



COMUNE DI CASTELNUOVO DELLA DAUNIA

Provincia di FOGGIA



Codice Fiscale/Partita IVA 00372940718
Centralino tel. 0881.511211 - Fax 0881.511222 - E-mail: sindaco@comune.castelnuovodelladaunia.fg.it
Ufficio Segreteria tel. 0881.511210 - E-mail: segreteria@comune.castelnuovodelladaunia.fg.it

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI CASTELNUOVO DELLA DAUNIA

Approvato con delibera di CC n. 29 del 13/09/2024

INDICE

| | |
|---------|--|
| Art. 1 | Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi. |
| Art. 2 | Forme giuridiche di assegnazione dei beni. |
| Art. 3 | Concessionari dei beni immobili. |
| Art. 4 | Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali. |
| Art. 5 | Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse. |
| Art. 6 | Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso commerciale. |
| Art. 7 | Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale. |
| Art. 8 | Criteri di riduzione del canone per attività nel campo del volontariato e dell'associazionismo. |
| Art. 9 | Obblighi del concessionario. |
| Art. 10 | Beni esclusi dall'applicazione. |
| Art. 11 | Revoca e recesso. |
| Art. 12 | Polizze e assicurazioni |
| Art. 13 | Normativa transitoria e finale. |

Art. 1 Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi

1. Il **Comune di CASTELNUOVO DELLA DAUNIA** 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 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 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 cui il bene è deputato.

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

3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dall'Amministrazione Comunale. 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.

4. In particolare, sono individuate le seguenti due partizioni:

- Beni concessi per finalità commerciali, aziendali o direzionali, private;
- Beni concessi per tutte le altre attività con particolare riferimento per finalità sociali, culturali, sportive, no profit, ricreative.

Art. 2 Forme giuridiche d'assegnazione dei beni

1. La concessione in uso di beni a terzi è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici o nella forma della concessione amministrativa tipica.

Art. 3 Concessionari dei beni immobili

1. Si intendono concessionari soggetti terzi, intendendosi per terza, ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegue propri fini, ancorché compatibili con l'interesse pubblico, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o

la Legge non li assimiliino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

Art. 4 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti di concessione dell'uso degli immobili comunali

1. Nella stipulazione dei contratti per la concessione in locazione e affitto 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 aventi caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata dal Responsabile del Servizio Patrimonio o Responsabile equipollente, 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 concessorio: commerciale, produttiva, residenziale, agricola, a servizi o altro;
- c) Eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'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 relativi ad esigenze promozionali e di sviluppo sociale, economico e/o ambientale.

2. 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, sarà corretta applicando percentuali di riduzione o, a discrezione dell'ente, in comodato gratuito ove utilizzata per finalità meramente sportive, culturali, aggregative, associative a supporto e in coerenza con gli scopi istituzionali dell'Ente.

3. Nella stipulazione dei contratti per la concessione amministrativa di beni immobili, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato dalla Giunta comunale previa stima da parte dell'U.T.C. o da perizia tecnica esterna.

Art. 5 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività diverse

1. Possono, in particolare, essere comodatari di beni immobili comunali enti e associazioni senza scopo di lucro aventi fini di promozione dell'attività sociale, culturale, ricreativa e sportiva, assistenziale, turistica, di tutela dei beni ambientali che abbiano le seguenti caratteristiche:

- l'assenza di fini di lucro;
- la democraticità della struttura;
- l'elettività e la gratuità delle cariche associative;
- la gratuità delle prestazioni fornite agli aderenti (esclusi eventuali rimborsi spese per le prestazioni).

2. I soggetti di cui sopra devono avere sede legale nel Comune di Castelnuovo della Daunia. In via eccezionale, la Giunta Comunale potrà concedere l'utilizzo di locali anche ad associazioni che non hanno sede a Castelnuovo della Daunia ma che operano nell'ambito del territorio comunale, avendo riguardo all'utilità sociale e ai benefici per la comunità locale conseguiti da tali associazioni. In ogni caso, restano a carico dei suddetti organismi i costi di gestione delle strutture detenute in comodato, quali, a titolo esemplificativo, energia elettrica, gas, spese telefoniche, spese per pulizie.

3. Rimangono a carico dell'Amministrazione comunale le spese per la manutenzione straordinaria.

4. Le associazioni assegnatarie di locali all'interno della medesima struttura dovranno compartecipare ai costi gestionali (inclusi quelli riguardanti la gestione delle parti comuni) in misura proporzionale ai metri quadri della superficie occupata da ciascuna associazione. Le medesime dovranno, altresì, stipulare tra loro un accordo per la regolazione dei rapporti di natura economica che derivano dall'utilizzo dei locali, individuando un unico referente nei confronti dell'ente concedente.

Art. 6 - Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso commerciale

1. Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale sono scelti, previa deliberazione di Giunta comunale, mediante procedura ad evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un avviso o invito che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti, che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o quantomeno di pubblica utilità nel rispetto della normativa nazionale vigente in materia.

2. Nel caso di beni immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto, concessione di gestione o forme selettive analoghe come previsto dalla normativa vigente in materia.

Art. 7 - Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale

1. I beni immobili di cui all'art. 1 sono concessi con provvedimento del Responsabile del Servizio, previa deliberazione della Giunta Comunale, per attività diverse dall'uso commerciale ai soggetti di cui all'art. 5 che presentino richiesta di ottenere spazi, in base ad un'istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine d'importanza:

a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel paese, come rilevante per fini sociali, 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 è richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;

c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

2. Il Responsabile del servizio predisporrà l'istruttoria per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

Art. 8 - 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 le cooperative sociali possono essere assegnatari, con le forme giuridiche sopra descritte, di beni immobili di proprietà comunale o in ogni modo nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone di locazione o di affitto, precedentemente determinato con le modalità indicate all'art. 4, previo atto deliberativo della Giunta comunale fino al 100 % (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza, per i soggetti operanti nell'ambito dei settori d'attività e d'impegno nei campi assistenziale e sanitario, per i soggetti operanti nel settore ricreativo, culturale, sportivo, ambientale, aggregativo e sociale; L'esonero o la riduzione dovranno essere applicati tenendo conto dei seguenti elementi di valutazione:

- a) finalità sociali e di aggregazione nell'utilizzo del bene immobile anche a favore dello scambio di esperienze fra le varie fasce di età della popolazione;
- b) diritto dell'Amministrazione Comunale di utilizzare il bene immobile per finalità pubbliche;
- c) disponibilità dell'utilizzo del bene immobile per manifestazioni di natura sociale, culturale e ricreativa.

Art. 9 - 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 pattuito, comprensivo degli oneri di manutenzione ordinaria, di gestione;
- b) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

2. Tutte le concessioni sono subordinate all'osservanza delle seguenti condizioni:

- a) divieto di fare uso di muri, interni ed esterni, per affissione di manifesti o altro anche a carattere temporaneo che comportino danni permanenti alle pareti;
- b) tempestiva rimozione, a manifestazione conclusa, di ogni materiale oggetto di esposizione;
- c) rispetto assoluto di strutture espositive;
- d) rispetto di eventuali orari di apertura e chiusura;
- e) rispetto del limite dello spazio destinato ad uso espositivo;
- f) altre condizioni indicate nell'atto di concessione previa deliberazione di Giunta comunale.

3. Per le manifestazioni che richiedano l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati, i concessionari devono provvedere a propria cura e spesa all'acquisizione, sistemazione, smontaggio e asporto.

Queste ultime operazioni devono avvenire nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini fissati nell'atto di concessione al fine di non pregiudicare la disponibilità dello spazio per altre attività. Le operazioni di montaggio e smontaggio di cui al precedente comma devono svolgersi con le necessarie precauzioni onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico dei concessionari medesimi.

4. Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni in materia di sicurezza e dando, tempestiva comunicazione al Comune, delle eventuali disfunzioni.

5. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo o la motivata mancata inclusione nell'elenco di cui al comma 3 comportano lo scioglimento del rapporto contrattuale, salvo il diritto del Comune di procedere giudizialmente nei confronti del concessionario inadempiente.

Art. 10 - Beni esclusi dall'applicazione

1. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni previste dal presente Regolamento i seguenti beni immobili:

- la sede comunale nella parte destinata ad uffici comunali e gli edifici scolastici nelle parti e per il tempo in cui sono adibiti a servizi scolastici;
- le Aree e le strutture cimiteriali;
- le strade, le vie, le piazze pubbliche o di pubblico transito salva autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico per specifici eventi ;

- i parchi ed i giardini.

Art. 11 – Revoca e Recesso

1. Il responsabile di servizio competente per materia potrà esercitare la facoltà di revoca della concessione o il diritto di recesso nei seguenti casi:

- perdita da parte del soggetto concessionario dei requisiti d'accesso;
- mancato o non regolare svolgimento delle attività di interesse pubblico che hanno motivato e giustificato la concessione del locale;
- utilizzo dei locali o degli spazi per scopi difformi da quelli dichiarati e autorizzati;
- venir meno dello scopo per cui si è provveduto all'assegnazione del locale;
- sopravvenute esigenze di interesse istituzionale e/o pubblico, adeguatamente motivate, che comportino la revoca della concessione.
- mancato pagamento dei canoni e rimborsi dovuti.

Articolo 12 – Cauzioni e polizze assicurative

1. Al momento della stipula dei contratti di locazione o di comodato d'uso, può essere prevista la stipulazione di una polizza assicurativa od il versamento di una cauzione, da effettuarsi presso la tesoreria comunale, di somma proporzionata alla durata stessa ed al tipo di uso previsto, a garanzia del corretto uso dei locali.

2. Sulla somma assicurata o sulla cauzione il comune si rivarrà per eventuali danni arrecati ai locali 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. 13 – Disposizioni transitorie

1. Le concessioni di diritto e/o, di fatto, in corso continuano alle condizioni previste dal presente Regolamento, purché in regola con i requisiti stabiliti nel medesimo.

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

3. Il presente Regolamento sostituisce il “Regolamento per la concessione in uso continuato e temporaneo dei locali di pertinenza del Comune” approvato con D.C.C. n. 4 del 08/02/2005 e successivamente modificato con D.C.C. n. 38 del 03/12/2009. Restano in vigore, in quanto non incompatibili con il presente regolamento, le altre norme regolamentari comunali in materia.