

**Regolamento per l'assegnazione in uso di beni immobili di proprietà comunale**  
(Deliberazione del Consiglio Comunale n \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

## **Articolo 1 Premesse generali**

1. Il presente regolamento disciplina l'amministrazione e la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Quarrata, ivi comprese le procedure per la concessione in uso, la locazione, l'affitto, il comodato dei beni immobili, ed altre tipologie contrattuali eventualmente previste dalla legge, di proprietà del Comune di Quarrata, che di seguito per brevità verranno genericamente indicate con il termine di concessione.

2. L'operato dell'amministrazione si ispira al principio della programmazione economico-finanziaria pluriennale degli obiettivi, con l'effettivo coordinamento dei suoi settori ed individuazione dei mezzi necessari per il raggiungimento degli stessi. In ogni caso la gestione e l'amministrazione dei beni di proprietà comunale è disciplinata al fine di garantire il rispetto dei principi di economicità, efficienza, produttività, redditività, razionalizzazione delle risorse e parità di trattamento. A tal fine, l'Amministrazione provvede a curare la programmazione patrimoniale attraverso l'analisi e la creazione degli strumenti di ricerca e monitoraggio del patrimonio, sviluppa e garantisce ogni percorso di valorizzazione e utilizzo di detti beni, attua una gestione finalizzata all'individuazione anche della migliore organizzazione nella materiale manutenzione dei beni.

3. Ferma restando la possibilità dell'Amministrazione di definire a priori l'uso degli spazi/immobili a sua disposizione, tutti i beni possono essere assegnati in uso, nei modi di seguito indicati, a persone fisiche e/o giuridiche per lo svolgimento di finalità d'interesse pubblico, sociale, aggregativo, culturale, sportivo e in ogni caso non lucrative così come per lo svolgimento di attività commerciali, aziendali o più in generale lucrative, nel rispetto delle procedure di cui al presente regolamento e di quelle imposte dalla normativa di riferimento.

## **Articolo 2 Tipologia dei beni immobili**

1. Gli immobili del patrimonio comunale sono classificabili in base alla vigente normativa in:

1) 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;

2) Beni del patrimonio indisponibile e beni demaniali, destinati ai fini istituzionali del Comune e/o al soddisfacimento di interessi pubblici, anch'essi disciplinati dal codice civile. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa.

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

## **Articolo 3 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 Codice Civile o da altre leggi dello Stato (a titolo esemplificativo e non esaustivo contratto di locazione; contratto di affitto; comodato; affitto con riscatto etc.);

- 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.

## **Articolo 4 Assegnatari dei beni immobili**

1. Tutti i beni immobili di proprietà comunale, 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.

## **Articolo 5 Esclusioni**

1. Non si applica il presente regolamento agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, agli impianti sportivi.

2. Il presente regolamento non si applica agli immobili comunali e ai beni demaniali la cui gestione per legge o altra norma sovracomunale sia di competenza di altri enti (esempio: argini dei fiumi, strade di interesse sovracomunale etc.).

### **Articolo 6 Modalità di scelta del Contraente**

1. La concessione in uso dei beni immobili avviene, di norma fatto salvo quanto previsto nei successivi commi, mediante procedura ad evidenza pubblica.

2. E' altresì ammesso l'affidamento mediante trattativa privata previa indagine esplorativa nei seguenti casi:

- qualora, a seguito di pubblico incanto, vi siano state offerte giudicate inammissibili o comunque escluse dalla competizione;

- qualora vi siano ragioni di urgenza;

- qualora vi siano particolari situazioni debitamente motivate con atto di Giunta Comunale.

3. L'affidamento a trattativa diretta con un unico soggetto è ammesso nei seguenti casi:

- qualora, a seguito di esperimento di almeno 3 tornate di asta pubblica, non vi siano state offerte o non vi siano state offerte appropriate;

- qualora si debba locare un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già concesso, ovvero confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile pertinente non può essere superiore al 30% della superficie totale originariamente concessa e tale ipotesi può aver luogo una sola volta;

- quando un soggetto già affittuario/locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chieda il rinnovo del contratto purchè detta possibilità sia stata espressamente prevista nel bando originario, fermo restando che tale ipotesi può aver luogo una sola volta;

- qualora, per motivi di natura tecnica od artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi, la concessione in uso di immobili possa venire affidata unicamente ad un particolare soggetto;

- per la concessione in uso di immobili ad enti o aziende pubbliche o associazioni che svolgono servizi di particolare interesse pubblico, che l'Amministrazione Comunale ritenga meritevole di essere agevolata, che si svolga nell'ambito del territorio comunale, sempre per finalità di pubblico interesse e senza scopo di lucro, fermo restando che tale ipotesi può aver luogo una sola volta .

4. Fatto salvo i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nel bando di gara, qualora più soggetti abbiano presentato offerte di pari importo, si procede all'assegnazione dei beni al soggetto che, a seguito di una ulteriore richiesta limitata ai predetti soggetti, offre il maggior aumento. In caso di ulteriore parità si procede mediante estrazione a sorte.

### **Articolo 7 Criteri di aggiudicazione**

1. I beni immobili comunali sono concessi in uso a conclusione del procedimento avviato con deliberazione di Giunta Comunale su proposta del Responsabile del Servizio competente, nel rispetto delle regole di cui al presente regolamento, privilegiando il criterio economico (offerta al rialzo).

2. La Giunta Comunale ha la facoltà di disporre il ricorso al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o per attività ritenute meritevoli di tutela, individuate di volta in volta dalla stessa Amministrazione.

### **Articolo 8 Determinazione dei corrispettivi**

1. Il canone ordinario è commisurato ai prezzi praticati in regime di libero mercato per analoghe tipologie, caratteristiche e destinazioni d'uso dell'immobile, come accertati dal competente Servizio Patrimonio, tenuto conto anche delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

2. Il canone è adeguato annualmente in misura corrispondente alla variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

3. Qualora la prima procedura di gara vada deserta, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di indire successive procedure riducendo il prezzo fino ad un massimo del:

- 10% per il secondo tentativo;

- 20% per il terzo tentativo;

- 35% per il quarto tentativo;
- 50% per il quinto.

I predetti abbattimenti non sono cumulabili con le percentuali di abbattimento previste dall'art. 9 in caso di procedure riservate per motivi particolari.

4. Il canone di cui al primo comma può essere ridotto anche avuto riguardo riguardo alla brevità della concessione. Tale riduzione avviene sulla base di un'istruttoria motivata da parte dell'ufficio competente, rimessa all'approvazione della Giunta Comunale.

### **Articolo 9 Procedure riservate e abbattimenti del canone**

1. La Giunta comunale può decidere con propria deliberazione di assegnare gli immobili in uso, previa pubblicazione di bando, a canone agevolato per finalità di interesse pubblico connesse all'effettiva rilevanza degli scopi perseguiti a favore di:

- organizzazioni di volontariato, e/o soggetti appartenenti al terzo settore, debitamente iscritte nel relativo Albo e nell'Albo Comunale;
- associazioni di promozione sociale debitamente iscritte nel relativo Albo e nell'Albo Comunale;
- associazioni esistenti nel territorio comunale e iscritte nell'Albo Comunale;
- le istituzioni, le fondazioni e le associazioni non aventi scopo di lucro.

2. In questi casi il criterio di aggiudicazione sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa previa presentazione, pertanto, di un progetto tecnico di gestione e di uso della struttura, nonché di un'offerta economica al rialzo rispetto alla base d'asta.

3. In questi casi il canone posto a base d'asta sarà ridotto rispetto al valore di mercato come calcolato all'articolo 8 comma 1 del presente regolamento, nella seguente misura:

- del 30% per il primo tentativo di gara;
- del 40 % per il secondo tentativo di gara;
- del 50 % per il terzo tentativo di gara.

4. Possono essere altresì beneficiari del canone agevolato gli enti pubblici e privati per lo svolgimento di attività essenziali di interesse pubblico, individuati a norma di legge.

5. Il canone può essere ridotto anche avuto riguardo riguardo alla brevità della concessione. Tale riduzione avviene sulla base di un'istruttoria motivata da parte dell'ufficio competente, rimessa all'approvazione della Giunta Comunale.

### **Articolo 10 Bando pubblico**

1. Il Comune di Quarrata sulla base del piano triennale di razionalizzazione dei beni immobili ad uso abitativo o di servizio (art. 2, comma 594, lett. c, legge 24/12/2007 n. 244) pubblica un bando o un avviso pubblico di manifestazione di interesse per la concessione in uso degli immobili, indicando nell'avviso:

- l'immobile da concedere in uso e le sue caratteristiche;
- il tempo della concessione;
- la tipologia contrattuale (locazione, comodato, concessione, etc.);
- gli obiettivi che intende raggiungere;-
- il canone di concessione a base d'asta;
- i criteri di attribuzione (offerta al rialzo o offerta economicamente più vantaggiosa).

2. Il Responsabile del Servizio competente, per funzione e materia, provvede a nominare una commissione di gara, la quale procede ad istruire e stilare la graduatoria di merito.

### **Articolo 11 Stipula dei contratti di concessione**

1. Concluse le procedure di individuazione del contraente, la stipula del contratto di locazione, affitto o comodato, o della concessione deve avvenire entro i successivi sessanta giorni, salvo motivi particolari da giustificare nell'atto di approvazione del contratto.

2. Qualora, alla data fissata per la stipula del contratto l'aggiudicatario non si presenta, il Comune, in mancanza di una valida giustificazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ed incamera la cauzione prestata in sede di gara procedendo all'aggiudicazione in favore del concorrente secondo classificato.

## **Articolo 12 Comodati gratuiti**

1. Considerando che la gestione e l'amministrazione dei beni di proprietà comunale è disciplinata al fine di garantire il rispetto dei principi di economicità, efficienza, produttività, redditività, razionalizzazione delle risorse e parità di trattamento, la concessione gratuita degli immobili potrà avvenire, discrezionalmente e previa deliberazione motivata della Giunta Comunale, solo dopo che l'espletamento di tutti i tentativi previsti dagli artt. 8 o 9 siano stati infruttuosi, fermo restando il pagamento di tutte le utenze e dei tributi spettanti al soggetto che ha la disponibilità dell'immobile.

2. In tal caso l'avviso di assegnazione potrà prevedere un termine di assegnazione inferiore a quello previsto nel successivo articolo 13.

## **Articolo 13 Durata**

1. La durata della concessione è stabilita di norma in anni sei (6). In presenza di particolari motivi può essere convenuta una durata differente, inferiore o superiore. In particolare può essere stabilito un termine superiore ai sei anni quando il concessionario si obbliga ad eseguire, previa l'approvazione del Comune, consistenti opere di ripristino, restauro, o ristrutturazione ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile in tempi prestabiliti, pena la risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione. In tali casi può essere convenuto una durata superiore ai 6 anni, fino comunque ad un massimo di 10 anni, sulla base di un computo metrico estimativo validato dal Servizio Lavori Pubblici, restando contrattualmente pattuito che nessun indennizzo sarà corrisposto dal Comune stesso a fronte delle opere eseguite, nemmeno al momento del rilascio dell'immobile, e fermo restando il pagamento del canone.

## **Articolo 14 Obblighi del concessionario**

1. I contratti con cui vengono concessi in uso i beni di proprietà comunale, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, di norma devono prevedere a carico del soggetto utilizzatore:

- a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria e pulizia;
- c) il pagamento delle utenze di energia elettrica, acqua, gas, telefono, connessioni internet, e utenze similari, salvo se altri;
- d) il pagamento delle spese di custodia dell'immobile, la sua gestione e amministrazione con riguardo all'attività ivi svolta;
- e) la stipulazione dell'assicurazione di responsabilità civile terzi;
- f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso, al termine del contratto;
- g) l'apertura e il mantenimento di una idonea fideiussione e/o deposito cauzionale a garanzia degli obblighi assunti, ed in particolare a tutela della conservazione del bene locato, affittato o dato in comodato;
- h) divieto di cedere il contratto a terzi a qualsiasi titolo, anche di fatto, salvo che non sia diversamente disposto;
- i) divieto di introdurre negli immobili di proprietà comunale materiali vari e sostanze pericolose, senza l'autorizzazione dell'Amministrazione Comunale;
- l) garanzia circa l'utilizzo dei beni compatibile con le disposizioni legislative in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni degli impianti o quant'altro;
- m) obbligo di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale, ogni qualvolta l'A.C. lo richieda;
- n) non modificare la destinazione d'uso degli immobili;
- o) munirsi a proprie spese di tutte le autorizzazioni necessarie per eseguire le attività che il concessionario intenda esercitare all'interno.

2. In casi particolari, l'affidamento potrà essere subordinato alla stipulazione e presentazione di altre polizze assicurative.

3. L'uso degli immobili è subordinato ad un utilizzo che non arrechi danni agli immobili, alle loro pertinenze e alle eventuali suppellettili, che non sia di disturbo e che non contrasti con le vigenti norme in materia di sicurezza e di ordine pubblico.

### **Articolo 15 Cauzione**

1. In tutti i casi in cui si tratti di affidamento per un periodo superiore a 12 mesi, l'assegnatario dovrà presentare apposita cauzione. La cauzione, da versare nelle forme previste dal bando d'asta o comunque nella lettera di invito alla stipula, viene determinata in misura pari all'importo di due mensilità e comunque nella misura minima non inferiore ad € 2.000,00. La predetta verrà trattenuta dal Comune fino al momento della riconsegna dell'immobile previo verbale di verifica dello stato dei luoghi. La stessa sarà incamerata dal Comune se in sede di verifica dovessero venir accertati danni all'immobile, fermo restando il diritto a richiedere maggiori danni.

### **Articolo 16 Attribuzione delle competenze gestionali**

1. La competenza gestionale ed operativa sull'utilizzo degli immobili comunali di cui al presente regolamento sarà attribuita di volta in volta dalla Giunta Comunale con propria deliberazione.  
2. Il Responsabile competente è tenuto a predisporre atti deliberativi e schemi contrattuali, a sottoscrivere i contratti e a gestire i rapporti da essi regolati per l'utilizzo degli immobili di cui al presente regolamento.

### **Articolo 17 Risoluzione e recesso dei contratti di concessione**

1. L'inadempimento, in particolare se reiterato, delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione, affitto o comodato, etc. e/o l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene, costituiscono causa di risoluzione del contratto o di revoca della concessione.  
2. Il Comune dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal soggetto utilizzatore nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.  
3. Il contratto dovrà in ogni caso prevedere la clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto.  
4. Il Comune può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico, salvo il rimborso, da valutare a seconda dei casi di volta in volta, per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.  
5. Il bando può prevedere l'applicazione di penali e le specifiche cause di risoluzione in relazione alla gravità degli inadempimenti.

### **Articolo 18 Lavori di manutenzione e oneri economici di natura ordinaria**

1. Sono a carico dei soggetti utilizzatori gli oneri della manutenzione ordinaria, pulizia, custodia, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile e in particolare tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono e simili, ed eventuali tasse e tariffe che non siano dalla Legge indicati espressamente a carico del proprietario dell'immobile. Si considerano interventi di manutenzione ordinaria a titolo esemplificativo e non esaustivo la tinteggiatura di pareti e soffitti, riprese di intonaco, verniciature, ricavature fosse e pozzetti di ispezione, sostituzione di lampade, riparazioni e sostituzione pompe di sollevamento, pompe di calore, caldaie, sostituzione maniglie, rubinetterie etc.  
2. Alla cessazione delle locazioni, affitti o comodati, le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune.

### **Articolo 19 Ricognizione degli immobili e delle tariffe**

1. Il Responsabile del patrimonio effettuerà la ricognizione degli immobili ad uso non abitativo e delle aree di proprietà comunale al fine di individuare le proprietà che possono essere locate, affittate o concesse in comodato, e provvede alla determinazione e revisione del canone annuo base applicabile a ciascun immobile.

### **Articolo 20 Spese contrattuali**

1. Le spese contrattuali (a titolo esemplificativo e non esaustivo: le spese di bollo, le spese di registrazione dell'atto etc.) sono così ripartite:

- se trattasi di locazione/affitto a canone di mercato, oppure se trattasi di locazione/affitto a canone ridotto esclusivamente nelle ipotesi di cui all'art. 9, le spese saranno a carico di entrambe le parti nella misura del 50%;
- se trattasi di comodato gratuito le spese saranno a carico dell'assegnatario;
- se trattasi di concessione le spese saranno a carico dell'assegnatario.

#### **Articolo 21 Norme finali**

1. Per quanto non previsto nel presente regolamento si fa riferimento alle vigenti normative di settore che disciplinano la materia, ed agli altri regolamenti comunali vigenti.

2. Il presente regolamento sarà efficace dalla data di pubblicazione della deliberazione di Consiglio Comunale che lo approva, e con la sua entrata in vigore si intendono abrogate tutte le precedenti disposizioni che risultano in contrasto con le presenti norme.