociale e alle organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro nazionale e regionale, aventi requisiti stabiliti dalla normativa vigente L. 266/1991 per lo svolgimento delle loro attività istituzionali e/o iscritte nel registro comunale se esistente.

7. Nella concessione degli immobili, viene privilegiato, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

8. In linea di principio gli immobili non possono essere né sub-concessi né sublocati dai concessionari o dai conduttori locatari. E' fatta riserva alla Giunta Comunale, in presenza di particolari situazioni ritenute di rilevante interesse pubblico la facoltà di deroga a tale divieto.

9. L'Amministrazione comunale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate. A tale scopo, le associazioni concessionarie sono tenute ad inviare al Comune, entro il mese di aprile di ogni anno:

- a) rendiconto approvato e bilancio preventivo;
- b) relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.

Articolo 9

Criteria 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 le cooperative sociali possono essere assegnatari, con le forme giuridiche di cui all'articolo 3, di beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'articolo 5, secondo le percentuali di seguito indicate:

- a) 100 % (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza. La concessione del bene in comodato gratuito, sarà disposta con ogni onere accessorio da porsi a carico del comodatario (luce, acqua, gas, telefono ecc.);
- b) 100% per gli organismi pubblici operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale quali handicap, emarginazione, patologie gravi, i soggetti operanti in ambito sociale con riferimento alla terza età, le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" (ex art. 2 della Legge n. 381 dell'8.11.1991) ed almeno il 30% di "persone svantaggiate" (ex art.4 della Legge n. 381 dell'8.11.1991);
- c) 50% per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, ambientale, aggregativo e sociale e le cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" ovvero almeno il 30% di "persone svantaggiate";

Articolo 10

Obblighi del concessionario

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) l'onere delle spese della manutenzione ordinaria e di quella straordinaria in caso di utilizzo gratuito del bene;
- d) il pagamento delle utenze;
- e) il pagamento delle spese di gestione;
- f) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni;
- g) la restituzione dei locali nella loro integrità;

2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della legge n. 46/90 (sicurezza degli impianti) e del D. Lgs. n.626/94 (norme sulla sicurezza e salute dei lavoratori), dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

3. Qualora i locali o aree dell'immobile siano da attribuire a più soggetti utilizzatori, le spese relative alle utenze a servizio della struttura, intestate al Comune di Trinità d'Agultu e Vignola (quali ad es: luce, acqua, gas, riscaldamento, condizionamento) verranno ripartite ed addebitate sulla base dei consumi effettivi di ogni singolo utente utilizzatore. Nei casi in cui non sia possibile la rilevazione dei consumi attraverso la presenza o l'installazione di appositi misuratori tali spese relative ai consumi verranno ripartite sulla base dei millesimi, in proporzione alla superficie in uso.

4. A garanzia dei pagamenti che il Comune effettuerà per la gestione degli spazi oggetto di concessione in uso, dovrà essere prevista, a carico dei soggetti utilizzatori, adeguata garanzia fidejussoria.

5. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1, 2, 3 comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale.

Articolo 11

Normativa transitoria e finale

1. Il presente Regolamento trova concreta applicazione per il Patrimonio comunale in generale ed in particolare per i beni facenti parte degli elenchi approvati dagli organi competenti e per quelli facenti parte del Piano di Valorizzazione approvato ed allegato al Documento Unico di Programmazione (Bilancio Comunale).

2. Gli atti contrattuali stipulati o rinnovati in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento continuano ad essere disciplinati, *ove possibile*, dai provvedimenti relativi fino alla loro naturale scadenza.

3. Con riferimento agli atti contrattuali non più validi o disdettati di fatto ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.