



**COMUNE DI LARCIANO**

*Medaglia d'Oro al Merito Civile*

Piazza Vittorio Veneto n. 15 51036 Larciano (PT)

Tel. 0573 85811 Fax 0573 838430

---

# Regolamento per l'uso del patrimonio e del demanio comunale

*approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.17 del 29 Luglio 2013*



indice:

- art.1 – tipologia di beni immobili concedibili in uso a terzi
- art.2 – forme giuridiche di assegnazione dei beni immobili
- art.3 – concessionari dei beni immobili
- art.4 – modalità di scelta del contraente per concessione e/o locazione ad utilizzo produttivo
- art.5 – determinazione dei corrispettivi dei contratti o di atti di concessione dell'uso degli immobili comunali
- art.6 – criteri e procedimento di assegnazione dei beni per uso commerciale, artigianale, aziendale o direzionale privato
- art.7 – criteri e procedimento di assegnazione dei beni per finalità diverse
- art.8 – riduzione del corrispettivo per i beni destinati ad attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo
- art.9 – riserva d'uso
- art.10 - obblighi del concessionario
- art.11 – cauzioni e polizze assicurative
- art.12 - Responsabilità del concessionario e locatario/conduuttore
- art.13 - durata, rinnovo e revoca
- art.14 - attribuzione delle competenze gestionali
- art.15 – normativa transitoria e finale
- art.16 – ricognizione degli immobili e delle tariffe
- art.17 - immobili sedi di impianti sportivi



## **ART.1 – TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI CONCEDIBILI IN USO A TERZI**

1. Il Comune di Larciano è proprietario di un complesso di beni immobili 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 possono essere 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 atti di diritto pubblico e, in particolare, con 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. Stante 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 e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

2. Il Comune di Larciano può altresì dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche beni immobili di proprietà di terzi ricevuti in uso a vario titolo (affitto, comodato, locazione...).

3. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

## **ART. 2 - FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI IMMOBILI**

1. La concessione in uso temporaneo dei beni immobili di proprietà del Comune è, di norma, effettuata come segue:

- PER I BENI PATRIMONIALI DISPONIBILI, 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.).
- PER I BENI PATRIMONIALI INDISPONIBILI E DEMANIALI, nella forma della concessione amministrativa tipica che 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.

## **ART. 3 - CONCESSIONARI DEI BENI IMMOBILI**

1. L'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire, sulla base di propri progetti, l'utilizzo dei beni a disposizione; tutti i beni immobili di proprietà comunale, e/o comunque nella sua disponibilità, 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.

Possono inoltre costituire oggetto del presente regolamento, singoli locali posti all'interno di immobili di proprietà comunale.

2. Vengono individuate le seguenti categorie:

- A.** Beni concessi per finalità commerciali, artigianali, aziendali o direzionali private;
- B.** Beni concessi per tutte le altre finalità.

#### **ART. 4 - MODALITÀ DI SCELTA DEL CONTRAENTE PER CONCESSIONE E/O LOCAZIONE AD UTILIZZO PRODUTTIVO**

1. La concessione e la locazione di beni immobili per utilizzo produttivo (commerciale od altro), di cui alla categoria "A" avviene, di norma, mediante procedura aperta. E' ammesso l'affidamento mediante procedura negoziata previa pubblicazione di avviso per manifestazione d'interesse, purché congruamente motivato. L'affidamento diretto ad un unico soggetto è ammesso nei seguenti casi:

- ♣ qualora, a seguito di procedura aperta o procedura negoziata previa pubblicazione di avviso per manifestazione d'interesse, non vi siano state offerte o non vi siano state offerte appropriate;
- ♣ per la concessione, la locazione o il comodato di spazi dello stesso immobile, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività;
- ♣ qualora, a causa di motivi di natura tecnica od artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi, la locazione e concessione di spazi, possa venir affidata unicamente ad un particolare soggetto;
- ♣ per la locazione o concessione di immobili o comodato ad enti pubblici sempre nel rispetto del valore di mercato o con recupero delle spese sostenute dall'Ente;
- ♣ per ragioni di pubblico interesse, definite da specifico provvedimento della Giunta Comunale;
- ♣ per la modesta entità del canone annuo.

#### **ART. 5 - DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DEI CONTRATTI O DI ATTI DI CONCESSIONE DELL'USO DEGLI IMMOBILI COMUNALI**

1. Nella stipula dei contratti il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo del bene immobile comunale è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal settore competente, che si atterrà ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- Valore immobiliare del bene da concedere in uso;
- Parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio: commerciale, artigianale, aziendale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi, o altro;
- Eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria, destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
- Ulteriori criteri e parametri aggiuntivi eventualmente deliberati dalla Giunta Comunale.

#### **ART. 6 - CRITERI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEI BENI PER UTILIZZO COMMERCIALE, ARTIGIANALE, AZIENDALE O DIREZIONALE PRIVATO**

1. I beni immobili per finalità commerciali, artigianali, aziendali o direzionale privato sono concessi con provvedimento della Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Servizio, subordinatamente allo svolgimento del procedimento previsto dall'art. 4.



2. La Giunta Comunale può altresì concedere, a richiesta, l'uso a tariffa ridotta o gratuita dei locali e beni quale contributo dell'Amministrazione Comunale alla attività svolta dal soggetto richiedente, sempreché esistano rilevanti ragioni di pubblico interesse;
3. La Giunta Comunale ha la facoltà di ridurre il canone determinato, fino ad un massimo del 50%, 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. I terreni rurali siti in zona agricola e relativi annessi, possono essere concessi in affitto, secondo le norme di leggi vigenti
5. Il Responsabile del Servizio sentito il Sindaco o l'Assessore delegato, al fine di evitare il deperimento di aree in attesa del loro definitivo utilizzo, può autorizzare i privati alla pulizia e allo sfalcio in forma gratuita.

## **ART. 7 - CRITERI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE DEI BENI PER FINALITÀ DIVERSE**

1. I beni immobili per finalità diverse possono essere concessi, in uso temporaneo, con provvedimento della Giunta Comunale, alle associazioni ed organizzazioni del volontariato iscritte negli appositi albi od elenchi, alle cooperative sociali iscritte nell'apposito albe regionale ed alle confessioni di culto riconosciute che presentino richiesta.
2. L'assegnazione avviene in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori:
  - a) Riconoscimento della funzione svolta 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.
3. Con apposito provvedimento della Giunta Comunale, può essere disposta l'assegnazione di salette e locali all'interno delle proprietà comunali per periodi limitati e per scopi diversi (ad eccezione di qualsiasi attività lucrativa), a titolo gratuito.

## **ART. 8 - RIDUZIONE DEL CORRISPETTIVO PER I BENI DESTINATI AD ATTIVITÀ NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO E DELL'ASSOCIAZIONISMO**

1. Per i soggetti operanti in forme associative, le associazioni e organizzazioni di volontariato, le cooperative sociali e le confessioni di culto riconosciute è applicata la riduzione del canone locativo o accessorio, previamente determinato con le modalità indicate all'art. 5, secondo le percentuali di seguito indicate:
  - 100%: per i soggetti operanti nei settori di attività e di impegno nei campi assistenziale e sanitario, sociale, culturali (Pro Loco), salvaguardia ambientale e protezione civile e per le confessioni religiose riconosciute
  - 90%: per i soggetti operanti nei settori ricreativo, sportivo, aggregativi ;

## **ART. 9 – RISERVA D'USO**

1. Il contratto di comodato o concessione, deve obbligatoriamente prescrivere che il Comune di Larciano si riserva l'uso di poter disporre del locale concesso per i propri scopi istituzionali, avendo riguardo a comunicare l'evenienza con congruo anticipo al comodatario/concessionario.
2. Il Comune di Larciano può richiedere inoltre al concessionario/locatario di permettere la fruizione temporanea dei locali da parte di altri soggetti, che abbiano inoltrato domanda scritta in merito e che abbiano ottenuto parere favorevole dal Comune, mediante provvedimento della Giunta Comunale.



3. Nel contratto di concessione, locazione e/o affitto, dovrà essere inserita apposita clausola che disciplini le suddette fattispecie, e le eventuali ipotesi di rimborso per il periodo di tempo di mancato utilizzo da parte del concessionario/locatario.

## **ART. 10 - OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO, LOCATARIO/CONDUTTORE**

1. I contratti di concessione, locazione/affitto e comodato 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, ove previsto
- b) L'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria,
- c) La voltura dell'intestazione delle utenze, o nuovo allaccio, e relativo pagamento della fornitura,
- d) Il pagamento delle spese di gestione, condominiali
- e) La restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso,
- f) polizze assicurative, come meglio definite al successivo art. 11

2. il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni di cui al d.lgs. 81/2008, rispettando gli impianti a norma e dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

## **ART. 11 – POLIZZE ASSICURATIVE**

1. Al momento della stipula dei contratti di concessione, locazione o di comodato d'uso, sarà prevista la stipulazione di una polizza assicurativa a garanzia del corretto uso dei locali.

2. Sulla somma assicurata o sulla cauzione, il Comune si rivarrà per eventuali danni arrecati ai locali e/o attrezzature per fatto imputabile ai soggetti fruitori, fermo restando il diritto del Comune al risarcimento dei maggiori danni subiti ed impregiudicata l'azione penale, qualora ne ricorrano i presupposti.

## **ART. 12 – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO E LOCATARIO/CONDUTTORE**

1. Il concessionario, locatario/conduttore, comodatario è responsabile civilmente e penalmente dei danni arrecati, per fatto a lui imputabile, nel periodo di durata della concessione, locazione/affitto o comodato.

2. il concessionario, locatario/conduttore, comodatario nel fruire dei locali, si assume l'obbligo di rispettare, oltre al presente regolamento, i regolamenti condominiali e le eventuali normative disciplinanti l'attività da esercitare nei locali di proprietà comunale.

3. in ogni caso il concessionario, locatario/conduttore, comodatario è responsabile in via esclusiva dell'attività esercitata all'interno dei locali di cui ha ottenuto il diritto all'utilizzo e della difformità d'uso degli stessi, per la quale risponde al Comune, nel caso in cui all'Ente derivi, in qualsiasi modo, danno.

4. il concessionario, locatario/conduttore, comodatario ha, inoltre, i seguenti specifici obblighi:

- a) divieto di consegnare le chiavi ad altri, al di fuori della previsione di cui all'art.9. comma 2;
- b) obbligo di custodire i locali e di riconsegnare gli stessi in buono stato di conservazione.

## **ART. 13 – DURATA, RINNOVO E REVOCA**

1. La durata del contratto è stabilita da ogni singolo atto nel quale può essere previsto anche il rinnovo, qualora ne sussistano i presupposti.



2. Annualmente il concessionario, locatario/conduuttore, comodatario dovrà presentare al servizio competente la documentazione a comprova della sussistenza dei requisiti di cui al presente regolamento.

3. La cessazione dei requisiti indicati nel presente regolamento ovvero il mancato rispetto degli obblighi contrattuali o in caso di motivate ragioni di interesse pubblico, il rapporto contrattuale si intenderà sciolto prima della sua scadenza.

## **ART. 14 - ATTRIBUZIONE DELLE COMPETENZE GESTIONALI**

1. Con apposito provvedimento della Giunta Comunale saranno attribuite le competenze gestionali ed operative relative agli adempimenti inerenti le assegnazioni dei beni, oggetto del presente regolamento.

2. Il Responsabile come sopra individuato sarà competente a rilasciare autorizzazioni, concessioni e predisporre atti deliberativi per l'utilizzo degli immobili di cui al presente regolamento per le sole attività funzionalmente connesse.

## **ART. 15 - NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE**

1. Le norme del presente regolamento si applicano in quanto compatibili alle concessioni, affitti, comodati in corso.

2. Ogni e qualsiasi concessione, locazione/affitto e comodato, dovrà essere coperta da garanzia a tutela della conservazione del bene concesso o locato nonché a garanzia del pagamento del corrispettivo dovuto.

3. Con riferimento alle concessioni disdettate ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.

4. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla sua approvazione da parte del Consiglio Comunale.

5. Dall'entrata in vigore del presente regolamento cessano di avere efficacia tutte le disposizioni incompatibili con quanto da esso previsto.

## **ART. 16 – RICOGNIZIONE DEGLI IMMOBILI E DELLE TARIFFE**

1. Ogni anno l'ufficio competente provvede ad effettuare la ricognizione degli immobili ad uso non abitativo e delle aree di proprietà comunale al fine di individuare le proprietà che possono essere affittate o concesse e provvede alla determinazione e revisione del canone annuo base applicabile a ciascuna unità locabile che sarà sottoposto alla approvazione della Giunta Comunale.

## **ART. 17 –IMMOBILI SEDI DI IMPIANTI SPORTIVI**

Gli immobili utilizzati a servizio degli impianti sportivi sono regolati dall'apposito regolamento per la gestione e l'uso degli impianti sportivi comunali.