



**RACCOLTA DEGLI STATUTI E REGOLAMENTI
IN VIGORE NEL COMUNE DI AREZZO**

**REGOLAMENTO
CONCERNENTE CRITERI E
MODALITÀ DI CONCESSIONE
IN USO E LOCAZIONE DI
BENI IMMOBILI**

Approvato con deliberazione CC n. 10 del 25.01.2018
Modificato con con deliberazione CC n. 68 del 29/06/2023

REGOLAMENTO CONCERNENTE CRITERI E MODALITA' DI CONCESSIONE IN USO E LOCAZIONE DI BENI IMMOBILI

Art. 1. - AMBITO DI APPLICAZIONE

1. Il presente regolamento disciplina le condizioni ed il procedimento per l'assegnazione in uso dei beni immobili di proprietà del Comune.

Art. 2 - TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI

1. Il Comune di Arezzo 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 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 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. L'assegnazione in uso a terzi, 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. 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 riserva 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. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Amministrazione Comunale.

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

Art. 3 - FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI

1. L'assegnazione 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.).

2. L'assegnazione 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. L'assegnazione a terzi può essere effettuata anche mediante costituzione di un diritto di superficie a tempo determinato, ovvero mediante concessione di valorizzazione prevista dalla normativa vigente e finalizzata allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

Art. 4 - DETERMINAZIONE DEL CANONE

1. Nella stipula dei contratti per l'assegnazione in uso 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 perizia estimativa effettuata dal competente ufficio comunale, 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 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 da quelle di cui al precedente comma 1, lett. b), ai soggetti di cui al successivo art. 5 comma 1, la suddetta stima tecnica, come sopra determinata, con riferimento al valore corrente di mercato per i beni di caratteristiche analoghe, verrà corretta applicando le percentuali di riduzione indicate nell'art. 6, comma 1.

3. 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.

Art. 5 - ASSEGNAZIONE IN USO A SOGGETTI SENZA SCOPO DI LUCRO

1. L'assegnazione in uso di aree e beni immobiliari del Comune, può avvenire anche nei riguardi di soggetti senza scopo di lucro, quali: organizzazioni di volontariato, associazioni di promozione sociale, enti filantropici, imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute e non riconosciute, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato, diversi dalle società, costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale, secondo la definizione normativa di cui al Codice del Terzo Settore approvato con Decreto Legislativo 3 luglio 2017, n. 117 e s.m.i. iscritti al registro previsto dalla normativa vigente ovvero all'elenco comunale delle libere forme associative.

2. In tal caso l'assegnazione deve corrispondere ad un preciso progetto valutato di interesse per la Comunità Locale.

3. Il progetto può prevedere forme di partenariato fra il Comune e l'Associazione per la crescita dei servizi ai cittadini, sul territorio comunale, secondo le finalità ed i requisiti richiesti per la sussidiarietà orizzontale e richiamati dall'art. 13 del TUEL 267/2000, con soluzioni organizzative e gestionali, purché destinate alla valorizzazione del bene in uso, allo sviluppo, incremento, crescita degli ambiti di interesse locale con riferimento alla popolazione, alle famiglie, ai ragazzi, a categorie di cittadini di più ampia sensibilità, al territorio ed alle tradizioni locali.

4. L'iter amministrativo prende avvio con apposito avviso di manifestazione di interesse da redigere da parte dell'Ufficio competente per materia, secondo gli indirizzi della Giunta Comunale, contenente i criteri di individuazione del soggetto assegnatario rispetto agli ambiti specifici di intervento, il radicamento sul territorio, la valorizzazione sulla base di specifico progetto dal quale si possa evincere l'interesse pubblico perseguito, ovvero in tutto o in parte i seguenti criteri:

- le finalità e la qualità del soggetto proponente e della sua struttura organizzativa rispetto all'attuazione della proposta progettuale e il radicamento sul territorio anche sotto forma di eventuali collaborazioni o sinergie sviluppate con altre realtà locali o cittadine funzionali allo sviluppo della proposta;
- la qualità della proposta progettuale e coerenza con le finalità dell'Amministrazione;
- la qualità del progetto di realizzazione o recupero (ove richiesto/proposto);
- la sostenibilità economica della proposta progettuale (da richiedersi ove siano previsti costi di realizzazione/ristrutturazione/recupero);
- le modalità di coinvolgimento del territorio e ricaduta attesa sul contesto di riferimento.

4bis. L'iter si conclude con provvedimento di assegnazione da parte del competente ufficio previa selezione dei soggetti proponenti e delle proposte progettuali pervenute secondo i criteri indicati al comma precedente.

5. L'avviso di cui al punto precedente verrà pubblicato ogni qualvolta si renderanno disponibili gli immobili da assegnare.

6. Nei confronti delle Associazioni che, a vario titolo occupano già gli immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale, verrà formalizzata la concessione per l'utilizzo dei locali previa verifica della sussistenza dei requisiti indicati al successivo comma 7.

7. I criteri di individuazione dei soggetti sopraindicati riguardano:

- Il radicamento sul territorio comunale da almeno un triennio e la rilevanza dell'attività svolta sullo stesso;

- La natura dell'attività, la sua rilevanza, in termini sociali e di aggregazione e la sua finalità al perseguimento dell'interesse pubblico;

- La struttura organizzativa anche con riferimento al numero degli iscritti, alle finalità espresse nello Statuto Sociale, all'assenza di situazioni debitorie;

- Il carattere delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale è richiesta l'assegnazione, anche con riferimento a progetti di interesse a livello di Federazioni nazionali, regionali, adesioni a soggetti che operano per finalità di interesse pubblico generale riconosciuti sull'intero territorio nazionale o sovranazionale;

- La natura apolitica e l'assenza di fini di lucro.

8. I soggetti di cui al presente articolo possono essere assegnatari, previa deliberazione di Giunta Comunale, per le finalità sopra descritte, di beni immobili ed aree di proprietà comunale.

9. L'assegnazione in uso gratuito si riconduce alla disciplina di cui all'art. 12 della Legge 241/90 s.m.i., con obblighi di pubblicazione e trasparenza.

Art. 5 bis – ASSEGNAZIONE GRATUITA AD ENTI ISCRITTI NEL REGISTRO DEL TERZO SETTORE

1. Agli enti iscritti nel Registro del Terzo Settore, ad eccezione delle imprese sociali, possono essere assegnati in comodato o in concessione d'uso gratuito beni immobili di proprietà del Comune di Arezzo, non utilizzati per fini istituzionali, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

2. L'assegnatario assume l'onere di effettuare, a proprie cura e spese, gli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e tutti gli altri interventi necessari a mantenere la funzionalità dell'immobile.

3. Ai medesimi enti di cui al comma 1, possono essere concesse in diritto di superficie a tempo determinato, senza corrispettivo, aree di proprietà del Comune di Arezzo destinate a servizi per la realizzazione di strutture strumentali alla gestione di servizi pubblici o di interesse generale a rilevanza non economica, coerenti con la destinazione urbanistica, unitamente alla gestione dei servizi stessi.

4. Con la concessione del diritto di superficie, il superficiario assume i seguenti obblighi:

- realizzare e mantenere la struttura e garantirne la destinazione a servizio di interesse generale;

- occuparsi, a proprie cura e spese, degli interventi di manutenzione (ordinaria e straordinaria) e di ogni altro intervento necessario a mantenerne la funzionalità;

- esercitare, all'interno della struttura, il servizio di interesse generale di cui al progetto presentato in sede di gara, a propria cura e spese per tutta la durata della concessione .

5. L'individuazione dell'assegnatario avviene con procedure ad evidenza pubblica tenendo conto dei criteri previsti all'art. 5, comma 4.

6. L'assegnazione gratuita è ammessa se, all'esito di apposita istruttoria, l'interesse pubblico perseguito risulti equivalente o superiore rispetto a quello meramente economico alla redditività dell'immobile da assegnare ovvero nei casi in cui non sia rinvenibile alcuno scopo di lucro nell'attività concretamente svolta dal soggetto utilizzatore del bene.

Art. 5 ter – CONCESSIONE DI BENI CULTURALI AD ENTI DEL TERZO SETTORE

1. I beni culturali di proprietà del Comune, per l'uso dei quali attualmente non è corrisposto alcun canone e che richiedono interventi di restauro, possono essere dati in concessione a canone agevolato a enti del terzo settore, che svolgono le attività di seguito indicate:

- interventi di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale e del paesaggio, ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni;
- radiodiffusione sonora a carattere comunitario, ai sensi dell'articolo 16, comma 5, della legge 6 agosto 1990, n. 223, e successive modificazioni;
- organizzazione e gestione di attività turistiche di interesse sociale, culturale o religioso;
- riqualificazione di beni pubblici inutilizzati o di beni confiscati alla criminalità organizzata.

2. Il canone agevolato è determinato sulla base dei criteri stabiliti dalla Giunta Comunale, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione a spese del concessionario, anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento delle attività indicate, ferme restando le disposizioni contenute nel decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

3. La concessione d'uso in tal caso è finalizzata alla realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri la corretta conservazione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione.

4. Dal canone di concessione, determinato con le modalità sopra indicate, vengono detratte le spese sostenute dal concessionario per gli interventi di cui sopra entro il limite massimo del canone stesso.

5. L'individuazione del concessionario avviene mediante le procedure semplificate di cui all'articolo 134, comma 2, del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

Art. 6 - CRITERI DI RIDUZIONE DEL CANONE PER ATTIVITÀ' SENZA SCOPO DI LUCRO PER FINALITÀ DI INTERESSE GENERALE

1. Fermo quanto disposto dall'art. 5 bis, i soggetti di cui all'art. 5, comma 1, nelle ipotesi previste dagli artt. 5 e 5 ter, possono essere assegnatari, con le forme giuridiche sopra descritte, 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. 4, fino ad un massimo del 100% sulla base di criteri stabiliti dalla Giunta Comunale.

2. La riduzione prevista al comma precedente è subordinata alla verifica della sussistenza in capo ai soggetti interessati dei requisiti indicati al precedente art. 5, comma 7.

3. Le utenze relative all'utilizzo degli immobili sono a totale carico dei soggetti assegnatari.

Art. 7. - PROCEDIMENTO

1. Le concessioni e le locazioni rispettivamente dei beni immobili demaniali e patrimoniali del Comune, destinati ad attività commerciali e produttive conseguono all'esperienza di procedure ad evidenza pubblica mediante pubblicazione di un bando o invito che indichi, requisiti, criteri e punteggi corrispondenti.

2. Fermi restando 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 mediante estrazione a sorte.

3. Si procede a trattativa privata, quando:

- a) è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica mediante pubblico incanto;
- b) in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione e della locazione non supera euro 5.000,00;
- c) un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà del Comune chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o dato in concessione ovvero confinante con quest'ultimo. La superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa o locata.

Art. 8. - STIPULAZIONE DEGLI ATTI DI CONCESSIONE E DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

1. Concluse le procedure di cui all'articolo 7, la concessione-contratto ovvero la stipulazione del contratto di locazione intervengono nei successivi trenta giorni.
2. Qualora, nella data fissata per la stipulazione del contratto, il soggetto scelto secondo le procedure di cui all'articolo 7 non compare, il Comune in mancanza di una valida giustificazione, lo dichiara decaduto dall'aggiudicazione ed incamera la cauzione prestata in sede di gara.

Art. 9. - CONDIZIONI E DURATA

1. La durata delle assegnazioni di cui agli artt. 4 e 5 è stabilita in anni sei rinnovabili per una sola volta con provvedimento esplicito dell'Amministrazione, se previsto nel bando.
2. La durata e la disciplina delle locazioni e dei contratti di affitto è stabilita dalle leggi vigenti.
3. In presenza di particolari esigenze del Comune per la durata della concessione può essere stabilito un termine inferiore.
4. Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni, e comunque non eccedente i quindici anni, quando il concessionario o il locatario si obbliga ad eseguire col consenso del Comune in tempi prestabiliti consistenti opere di ripristino, restauro, o ristrutturazione ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile in tempi prestabiliti, pena la revoca della concessione o la risoluzione del contratto di locazione. In tal caso può essere disposto, nel rispetto della normativa contabile, uno scomputo parziale e/o totale del canone da corrispondere al Comune, restando contrattualmente pattuito che nessun indennizzo sarà corrisposto dal Comune stesso, nemmeno al momento del rilascio.
5. Le locazioni o concessioni sono subordinate ad un utilizzo che non arrechi danni agli immobili, alle loro pertinenze e alle suppellettili, che non sia di disturbo e che non contrasti con le vigenti norme in materia di sicurezza e di ordine pubblico. L'utilizzo è rigidamente vincolato, a pena di responsabilità diretta e personale del locatario e del concessionario, al rispetto delle norme di sicurezza.
6. La durata delle assegnazioni gratuite di cui all'art. 5-bis viene commisurata alla natura e tipologia del bene immobile, alla valutazione della consistenza del progetto di intervento sullo stesso e comunque non può superare il periodo di trenta anni.
7. Nel caso di costituzione del diritto di superficie senza corrispettivo, è ammessa la proroga per una sola volta della sua durata in misura non superiore a quella originaria, laddove prevista nel bando, previa valutazione dell'interesse pubblico.
8. Le concessioni di cui all'art. 5-ter sono disposte per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque non eccedente i 50 anni.

Art. 10. - DECADENZA E REVOCA DELLE CONCESSIONI

1. In caso di inadempimento degli obblighi derivanti dalla concessione il competente ufficio del Comune dichiara la decadenza della concessione medesima. Il provvedimento di decadenza è adottato nel termine di sessanta giorni dall'accertamento dell'inadempimento nel rispetto delle procedure di cui all'articolo 8 della legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.
2. Il Comune dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal concessionario ed all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
3. La sub-concessione del bene, totale o parziale, è vietata e la violazione di detto divieto comporta la decadenza immediata dalla concessione.
4. Il Comune si riserva la possibilità di poter sempre procedere alla revoca della concessione per esigenze di interesse pubblico, in particolare al manifestarsi di eventi imprevisti che rendano

necessaria l'immediata disponibilità del bene, senza diritto per il concessionario di indennizzo alcuno, anche se per perdita di avviamento commerciale e senza necessità di congruo preavviso.

Art. 11. - RISOLUZIONE E RECESSO DALLE LOCAZIONI

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.
2. Il Comune dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dal locatario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.
3. Il contratto di locazione deve in ogni caso prevedere:
 - a) La clausola risolutiva espressa, di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto;
 - b) La clausola di cui all'articolo 1382 del codice civile;
4. Il Comune può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei mesi, al recesso dal contratto di locazione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico, salvo rimborso per le eventuali migliorie preventivamente concordate ed apportate.

Art. 12. - LAVORI DI MANUTENZIONE

1. Sono a carico dei concessionari o locatari gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile e in particolare tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono ed eventuali tasse e tariffe.
2. Qualora l'immobile oggetto della concessione faccia parte del demanio artistico, storico o archeologico, per le opere di ordinaria manutenzione deve essere rilasciata la prescritta autorizzazione di cui all'articolo 21, comma 4, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni.

Art. 13. - EFFETTI DELLE CONCESSIONI E DELLE LOCAZIONI

1. Alla cessazione delle concessioni o delle locazioni le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune.

Art. 14. - DISCIPLINA RAPPORTI IN CORSO

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione perfezionati successivamente alla sua entrata in vigore.
2. I rapporti in corso conservano validità fino alla loro scadenza a condizione che siano state rispettate le prescrizioni e gli adempimenti agli obblighi contrattuali, nonché siano state effettuate le opere di manutenzione previste.

Art. 15. - ESERCIZIO DEL DIRITTO DI PRELAZIONE

1. Ai titolari di concessione o contratti di locazione di immobili comunali, in regola con i pagamenti, spetterà il diritto di prelazione, qualora partecipanti alla procedura ad evidenza pubblica di cui all'art. 7, comma 1, alle condizioni stabilite nella miglior offerta economica presentata dai concorrenti.
2. Il suddetto diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 10 giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione dell'offerta in prelazione.

Art. 16. - ENTRATA IN VIGORE

1. Il Regolamento entra in vigore il giorno successivo all'ultimo di pubblicazione.