COMUNE DI LEINI

C.A.P. 10040 PROVINCIA DI TORINO Tel. 011.998.63.11
Fax 011.998.63.10

C.F. - P.I. 01777400019
www.comune.leini.to.it

SETTORE AMMINISTRATIVO

REGOLAMENTO
PER L'ASSEGNAZIONE A TERZI DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Approvato con deliberazione Commissione Straordinaria n._____del_____

"Regolamento per l'assegnazione a terzi dei beni immobili di proprietà comunale"

Art. 1 - Ambito di applicazione

1. Il Comune è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili, in base alla normativa vigente, nei termini seguenti:
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 assegnati 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 artt. 822 e 823 del Codice Civile; tali beni possono essere dati in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso, tramite 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; tali beni non sono commerciabili 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 dell'affidatario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.
2. Fermo restando che il Comune si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, tranne quelli destinati ad uso abitativo, comunque nella disponibilità del Comune, possono essere affidati in uso a soggetti terzi.
3. Ai fini del presente regolamento, si intende per soggetto terzo ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, distinti da quelli propri del Comune, purchè compatibili con l'interesse pubblico.
4. I beni immobili di cui alle categorie indicate nel precedente comma 1 risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dal Comune. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con uno specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria d'appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.
5. I beni immobili comunali appartenenti al patrimonio disponibile possono essere assegnati a terzi 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. Codice Civile); contratto di affitto (artt. 1615 e segg. Codice Civile); comodato (artt. 1803 e segg. Codice Civile), contratti di affitto terreni agricoli (Legge 3 maggio 1982, n. 203).

6. I beni immobili comunali appartenenti al patrimonio indisponibile ed al demanio comunale possono essere assegnati a terzi nella forma e con i contenuti della concessione amministrativa.
7. Le assegnazioni possono riguardare interi immobili, o loro porzioni, e possono essere individuati "spazi comuni" dove più organismi e/o soggetti, non necessariamente operanti nello stesso settore di intervento, utilizzano, tramite accordi interni, locali comuni per l'espletamento delle loro attività.
8. Il presente regolamento non si applica:
a) alla gestione degli impianti sportivi aventi rilevanza cittadina il cui affidamento è disciplinato da apposito regolamento;
b) all'utilizzo delle palestre e dei locali scolastici.

Art. 2 – Determinazione del canone

1. Il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale, determinato sulla base dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e proporzionato ai valori correnti di mercato, risulterà da apposita perizia dell'ufficio tecnico comunale che dovrà accertare i seguenti elementi:
a) valore immobiliare del bene da assegnare;
b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nell'atto di assegnazione: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
c) eventuale impegno da parte dell'assegnatario all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione e ogni altra opera o intervento destinati ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
2. Per i contratti di affitto agrario, il canone sarà determinato sulla base dei criteri previsti dalla legge 3 maggio 1982, n. 203 e s.m.i..
3. L'ammontare del canone, a decorrere dall'inizio del secondo anno, è adeguato annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.

Art. 3 – Assegnazioni ordinarie

1. Gli assegnatari di beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune sono scelti, fatto salvo quanto stabilito nel successivo art. 4, a seguito dell'esperimento di procedure ad evidenza pubblica.
2. La procedura ad evidenza pubblica viene avviata mediante pubblicazione di un avviso indicante i requisiti, i criteri di valutazione e i termini e le modalità di presentazione delle richieste di assegnazione.

3. Ferme restando le disposizioni contenute nell'avviso, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo si procede all'assegnazione del bene mediante estrazione a sorte.
4. Si procede a trattativa privata:
a) quanto è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
b) quando in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo non supera l'importo di € 5.000,00, compreso quello dei terreni agricoli.
c) quando un soggetto già assegnatario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'assegnazione di un altro bene immobile pertinenziale o confinante rispetto ad esso; la superficie del bene immobile confinante o pertinenziale non può essere superiore al 20% della superficie totale originariamente assegnata;
d) in presenza di rilevanti interessi pubblici e/o di condizioni di urgenza non imputabili al Comune.
5. Il Comune si riserva la facoltà, previa deliberazione di Giunta Comunale, di ridurre il canone nella misura determinata ai sensi del precedente art. 2, fino ad un massimo del 50%, in presenza di esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o di attività volte a favorire il progresso economico della comunità locale ovvero bisognose di tutela.
6. Individuato l'assegnatario, si procede alla conseguente formalizzazione del rapporto di concessione o del negozio di diritto privato, previa adozione di apposita determinazione dirigenziale.
7. L'atto di concessione o il negozio di diritto privato contiene di norma:
a) l'esatta individuazione dei beni, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e dalle planimetrie relative, ove necessari;
b) gli obblighi del concessionario e del contraente assegnatario;
c) le ipotesi di decadenza e revoca della concessione;
d) le ipotesi di recesso e risoluzione per il contratto;
e) gli oneri e le modalità di utilizzo del bene;
f) il canone e i termini di pagamento;
g) la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza;
h) tutte le altre clausole ritenute opportune e/o necessarie nel caso specifico.

Art. 4 – Assegnazioni agevolate o a titolo gratuito

1. Al fine di valorizzare e sostenere le libere forme associative che possano concorrere alla realizzazione di finalità di interesse pubblico ed a promuovere lo sviluppo della comunità locale, il Comune può assegnare propri beni immobili a organismi senza fini di lucro e senza finalità politiche e/o religiose aventi sede legale nel Comune per l'attuazione dei loro fini costitutivi.

2. Ai fini del presente articolo, si intende per organismo senza fine di lucro e senza finalità politiche e/o religiose ogni Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, distinti da quelli propri del Comune, per attività senza fine di lucro e senza finalità politiche e/o religiose nel campo del volontariato, dell'associazionismo o della cooperazione sociale.
3. Il Comune provvede periodicamente (e comunque con cadenza almeno biennale) a rendere noto l'elenco degli immobili disponibili e di quelli i cui contratti di diritto privato o le cui concessioni scadono nei 6 (sei) mesi successivi, per l'utilizzo da parte dei soggetti di cui al precedente comma 2. L'elenco deve contenere gli stati di consistenza degli immobili e le eventuali destinazioni specifiche che il Comune ritenga di privilegiare.
4. L'elenco è reso noto mediante avviso da pubblicarsi sul sito istituzionale del Comune. L'avviso deve recare il termine per presentare la richiesta di assegnazione di immobili comunali che deve essere corredata dagli elementi ritenuti utili ai fini dell'assegnazione di cui al successivo comma 6.
5. Nel caso in cui, successivamente al predetto termine, si rendessero disponibili ulteriori immobili da assegnare in uso, la Giunta Comunale potrà valutare di procedere ad un nuovo avviso con le modalità stabilite al comma precedente.
6. L'assegnazione degli immobili avviene a seguito di un'istruttoria condotta da una apposita Commissione, nominata con deliberazione della Giunta Comunale. Uno dei tre componenti della Commissione sarà sorteggiato in sede pubblica negli uffici comunali, in data e luogo che saranno resi pubblici, tra i rappresentanti delle associazioni leinicesi rientranti nella tipologia di quelle che possono essere assegnatarie di immobili comunali secondo il regime previsto dal presente regolamento. La Commissione opererà, in relazione ai seguenti criteri elencati in ordine di importanza, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati:
a) svolgimento di attività sociali ed assistenziali o di protezione civile con il Comune o con altre Pubbliche Amministrazioni con valutazione dei connessi risultati ed esperienze;
b) possibilità di fruizione, da parte dei cittadini, dei beni affidati in relazione all'apertura verso tutte le fasce sociali dell'attività del soggetto richiedente così come contenuto nello statuto e/o atto costitutivo e loro eventuale coinvolgimento nelle attività svolte;
c) struttura e dimensione organizzativa (numero iscritti dell'anno precedente alla richiesta di assegnazione) del soggetto richiedente privilegiando le realtà associative di volontariato espressione del territorio e con minore capacità economica valutata secondo i dati risultanti dall'ultimo bilancio approvato;
d) non essere mai stato assegnatario di locali comunali.
e) ambito dell'attività del soggetto richiedente, comunale o extracomunale, con particolare attenzione all'ambito cittadino e, all'interno delle zone cittadine, a quelle sfornite di strutture simili, e presenza o meno di un rilevante interesse locale rispetto a tale attività (commisurato al numero di iscritti, al numero di eventi organizzati nel Comune o nella regione);
f) esistenza o meno di contributi o di altre forme di agevolazione da parte del Comune e/o di altri Enti pubblici o pendenza di procedure di concessione di credito e, in caso affermativo, l'ammontare dei medesimi.

7. Le richieste di utilizzo devono contenere:
a) dati identificativi del soggetto richiedente;
b) statuto e/o atto costitutivo del richiedente;
c) ultimo bilancio approvato;
d) oggetto dell'attività da svolgere che, comunque, deve essere ricompresa in quella contemplata nello statuto e/o atto costitutivo;
e) finalità di utilizzo;
f) numero degli iscritti con relativa quota associativa;
g) ogni altro elemento utile a qualificare l'attività;
h) dichiarazione del legale rappresentante che attesti che all'interno degli immobili di cui richiede l'assegnazione ai sensi del presente articolo non saranno svolte attività libero-professionali o commerciali rese nei confronti di terzi, iscritti e associati verso il pagamento di corrispettivi di qualsiasi entità .
8. Conclusa l'istruttoria, si procede alla conseguente formalizzazione del rapporto di concessione o del negozio di diritto privato con applicazione dell'art. 3, comma 7, previa adozione di apposita determinazione dirigenziale. Qualora l'istruttoria abbia esito negativo, il provvedimento di diniego deve essere adeguatamente motivato. Quando le richieste di utilizzo siano in misura superiore alle disponibilità esistenti viene redatta una graduatoria che consentirà, in caso di rinuncia di qualche assegnatario, ai soggetti in attesa di subentrare secondo l'ordine di classificazione.
9. Il canone mensile da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è pari ad € 1,50 al metro quadrato con un tetto massimo annuo di € 1.500,00. Al canone determinato ai sensi del presente comma, previa deliberazione di Giunta Comunale, si potranno applicare le seguenti riduzioni:
a) 100% per le attività sociali, assistenziali, di protezione civile sussidiarie a quelle svolte dal Comune;
b) 80% per le attività di salvaguardia e difesa dell'ambiente;
c) 75% per le attività culturali;
d) 60% per le attività ricreative, del tempo libero e per altre attività.
e) 100% per i soggetti assegnatari disposti ad offrire interventi e/o contributi prestazionali gratuiti a favore del Comune, nella misura annua di n. 3-5 interventi/contributi, conformandosi alle richieste istituzionali del Comune;
10. La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone sarà condotta annualmente da parte dei competenti uffici comunali. A tale scopo i soggetti assegnatari di cui al comma 2 sono tenuti a trasmettere entro il 31 dicembre di ogni anno la documentazione idonea a dimostrare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone in funzione dell'attività svolta. In ogni caso il Comune si riserva, in qualsiasi momento, di procedere d'ufficio all'accertamento circa la sussistenza delle condizioni giustificanti le riduzioni di cui al precedente comma 9. La mancata presentazione della documentazione suddetta o l'accertamento della insussistenza delle condizioni previste, potranno comportare la revoca della concessione, la risoluzione del contratto o l'applicazione del canone per intero.

11. Qualora le condizioni giustificanti le riduzioni di cui al precedente comma 9 dovessero variare o venire in essere ad assegnazione già avvenuta ovvero ad utilizzo in corso, il Comune, d'ufficio o su richiesta dell'assegnatario, procederà ai necessari conguagli o rimborsi a seguito del canone rideterminato.
12. Il presente articolo si applica anche nel caso in cui ad essere assegnatario dell'immobile sia un C.A.F., un Patronato o un altro soggetto deputato all'erogazione di servizi in regime di gratuità ai cittadini leinicesi, ivi inclusi i servizi di assistenza fiscale e, comunque, in ogni altro caso di assegnatari con commistione di attività con e senza scopo di lucro. In tal caso il Comune si riserva la facoltà, previa deliberazione di Giunta Comunale, di ridurre il canone nella misura determinata ai sensi del precedente art. 2, comma 1, fino ad un massimo del 75%. Il soggetto assegnatario ai sensi del presente comma dovrà attestare la prevalenza dell'attività svolta in regime di gratuità ai cittadini ed è tenuto a modificare la medesima in caso di variazione di tale prevalenza.
13. All'interno degli immobili assegnati ai sensi del presente articolo è vietato lo svolgimento di attività libero-professionali o commerciali rese nei confronti di terzi, iscritti e associati verso il pagamento di corrispettivi di qualsiasi entità. La violazione del divieto comporterà la revoca della concessione, la risoluzione del contratto o l'applicazione del canone per intero.
14. Per eccezionali e motivate esigenze connesse a progetti di particolare rilevanza o in relazione ad un concreto ed attuale interesse pubblico ad un utilizzo strumentale rispetto a compiti di istituto, si potrà procedere, mediante deliberazione motivata della Giunta Comunale e successiva determinazione dirigenziale, all'assegnazione di immobili in deroga a quanto previsto dai commi precedenti, fermi restando tutti gli altri aspetti, inclusi quelli relativi al canone. Analogamente si procederà alla risoluzione anticipata con un preavviso di 6 mesi per motivate e sopraggiunte ragioni di interesse pubblico che richiedessero la necessità dei locali per finalità istituzionali. Nessun risarcimento sarà dovuto in tale caso ai detentori dei locali.
15. Il canone per le assegnazioni di cui al presente articolo è adeguato ai sensi dell'art. 2, comma 3.

Art. 5 – Durata

1. La durata delle assegnazioni è fissata ordinariamente in 6 (sei) anni.
2. Il Comune può stabilire durate diverse in relazione alle caratteristiche del bene immobile, all'attività svolta e alla normativa vigente.
3. E' vietato il rinnovo tacito.
4. Contestualmente alla consegna, deve essere redatto in contraddittorio tra le parti apposito verbale nel quale deve essere riportato lo stato di consistenza dell'immobile, ivi inclusi i beni mobili, ed ogni altro dato tecnico interessante il funzionamento dell'immobile con eventuale documentazione fotografica. Analogo verbale deve essere redatto al termine della durata del rapporto contrattuale.

5. Alla scadenza del rapporto, o in caso di revoca, recesso o decadenza anticipati dello stesso, l'immobile, entro 1 (un) mese deve essere riconsegnato al Comune in normale stato d'uso e manutenzione libero da persone o cose non di proprietà del Comune; ogni danno accertato comporta per il soggetto assegnatario l'obbligo del risarcimento dello stesso.

Art. 6 – Oneri dell'assegnatario

1. Sono a carico dell'assegnatario gli oneri di manutenzione ordinaria, commisurati alla eventuale porzione di locali detenuti. In particolare, gli assegnatari devono intestarsi le utenze ovvero, previa deliberazione di Giunta Comunale, devono compartecipare in misura percentuale ai relativi costi sostenuti dal Comune, sulla base della eventuale porzione di locali detenuti.
2. Nelle assegnazioni ordinarie di cui all'art. 3, l'assegnatario deve produrre idonea polizza assicurativa per "rischio locativo" con estensione "ricorso terzi" adeguata alla tipologia e alla natura del bene.

Art. 7 – Assegnazioni temporanee e occasionali

1. Per assegnazione temporanea ed occasionale si intende l'uso di beni immobili limitato a brevi periodi, generalmente compresi da ½ giornata a sei mesi, da parte dei soggetti di cui al precedente art. 1, comma 3 oltre che da parte di altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, sociali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni, mostre e iniziative similari, nonché per attività di partiti e associazioni politiche e/o sindacali.
2. Tali attività non devono avere scopo di lucro e non devono avere il carattere di attività commerciale.
3. Per l'uso temporaneo di detti beni è previsto un canone giornaliero rapportato al tempo di utilizzo e ammontante a € 2,00 al metro quadrato al giorno, con un tetto massimo giornaliero di € 100,00.
4 L'atto di assegnazione deve contenere quanto previsto nell'art. 3, comma 7 del presente regolamento.

Art. 8 – Uso plurimo

1. Il Comune si riserva di individuare uno o più beni immobili da destinare ad uso plurimo da parte di più soggetti tra quelli indicati al precedente art. 4, comma 2.
2. Le modalità di utilizzo sono stabilite dal Comune tenendo conto della frequenza di utilizzo richiesta e della disponibilità dei locali.
3. Per l'uso del bene, in ragione del tempo di utilizzo e della porzione di locale detenuto, ciascun soggetto dovrà corrispondere un canone settimanale stabilito con deliberazione

della Giunta Comunale. In fase di prima assegnazione tale canone è stabilito in € 2,00/settimana.
4. La durata delle assegnazioni è fissata ordinariamente in un anno.
5. Sono a carico dell'assegnatario gli oneri di manutenzione ordinaria, commisurati alla eventuale porzione di locali detenuti.
6. Per le assegnazioni di cui al presente articolo non si applica il precedente art. 6.
7. Ai fini della procedura di assegnazione si applicano, in quanto compatibili, i commi 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 11 del precedente art. 4.

Art. 9 – Disposizioni finali

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti perfezionati successivamente alla sua data di entrata in vigore; gli atti di concessione e i contratti perfezionati anteriormente alla predetta data conservano validità fino alla loro scadenza e restano regolati dalle norme vigenti prima della data di entrata in vigore del presente regolamento.
2. Con effetto dalla data di entrata in vigore del presente regolamento sono abrogate le norme dei regolamenti comunali e degli altri atti aventi natura regolamentare incompatibili con il presente provvedimento.
3. Gli importi relativi ai canoni di cui al presente regolamento sono da intendersi oltre I.V.A. se dovuta.

Art. 10 – Regolarizzazione

1. I soggetti di cui all'art. 1 e all'art. 4 aventi la disponibilità e/o l'uso di beni immobili di proprietà del Comune, di fatto o in forza di un titolo formale scaduto, possono presentare, all'atto dell'entrata in vigore del presente regolamento, richiesta per conformare il titolo di assegnazione ai criteri previsti nel presente regolamento.
2. La richiesta di regolarizzazione deve essere presentata entro 60 (sessanta) giorni dall'entrata in vigore del regolamento.
3. La regolarizzazione dell'assegnazione può avvenire solo in assenza di gravi inadempimenti e/o irregolarità imputabili al soggetto richiedente.
4. Accolta la richiesta di regolarizzazione, si procede alla conseguente formalizzazione del rapporto contrattuale, previa adozione di apposita determinazione dirigenziale, con la successiva stipula dell'atto di concessione o del contratto e con la fissazione del canone secondo quanto disposto dal precedente art. 2 o art. 4, comma 9 o comma 12.
5. Gli immobili per i quali, alla scadenza del termine di cui al precedente comma 2, non sia stata presentata richiesta di regolarizzazione o per i quali la richiesta non sia stata accolta, sono assegnati in conformità al presente regolamento e dovranno essere rilasciati entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta del Comune, previa stesura di verbale di riconsegna.