



# **COMUNE DI PORTO TOLLE**

## **REGOLAMENTO PER LA GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE -NON RESIDENZIALE- DEL COMUNE DI PORTO TOLLE**

Approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 88 nella seduta del 15/12/2017

## INDICE

Art. 1 - Finalità ed ambito di applicazione

Art. 2 - Tipologia di beni

Art. 3 - Classificazione

Art. 4 - Beni assoggettati al Regolamento

Art. 5 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni

Art. 6 - Durata e revoca dei contratti

Art. 7 - Diverse finalità di assegnazione dei beni immobili comunali

Art. 8 - Determinazione dei canoni e obblighi dell'assegnatario

Art. 9 - Obblighi dell'assegnatario

Art. 10 - Criteri per l'assegnazione di locali a fini economici

Art. 11 - Facoltà di riduzione del canone

Art. 12 - Soggetti affidatari

Art. 13 - Criteri di riduzione del canone per attività con finalità sociali, culturali, scolastiche senza fini di lucro

Art. 14 - Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad organismi senza fini di lucro

Art. 15 - Verifica dello stato delle assegnazioni in comodato o a canone ridotto

Art. 16 - Immobili comunali utilizzati per manifestazioni culturali, attività formative e didattiche

Art. 17 - Entrata in vigore

Art. 18 - Norma transitoria



## **Art. 1**

### **Finalità ed ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Porto Tolle, di seguito definiti "beni", e le modalità di concessione e/o locazione a terzi dei suddetti beni, nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.

## **Art. 2**

### **Tipologia di beni**

1. Tutti i beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune, strumentalmente finalizzati per legge al soddisfacimento dei bisogni della collettività, si suddividono ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile in beni soggetti al regime del demanio pubblico, beni patrimoniali indisponibili e beni patrimoniali disponibili.
2. Ciascun bene appartenente al demanio comunale, al patrimonio indisponibile o al patrimonio disponibile può, con specifico provvedimento di classificazione o cambio classificazione, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.
3. Il Comune può inoltre dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità di beni di proprietà comunale di cui al presente regolamento, anche beni immobili di proprietà di terzi ricevuti in uso a vario titolo (locazione, comodato, concessione precaria), purché la sub-concessione non sia espressamente vietata nel contratto stipulato con il Comune.

## **Art. 3**

### **Classificazione**

1. Il Comune di Porto Tolle è proprietario di un complesso di beni immobili classificati in base alla normativa vigente in:
  - a) BENI DEL DEMANIO COMUNALE di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile, destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività;

- b) BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE, destinati ai fini istituzionali del Comune al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del Codice Civile;
  - c) 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.
2. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette devono risultare negli appositi elenchi inventariali, con le loro destinazioni d'uso.
  3. Ciascun bene immobile appartenente ad un delle categorie sopradescritte può, con specifico provvedimento (di classificazione o declassificazione), trasferirsi da una categoria d'appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.

#### **Art. 4**

##### **Beni assoggettati al Regolamento**

1. Il presente regolamento si applica ai beni immobili di cui all'art. 3 punto c) non residenziali gestiti direttamente dal Comune.
2. Rimangono esclusi dall'applicazione del presente regolamento gli impianti sportivi, attribuiti al Servizio competente alla loro gestione, le aree parcheggio/sosta, aree verdi;
3. Rimane salva alla Giunta la possibilità di dettare, nel rispetto del presente regolamento, specifiche disposizioni per l'utilizzo dei singoli beni o compendi immobiliari.

#### **Art. 5**

##### **Forme giuridiche di assegnazione dei beni**

1. Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni patrimoniali disponibili

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. Modalità e criteri per la concessione in uso a terzi di beni facenti parte del Patrimonio indisponibile o del Demanio Comunale

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 corrispettivi della concessione;
- La durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

La concessione amministrativa è per sua natura personale e non trasmissibile, salvo quanto previsto in tema di subentro nei singoli atti.

Il Comune può altresì affidare 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 (concessione, affitto, locazione, comodato, ecc.), nei casi in cui tale facoltà sia espressamente prevista dal contratto principale.

## **Art. 6**

### **Durata e revoca dei contratti**

1. La durata e la risoluzione dei contratti di locazione, affitto, comodato sono disciplinate dal Codice Civile della normativa generale in materia.
2. L'Amministrazione comunale può revocare in qualsiasi momento, con preavviso di norma di almeno quattro mesi la concessione amministrativa in suo precario qualora intervengano necessità di interesse pubblico o comunque necessità prevalenti dell'Amministrazione comunale, senza che il concessionario possa avanzare pretese di compensi, indennizzi, risarcimenti o altro.
3. E' prevista anche la revoca dell'assegnazione:
  - a) nei casi di cessione anche parziale dei locali a terzi , salvo che sia consentita nell'atto di assegnazione, o utilizzo improprio rispetto a quanto previsto dal contratto;
  - b) qualora i locali in uso siano palesemente danneggiati e l'assegnatario non abbia provveduto al ripristino;
  - c) nei casi di reiterato ritardo della prestazione da parte del concessionario (ricorre la reiterazione, qualora il concessionario venga costituito in mora tre volte, sia per

quanto concerne il pagamento del canone sia per il pagamento delle spese di gestione a carico del medesimo).

4. La durata dei rapporti di concessione in uso precario viene fissata di norma in 4 (quattro) anni; tale durata può variare secondo necessità od opportunità da valutarsi di volta in volta da parte dell'Amministrazione comunale.
5. Non è consentito il rinnovo tacito dei contratti di concessione in uso precario e l'istanza di rinnovo deve essere presentata almeno novanta giorni prima della scadenza del contratto, senza che ciò comporti alcun vincolo per l'Amministrazione comunale.

#### **Art. 7**

##### **Diverse finalità di assegnazione dei beni immobili comunali**

Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base dei propri programmi o progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni possono essere assegnati/concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione o altra organizzazione che persegua propri fini distinti da propri quelli del Comune.

In particolare vengono individuate le seguenti due porzioni:

- beni concessi per finalità d'interesse pubblico, sociale, aggregativo, culturale, sportivo o comunque non di lucro;
- beni concessi per fini commerciali, aziendali o comunque di lucro.

#### **Art. 8**

##### **Determinazione dei canoni e obblighi dell'assegnatario**

1. Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo del bene è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe e sulla base di apposita perizia o valutazione di stima sottoscritta da un tecnico dell'ufficio competente, che tenga conto dei seguenti criteri valutativi:
  - a) valore dell'immobile del bene da concedere in uso;
  - b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto contrattuale che sia essa commerciale, produttiva, residenziale, agricola, di servizio o altro;

- c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni ed 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/ ambientale.
2. Il canone è adeguato automaticamente e 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. Il canone può essere determinato in misura agevolata nei casi previsti dal presente Regolamento;
  4. I comodati gratuiti costituiscono ipotesi del tutto eccezionali, stabiliti e disciplinati dal presente Regolamento;

#### **Art. 9**

#### **Obblighi dell'assegnatario**

L'assegnatario ha l'obbligo:

1. del pagamento del canone per l'utilizzo;
2. L'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
3. Il pagamento delle utenze. Per tutti i soggetti di cui all'art. 5 potrà essere valutata dalla Giunta Comunale la possibilità di abbattere il costo delle utenze nella misura massima del 100% dell'ammontare complessivo, laddove sia riscontrata una particolare finalità sociale. Qualora l'Ufficio Tecnico Comunale riscontrasse evidenti ed immotivati aumenti dei consumi predetti potrà essere valutata, su proposta dell'ufficio stesso, la decadenza del beneficio;
4. La stipulazione dell'assicurazione contro i danni a cose e persone;
5. Il bene viene consegnato nello stato in cui si trova con l'obbligo da parte dell'assegnatario di averne la massima cura e di riconsegnarlo, alla scadenza contrattuale, nelle stesse condizioni originarie, salvo il normale deterioramento d'uso;



6. L'immobile deve essere tenuto con il massimo decoro, con ampia facoltà dell'Ufficio Patrimonio LL.PP. del Comune di Porto Tolle di impartire in proposito le disposizioni che riterrà opportune;
7. Nessuna modifica può essere apportata al bene concesso o locato senza uno speciale ed esplicito consenso scritto del Comune, il quale può, alla scadenza contrattuale, richiedere il ripristino dello stato originario dei luoghi risultante dal verbale di consegna.

#### **Art. 10**

##### **Criteri per l'assegnazione di locali a fini economici**

1. I locali ad uso commerciale o comunque per attività a scopo di lucro sono assegnati di norma mediante gara pubblica, previa pubblicazione di un bando che indichi i requisiti necessari dei concorrenti ed i criteri di assegnazione.
2. Nel caso di immobili di particolare rilevanza e/o complessità si può procedere mediante appalto –concorso o forme selettive analoghe.
3. L'Amministrazione comunale, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, natura ed ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione a singole gare a determinate categorie che esercitino un particolare tipo di attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.
4. Si procede a trattativa privata:
  - a) quando è andata deserta la procedura ad evidenza pubblica;
  - b) qualora, in ragione della tipologia e delle caratteristiche dell'immobile da concedere, risulti con certezza da elementi oggettivi adeguatamente evidenziati che vi sia un unico soggetto interessato;
  - c) qualora, un soggetto già concessionario di un bene immobile comunale, chiedi l'affidamento in concessione di un altro bene costituente pertinenza del bene già dato in concessione e previa pubblicazione di idoneo avviso informativo, in seguito al quale nessuno ha manifestato interesse;

#### **Art. 11**

##### **Facoltà di riduzione del canone**

1. Con riferimento agli immobili di cui all'art. 10 è possibile la riduzione del canone o corrispettivo dovuto, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo in una determinata zona o di attività volte a favorire il progresso economico della comunità ovvero bisogno di tutela, così come definite da atti dell'Amministrazione.
2. La riduzione massima accordata non può superare il 30% del corrispettivo dovuto, che deve quindi essere di almeno il 70% del previsto;
3. La riduzione di cui al comma precedente è stabilita preventivamente all'avvio delle necessarie procedure, anche negoziate, con apposita deliberazione della Giunta Comunale, congruamente motivata in relazione alle esigenze ed alle finalità perseguite.

## **Art. 12**

### **Soggetti affidatari**

I soggetti cui possono essere affidati gli immobili per finalità sociali o di pubblica utilità, sono:

- Enti pubblici;
- Partiti;
- Associazioni, Fondazioni e Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre istituzioni a carattere pubblico o privato, con personalità giuridica acquisita secondo le modalità di cui al DPR 361/2000, senza fini di lucro;
- Pro Loco;
- Associazioni non riconosciute, di cui all'art. 36 del Codice Civile che siano dotate di proprio strumento statutario dal quale sia possibile, in modo inequivocabile, l'assenza totale di finalità lucrative;
- Cooperative sociali ed Associazioni di volontariato;
- Associazioni Sportive;
- Altri enti ed organismi non ricompresi nei punti precedenti, la cui attività assume le caratteristiche di rilevante interesse sociale le cui attività rientrano nei settori aggregativo, ambientale e culturale;
- Medici di famiglia;

- Associazioni che svolgono Servizi di trasporto assistenziali.

### **Art. 13**

#### **Criteri di riduzione del canone per attività con finalità sociali, culturali, scolastiche senza fini di lucro**

1. E' facoltà dell'Amministrazione comunale procedere mediante trattativa privata alla concessione in uso precario o alla locazione a favore di Associazioni o Enti le cui finalità rivestano carattere sociale rilevante valutato a giudizio insindacabile dell'Amministrazione stessa, di beni immobili di proprietà comunale, o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, con una riduzione del canone, determinato sulla base di quanto previsto dal precedente art. 8, secondo le percentuali di seguito indicate:
  - 100% (comodato gratuito) per i soggetti operanti nei settori previsti delle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze, pubblica assistenza e disabilità; soggetti convenzionati con il Comune per progetti di particolare rilevanza sociale, senza fini di lucro, finalizzati alla prestazione di servizi di interesse pubblico e/o di carattere istituzionale, da svolgere con il coinvolgimento diretto o meno della struttura comunale;
  - 80% per i soggetti operanti nell'area della disabilità, emarginazione e patologie gravi;
  - dal 30% al 70% per i soggetti operanti nei settore ricreativo, aggregativo, sociale, ambientale e nel campo dell'istruzione pubblica e della cultura. La percentuale di riduzione può essere applicata in relazione al grado di rilevanza sociale dell'attività svolta, a seguito di verifiche da parte degli uffici preposti.
2. L'applicazione delle riduzioni di cui al comma precedente, costituendo beneficio e vantaggio economico, viene attribuita ai sensi dell'art. 12 della legge 241/90 e ss.mm. ed integrazioni.

### **Art. 14**

#### **Criteri e procedimento d'assegnazione dei locali ad organismi senza fini di lucro**

1. I beni possono essere concessi ai soggetti indicati articolo 11 che presentino istanza di ottenere spazi, in base ad istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori e parametri, elencati in ordini d'importanza:
  - a) valenza sociale degli scopi perseguiti o comunque riconoscimento della funzione svolta come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo delle leggi vigenti, dallo Statuto, dai Regolamenti;
  - b) finalità dell'attività, per la quale si chiedono gli spazi, in linea con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione comunale;
  - c) destinazione totale degli utili degli eventuali avanzi di gestione a scopi istituzionali con divieto di distribuzione fondi, utili, riserve e capitali durante la vita dell'ente, fondazione, associazione;
  - d) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente (da privilegiare le associazioni volontaristiche e spontanee, con minore capacità economica);
  - e) capacità di aggregazione, verificabile sulla base del numero aderenti/iscritti in sede locale e della capacità di coinvolgimento della cittadinanza.
2. Le istanze dei soggetti richiedenti devono essere corredate di atto costitutivo e di statuto, indicazione del numero dei soci, rendiconto economico delle entrate e spese effettuate nell'ultimo anno finanziario, adeguata relazione sulle attività svolte.

#### **Art. 15**

##### **Verifica dello stato delle assegnazioni in comodato o a canone ridotto**

L'Amministrazione comunale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato gratuito o a canone ridotto. A tale scopo le associazioni concessionarie sono tenute ad inviare al Comune, entro il mese di marzo di ogni anno:

- a) rendiconto approvato e bilancio preventivo;
- b) relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.

#### **Art. 16**

##### **Immobili comunali utilizzati per manifestazioni culturali, attività formative e didattiche**

1. Le aule site in edifici scolastici possono essere concesse in via temporanea ad Associazioni, Fondazioni, Istituzioni per attività di istruzione permanente e di

formazione professionale, culturale e didattica, che non siano in contrasto con le finalità e l'esercizio del complesso scolastico.

2. La concessione temporanea dei locali di cui al comma precedente è rilasciata dal responsabile del Settore Istruzione, previo parere vincolante del Consiglio d'Istituto; l'eventuale canone verrà stimato dagli uffici tecnici competenti su richiesta del Settore Istruzione.

#### **Art. 17**

##### **Entrata in vigore**

Il presente Regolamento entra in vigore il giorno di esecutività della relativa deliberazione approvativa.

#### **Art. 18**

##### **Norma transitoria**

Gli affidamenti a terzi di beni immobili comunali in corso alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento continuano alle condizioni originarie sino alla loro naturale scadenza.