



# **SEGRETERIA GENERALE**

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

APPROVATO CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO  
COMUNALE N. 10 DEL 25.01.2018.



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

# ***Regolamento concernente criteri e modalità di concessione in uso e locazione di beni immobili***

## **Art. 1. - AMBITO DI APPLICAZIONE**

Il presente regolamento disciplina il procedimento per l'affidamento in concessione, in uso dei beni immobili demaniali e di locazione di beni immobili patrimoniali del Comune.

## **Art. 2 - TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI CONCEDIBILI IN USO A TERZI**

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 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 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. La concessione 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. La concessione 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.

## **Art. 4 - DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DEI CONTRATTI O ATTI DI CONCESSIONE DELL'USO DEGLI IMMOBILI COMUNALI**

1. Nella stipula dei contratti per la concessione di beni immobili, il canone da corrisponderci 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 ad enti ed associazioni, 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 in seguito.

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 - CONCESSIONE AD ASSOCIAZIONI, FONDAZIONI COMUNALI, ORGANISMI SENZA FINE DI LUCRO, ASSOCIAZIONI DI VOLONTARIATO.**

1. La concessione in uso di aree e beni immobiliari del patrimonio disponibile può inoltre avvenire nei riguardi di Associazioni e/o altri organismi, e non aventi fine di lucro, Associazioni di Volontariato (L. 266/1991), Associazioni di valorizzazione identità locale e regionale, Fondazioni, Soggetti istituzionali per finalità di natura sportiva, ricreativa, sociale, servizi locali, turistica, culturale, educativa, di solidarietà e di ospitalità.

2. La concessione deve corrispondere ad un preciso progetto valutato di interesse per la Comunità Locale.

3. La concessione può avere per oggetto e 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, contenente i criteri di individuazione della Associazione 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. L'iter si conclude con proposta di convenzione redatta da medesimo ufficio, da approvarsi da parte della Giunta Comunale, previa verifica dell'assenza di finalità di lucro dell'attività svolta dalla/e Associazione/i e previo confronto fra le diverse soluzioni.

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

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 così individuati – Associazioni, Fondazioni, Organismi privi di finalità lucrative, Associazioni di volontariato, Associazioni tradizionali locali, sportive, ricreative etc – possono essere assegnatari, previa deliberazione di Giunta Comunale, per le finalità sopra descritte, di beni immobili ed aree di proprietà comunale.

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

#### **Art. 6. - CRITERI DI RIDUZIONE DEL CANONE PER ATTIVITÀ' NEL CAMPO DEL VOLONTARIATO E DELL'ASSOCIAZIONISMO**

I soggetti operanti in forme associative e le associazioni di volontariato 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 (comodato gratuito);

La riduzione prevista al comma precedente è subordinata alla verifica della sussistenza da parte delle associazioni interessate dei requisiti indicati al precedente art. 5, comma 7;

Le utenze relative all'utilizzo degli immobili sono a totale carico delle associazioni assegnatarie

#### **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) 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 DELLE CONCESSIONI E DELLE LOCAZIONI -**

La durata delle concessioni e delle locazioni è stabilita in anni sei. In presenza di particolare esigenze del Comune può essere stabilito un termine inferiore. Può essere stabilito un termine superiore ai sei anni, e comunque non eccedente i nove 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.

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.

## **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 DELLE 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**

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**

Le disposizioni del presente regolamento si applicano agli atti di concessione ovvero ai contratti di locazione perfezionati successivamente alla sua entrata in vigore. 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**

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. 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**

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