



COMUNE DI COCCONATO

(Provincia di Asti)



**REGOLAMENTO
PER L'USO DEL
PATRIMONIO E DEL
DEMANIO COMUNALE**

(approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del)

INDICE:

Articolo	1	Ambito d'applicazione
Articolo	2	Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi
Articolo	3	Forme giuridiche di assegnazione dei beni
Articolo	4	Concessionari dei beni immobili
Articolo	5	Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali
Articolo	6	Scelta del contraente
Articolo	7	Criteri e procedimento di assegnazione dei locali per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali private.
Articolo	8	Beni concessi per attività di pubblico interesse quali: l'istruzione, i servizi socio culturali, i servizi amministrativi, lo sport ed il tempo libero, la sanità, ecc..
Articolo	9	Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo
Articolo	10	Obblighi del concessionario
Articolo	11	Normativa transitoria e finale

PARTE PRIMA

NORME GENERALI

ARTICOLO 1

Ambito d'applicazione

1. Il presente Regolamento disciplina la fruizione - in regime di concessione, di locazione o di comodato - da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione 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, al fine di procurare risorse all'Ente e di finanziare la manutenzione degli immobili.

ARTICOLO 2

Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il Comune di Cocconato è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili secondo i dettami della Contabilità di Stato, in base alla vigente normativa che, nel seguente modo possono essere concessi a terzi che li utilizzino, sia a scopo di lucro sia senza tale scopo:
 - a) **Concessione di beni del demanio comunale**, destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per tale particolare destinazione 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 mantiene al Comune stesso una serie di prerogative volte a regolare, in forma compatibile con l'interesse pubblico, l'uso temporaneo del bene da parte del concessionario ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato. Tra i beni rientranti nel regime giuridico del demanio comunale si annoverano il segmento patrimoniale infrastrutture e pubblici servizi a rete che accoglie le aree di pubblica circolazione, la rete viaria con le pertinenze, gli impianti d'adduzione idrica, di smaltimento e di depurazione delle acque. Anche i mercati e i cimiteri sono classificabili nel demanio. Essi, ai sensi dell' art. 825 del c.c. sono inalienabili, non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata.
 - b) **Concessione di 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 c.c. Formano parte del patrimonio indisponibile le cave e le torbiere, i beni di interesse storico e artistico, le foreste, le sedi dei pubblici uffici le aree espropriate da parte del Comune ed acquisite nell'esercizio del diritto di prelazione ex art.48 T.U. espropriazioni. Rientra anche nel regime del patrimonio indisponibile per destinazione dell'Ente, il patrimonio ad uso istituzionale che assolve ai compiti primari definiti dalle funzioni dell'Ente, per l'espletamento di attività di pubblico interesse, si tratta di tutti i fabbricati e i relativi annessi e pertinenze che sono strumentali all'assolvimento dei servizi di natura pubblica quali: l'istruzione, i servizi socio culturali, i servizi amministrativi, lo sport ed il tempo libero, la sanità. Essi, quindi, 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.). Tali beni 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. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa. Come i beni demaniali, sono insuscettibili di espropriazione forzata.

c) **Concessione di beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali del Comune: essi pertanto sono posseduti "jure privatorum", cioè in regime di diritto privato. Esso comprende tutti gli altri beni di proprietà comunale non rientranti nelle fattispecie sopra 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. Tali beni sono concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato onerosi 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. Essi sono alienabili nelle forme previste dalla legge con il vincolo di destinazione dei proventi per fini pubblici individuati.

2. Il regime giuridico cui sono vincolate le aree ed i terreni può essere tanto di patrimonio indisponibile quanto disponibile: è la specifica destinazione e l'utilizzo che determinano il loro fine. Infatti, si tratta di patrimonio indisponibile se tali beni assolvono direttamente a pubbliche esigenze, (lottizzazione ecc..) viceversa ed in subordine, si tratta di patrimonio disponibile se acquisiti in regime privatistico oppure, sebbene acquisiti in regime pubblicistico e destinati a fini pubblici, non sono allo stato ancora, o non più, per questa finalità utilizzati ("atto di sdemanializzazione").
3. 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.
4. Tutti i beni di cui alle suddette categorie risultano, con le loro destinazioni attuali, iscritti in appositi elenchi costituenti l'inventario dei beni comunali predisposto ai sensi del Decreto Legislativo n. 77/1995.
5. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della natura del bene, della destinazione d'uso e dell'utilizzo.
6. I beni immobili di proprietà comunale potranno essere concessi in uso a soggetti terzi rispetto al Comune proprietario, intendendosi per essi ogni persona fisica o giuridica, Ente, associazione o altra organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune.
7. Nel presente regolamento il termine concessione viene usato genericamente sia per indicare la concessione vera e propria, sia altre fattispecie (uso, comodato, locazione, ecc..).

ARTICOLO 3

Forme giuridiche di assegnazione dei beni

1. Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili.

La concessione 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.);
- Comodato (artt. 1803 e segg. c.c.);
- Diritto di superficie (artt. 952 e segg. C.C.).

2. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Comunale.
La concessione 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.
3. La durata massima delle assegnazioni dei beni è stabilita in anni cinque, non rinnovabili tacitamente, ma tramite stipula di nuovo contratto rinegoziato.
4. Il rinnovo di cui al punto precedente può avvenire per una volta sola e non è vincolato in alcun modo, rispondendo alla semplice discrezionalità dell'Ente concedente.
5. Nel solo caso in cui l'assegnazione riguardi immobili oggetto di interventi di manutenzione straordinaria a cura dell'assegnatario, la Giunta Comunale potrà determinare una diversa durata della concessione, commisurandola all'ammontare dei lavori, comunque non superiore ad anni quindici.
6. La concessione di un bene in comodato è subordinata alla dimostrazione dell'interesse pubblico perseguito e della assenza di danni economici all'Ente.
7. L'utilizzazione da parte di terzi può assumere altresì la forma ed il contenuto della concessione del diritto di superficie (artt. 952 e segg. C.C.), se consentito dalla condizione giuridica del bene.
8. La concessione del diritto di superficie, previa apposita convenzione che ne definisca i contenuti, può avvenire in favore di enti o soggetti che perseguano istituzionalmente o statutariamente prevalenti finalità di natura sociale, culturale, sportiva, aggregativa e, comunque, non qualificata strettamente ed esclusivamente dal carattere residenziale e produttivo della destinazione d'uso degli immobili e, per tali caratteristiche, nell'ambito normativo della Legge 22.10.1971 n. 865.

ARTICOLO 4

Concessionari dei beni immobili

1. Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, 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 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.
2. In particolare, vengono individuate le seguenti tre grandi partizioni:
 - beni concessi per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali private;
 - beni concessi per attività di pubblico interesse quali: l'istruzione, i servizi socio culturali, i servizi amministrativi, lo sport ed il tempo libero, la sanità, ecc...;
 - beni concessi per tutte le altre attività.

ARTICOLO 5

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 valutazione che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di stima:

- 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;
 - d) ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.
2. Per gli immobili concessi in uso per finalità diverse ad Enti ed Associazioni, la suddetta valutazione tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione di seguito indicate all'art. 8.

ARTICOLO 6

Scelta del contraente

1. Per tutti i beni appartenenti al patrimonio comunale da concedere a terzi si procede alla scelta del contraente generalmente mediante una procedura ad evidenza pubblica a mezzo di avviso o invito a manifestare interesse a cura del Settore/Ufficio Consegnatario del quale è data ampia pubblicità attraverso il sito del Comune e/o altri canali ritenuti più idonei.
2. La procedura ad evidenza pubblica in base alle caratteristiche del bene e/o del rapporto giuridico da instaurare, può essere aggiudicata:
 - a) esclusivamente sul prezzo (canone di locazione/concessione) rispetto al quale gli interessati potranno produrre offerte in aumento;
 - b) sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, includendo, oltre al prezzo, altri fattori quali a titolo esemplificativo:
 - la valutazione della struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente;
 - le finalità prevalenti perseguite con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene;
 - i progetti di ristrutturazione/sistemazione del bene;
 - la precedente collaborazione con il Comune in attività, progetti e iniziative di quest'ultimo;
 - la mancanza di altre sedi per il richiedente ove esercitare l'attività;
 - la disponibilità del richiedente a condividere la sede con altri terzi;
 - l'assenza di altri contributi e agevolazioni erogati dal Comune al richiedente o in caso positivo l'entità e la ricorrenza;
3. L'offerta è valutata da una Commissione di almeno 3 componenti definiti con provvedimento del Responsabile del Servizio Patrimonio.
4. Il Responsabile del Servizio Patrimonio può tuttavia procedere a trattativa privata, quando:
 - a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica o nessuna offerta risulta appropriata;
 - b) qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene, vi sia un unico soggetto interessato;
 - c) per la concessione ad un ente pubblico o assimilato;
 - d) quando in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e della locazione sia esiguo e comunque non superi euro 2.000,00 annui (soglia da aggiornarsi ogni anno successivo alla data di approvazione del presente regolamento, nella misura dell'indice ISTAT);
 - e) un soggetto già utilizzatore di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'affidamento di un altro bene immobile costituente pertinenza del precedente ovvero sia

l'unico confinante con quest'ultimo ovvero qualora gli altri confinanti abbiano dichiarato espressamente di non essere interessati.

5. Non possono ottenere l'uso degli immobili comunali i terzi che si trovano in situazione di morosità per tributi, canoni, spese accessorie, contributi o sanzioni nei confronti del Comune e non abbiano concordato un piano rateizzato di pagamenti o non siano in regola con i pagamenti previsti da detto piano.

ARTICOLO 7

Criteri e procedimento di assegnazione dei locali per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali private

1. Gli assegnatari dei locali concessi per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali private vengono scelti di norma mediante trattativa privata previa pubblicazione di un avviso, sul sito internet del Comune, per i contratti di valore complessivo inferiore a €. 50.000,00 e con asta pubblica per i contratti di valore complessivo superiore a €. 50.000,00, approvati dal Responsabile del Servizio Patrimonio, in conformità agli indirizzi dettati dalla Giunta che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.

ARTICOLO 8

Beni concessi per attività di pubblico interesse quali: l'istruzione, i servizi socio culturali, i servizi amministrativi, lo sport ed il tempo libero, la sanità, ecc..

1. Possono essere concessionari di beni immobili comunali per finalità diverse da quelle commerciali, professionali, aziendali o direzionali private:
 - Enti pubblici;
 - Associazioni riconosciute non lucrative, di utilità sociale ai sensi dell'art.1 della L. 383/2000;
 - 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 concessi per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti di cui trattasi, che ne facciano espressa richiesta, verranno assegnati in base ad una istruttoria svolta dall'Ufficio Patrimonio, in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:
 - a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel territorio comunale, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
 - b) carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
 - c) condizione di non morosità nei confronti dell'Ente;
 - d) accertare nello specifico caso la 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 gratuito ovvero in locazione a prezzo ridotto beni immobili comunali, con tale concessione godono di fatto di contributi comunali in quanto la concessione stessa dell'immobile dovrà essere considerata come elargizione di contributo di

importo pari alla differenza tra il valore corrente di mercato ed il canone di concessione o locazione, applicato nel relativo contratto.

4. A fine esercizio i benefici elargiti sia come concessioni gratuite che come locazioni ridotte saranno riportati in un elenco indicante per ciascun immobile assegnato il valore del vantaggio economico attribuito, in relazione agli adempimenti previsti dall'art. 22 della Legge 412/91.
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: in tale caso la documentazione dovrà essere presentata entro l'anno successivo alla costituzione, a pena di rescissione del contratto o rapporto e di richiesta risarcitoria.
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 ad organizzazioni di volontariato iscritte nel relativo registro regionale, aventi requisiti stabiliti dalla normativa vigente L. 266/1991 per lo svolgimento delle loro attività istituzionali.
7. La Giunta, previa istruttoria redatta dal competente ufficio, provvederà per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.
8. Le spese di gestione degli immobili (o porzioni di immobili) in concessione alle associazioni verranno determinate dall'Ufficio Amministrativo, ove non sia diversamente possibile per impossibilità ed antieconomicità nel sezionamento degli impianti comuni, rapportandole percentualmente agli spazi occupati.
9. Gli immobili non possono essere né sub-concessi né sublocati dai concessionari o dai locatori.
10. L'Amministrazione comunale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato gratuito o a canone ridotto. A tale scopo, le associazioni concessionarie sono tenute ad inviare al Comune, entro il mese di marzo di ogni anno:
 - a) rendiconto contabile approvato;
 - 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 associazione (anche di tipo spontaneo non iscritte al registro regionale), le associazioni di volontariato e le cooperative sociali possono essere assegnatari, con le forme giuridiche di cui all'art. 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'art. 5, secondo le percentuali di seguito indicate:
 - 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 deliberato con ogni onere accessorio da porsi a carico del comodatario (luce, acqua, gas, telefono ecc.);
 - 100% per gli organismi pubblici operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale 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 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);

- 60% per i soggetti operanti nei settori: ricreativo; culturale; ambientale; aggregativo; sociale; cooperative sociali in cui siano presenti almeno il 30% di "soci volontari" ovvero almeno il 30% di "persone svantaggiate";
 - 80% per i soggetti di cui al punto precedente operanti in attività di pubblico interesse quali: l'istruzione, i servizi socio culturali, i servizi amministrativi, lo sport ed il tempo libero, la sanità.
2. Il canone locativo o concessorio, come sopra determinato, potrà essere decurtato dell'importo dei lavori di manutenzione straordinaria effettuati sull'immobile assegnato. L'Ufficio Tecnico Comunale formulerà un adeguato piano di rientro a scapito dell'importo dei lavori sostenuti sugli immobili assegnati. Il Comune concessionario dovrà certificare la regolare esecuzione delle opere suddette, e dare esatta quantificazione del loro definitivo ammontare.
 3. Il canone locativo o concessorio, come sopra determinato, sarà decurtato dell'importo dei lavori occorrenti per mettere a norma l'unità immobiliare e garantire l'agibilità degli immobili. Tali lavori saranno sempre posti a carico del concessionario, da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale sia sotto l'aspetto tecnico che l'aspetto economico.

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) il pagamento delle utenze;
 - d) il pagamento delle spese di gestione;
 - e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni;
 - f) polizza fideiussoria di importo pari, almeno, al 10% del valore complessivo del canone locativo o concessorio, determinato con le modalità indicate all'art. 5 (non computando pertanto a tal fine le riduzioni operate ai sensi dell'art. 8);
 - g) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.
2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con la normativa vigente, rispettando 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 comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale.

ARTICOLO 11

Normativa transitoria e finale

1. Le concessioni di diritto stipulate o rinnovate in data anteriore all'entrata in vigore del presente regolamento continuano ad essere disciplinate dai provvedimenti relativi fino alla loro naturale scadenza.
2. Qualora vi siano istanze di utenti per ottenere la cessione di fabbricati o di locali, di cui tratta il presente Regolamento pervenute anteriormente al 10 novembre 2016, nella concessione di tali beni si darà precedenza a tali domande con convenzioni temporanee aventi durata non maggiore di mesi sei, dopodiché si procederà a termini del presente Regolamento.
3. Con riferimento alle concessioni disdette di fatto ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.