



# **COMUNE DI MONTORIO AL VOMANO**

Provincia di Teramo

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE IN USO DEI BENI IMMOBILI DI  
PROPRIETA' DEL COMUNE DI MONTORIO AL VOMANO**

## *Articolo 1 Ambito d'applicazione*

Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione Comunale in regime di concessione, di locazione, di comodato. Il presente Regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale. La normativa ed i principi in esso contenuti devono applicarsi con prevalenza sulle norme eventualmente contrastanti contenute in altri Regolamenti dell'Ente.

Il presente regolamento non si applica:

- Agli impianti sportivi comunali (beni facenti parte del patrimonio indisponibile)
- Agli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale.
- Ai beni confiscati ai sensi del D.Lgs. 159/2011
- Ad eventuali concessioni di immobili ad altre amministrazioni pubbliche

## *Articolo 2 Finalità*

Con il presente Regolamento si intende perseguire la valorizzazione economica della dotazione immobiliare del Comune di Montorio al Vomano, quale incremento economico della dotazione stessa, onde trarne una maggiore redditività finale, favorendo una gestione del patrimonio immobiliare volta a potenziare le entrate di natura non tributaria.

## *Articolo 3 Tipologia dei beni immobili concedibili in uso a terzi*

1. Il Comune di Montorio al Vomano è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in: a) Beni del demanio comunale, destinati per loro natura o per le caratteristiche loro conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Per 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 ed a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato. Tra i beni rientranti nel regime giuridico del demanio comunale si annoverano il segmento patrimoniale infrastrutture e pubblici servizi a rete che accoglie le aree di pubblica circolazione, la rete viaria con le pertinenze, gli impianti d'adduzione idrica, di smaltimento e di depurazione delle acque. Anche i mercati e i cimiteri sono classificabili nel demanio. Essi, ai sensi dell'art. 825 del c.c. sono inalienabili, non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi, imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata.

b) Beni del patrimonio indisponibile, destinati ai fini istituzionali del Comune ed al soddisfacimento di interessi pubblici non compresi nella categoria dei beni demaniali di cui agli artt. 822 e 823 del c.c. Formano parte del patrimonio indisponibile le cave e le torbiere, i beni di interesse storico e artistico, le foreste, le sedi dei pubblici uffici le aree espropriate da parte del Comune ed acquisite nell'esercizio del diritto di prelazione ex art.48 T.U. espropriazioni. Rientra anche nel regime del patrimonio indisponibile per destinazione dell'ente, il patrimonio ad uso istituzionale che assolve ai compiti primari definiti dalle funzioni dell'Ente, per l'espletamento di attività di pubblico interesse, si tratta di tutti i fabbricati e i relativi annessi e pertinenze che sono strumentali all'assolvimento dei servizi di natura pubblica quali: l'istruzione, i servizi socio culturali, i servizi amministrativi, lo sport ed il tempo libero, la sanità. Essi, quindi, sono vincolati ad una destinazione di utilità pubblica e non possono essere sottratti a tale destinazione, se non nei modi stabiliti dalle leggi che li riguardano (art.

828, comma 2 c.c.). Tali beni sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, con l'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. Come i beni demaniali, sono insuscettibili di espropriazione forzata.

c) Beni del patrimonio disponibile, non destinati ai fini istituzionali del Comune, pertanto, posseduti dallo stesso "iure privatorum", cioè in regime di diritto privato. Esso comprende tutti gli altri beni di proprietà comunale non rientranti nelle fattispecie citate.

Il patrimonio disponibile si distingue in quello ad uso residenziale e in quello ad uso commerciale e fornisce direttamente introito finanziario alle casse comunali. Tali beni sono concessi in locazione a terzi tramite contratti di diritto privato previsti dal codice civile. Essi pur non essendo beni pubblici in senso stretto, essendo beni di proprietà di un ente pubblico, producono un reddito destinato a finalità pubbliche. Essi sono alienabili nelle forme previste dalla legge con il vincolo di destinazione dei proventi per fini pubblici individuati. Infine le aree ed i terreni comprendono prevalentemente tanto le superfici destinati a verde che quelle destinate ai parchi, quanto quelle che per destinazione sono suscettibili d'utilizzazione pubblica. Il regime giuridico cui sono vincolate le aree ed i terreni può essere tanto del patrimonio indisponibile quanto disponibile: è la specifica destinazione e l'utilizzo che determinano il loro fine. Infatti, si tratta di patrimonio indisponibile se assolvono direttamente a pubbliche esigenze, (lottizzazione ecc..) viceversa ed in subordine, di patrimonio disponibile se acquisiti in regime privatistico oppure, sebbene acquisiti in regime pubblicistico e destinati a fini pubblici, non sono allo stato ancora, o non più, per questa finalità utilizzati.

2. La locazione dei beni del patrimonio disponibile è soggetta alle norme del Codice Civile, della legge, nonché del presente regolamento.

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.

#### *Articolo 4 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.);
- Contratto di 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.

## *Articolo 5 Concessionari dei beni immobili*

Fermo restando che l'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà comunale, di cui agli inventari appositi, e comunque nella disponibilità del Comune di Montorio al Vomano, 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, salvo che l'Amministrazione Comunale o la legge non li assimolino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.

In particolare, vengono individuate le seguenti due grandi partizioni:

- beni concessi per finalità commerciali, professionali, aziendali o direzionali private;
- beni concessi per tutte le altre attività.

## *Articolo 6*

### *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 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 stima 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 di concessione: commerciale, produttiva, 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) Nell'ambito dei principi sopra descritti è possibile riconoscere lo scomputo dai canoni o dai corrispettivi del valore documentato delle opere edilizie necessarie per rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto. Il valore dello scomputo non incide sul valore del corrispettivo annuale determinato ai sensi del presente articolo. Gli interventi di che trattasi devono essere comunque preventivamente autorizzati dall'ufficio competente in materia di manutenzioni, che ne verificherà la fattibilità e ne certificherà la congruità dei prezzi applicabili; il medesimo ufficio provvederà ad attestare la regolare esecuzione dei lavori eseguiti e l'ammontare degli stessi ai fini dell'effettivo incremento patrimoniale a favore del Comune. Ultimati i lavori, si rende obbligatoria la produzione delle certificazioni idonee alla piena agibilità dell'immobile. Il contratto disciplinerà tempi e modalità di esecuzione dei lavori e di rimborso delle spese sostenute, entro il limite della stima approvata, a scomputo del corrispettivo. Resta inteso che, nel caso in cui l'ammontare dei lavori effettivamente eseguiti dall'assegnatario superasse l'importo autorizzato o nelle ipotesi in cui sia stata autorizzata la realizzazione di migliorie o innovazioni esclusivamente finalizzate al miglior godimento del bene da parte dell'assegnatario, nessun rimborso od indennizzo sarà dovuto dal Comune di Montorio al Vomano.
- e) L'assegnatario si obbligherà a far uso dell'immobile assegnatogli con la massima cura e diligenza. Nel contratto di norma dovrà essere previsto che: - lo stesso è strettamente personale e che viene rilasciato esclusivamente al soggetto avente titolo; - è vietata qualsiasi forma di sub-locazione o sub-affitto o sub-concessione, se non ammessa per legge e previa autorizzazione da parte del Comune.

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 di seguito indicate.

#### *Articolo 7 Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale*

Gli assegnatari dei locali concessi ad uso commerciale vengono scelti di norma mediante procedure ad evidenza pubblica, avviate dal settore competente, in conformità agli indirizzi dettati dalla Giunta Comunale.

#### **Art. 8 concessioni occasionali.**

Sono considerate occasionali, le concessioni che non superano i sette giorni e che consentono di svolgere riunioni, seminari o manifestazioni varie: culturali, ricreative o di tempo libero. Possono rientrare in tale casistica anche le concessioni a privati per iniziative, aperte al pubblico e non.

La richiesta di concessione di tipo occasionale deve essere presentata, di norma, con almeno 15 giorni di anticipo rispetto alla data prevista di utilizzo. Eventuali richieste pervenute oltre i termini previsti saranno valutate sulla base dei tempi tecnici necessari per l'istruzione della pratica.

##### 1. La richiesta deve contenere:

- a. gli elementi identificativi del soggetto richiedente (l'esatta denominazione, sede o recapito nel territorio comunale) che si assume le responsabilità civili e penali dell'utilizzo dell'immobile;
- b. le generalità e il recapito del legale rappresentante e di un suo sostituto;
- c. il giorno, periodo di tempo e immobile (o porzione di esso) per il quale si fa richiesta, indicando la disponibilità per eventuali alternative;
- d. una dichiarazione del/i richiedente/i circa lo scopo della riunione o dell'utilizzo del bene;
- e. l'impegno di:
  - utilizzare gli spazi concessi per le finalità ed i tempi richiesti;
  - l'impegno di restituire le chiavi dei locali entro il giorno lavorativo immediatamente successivo al loro utilizzo;
  - osservare i regolamenti, le disposizioni di legge, nonché tutte le norme attinenti alle attività che discendono dalla concessione e munirsi, ove previsto, a sua cura e spese, di licenze ed autorizzazioni;
  - garantire la conservazione ed il buon uso dei locali, delle cose e delle attrezzature in esso contenute, assumendosi l'onere di eventuali danni;
  - restituire tutto ciò che ha formato oggetto della concessione in uso, alla scadenza della medesima, allo stato originale e libero da persone e cose;
  - garantire la riconsegna nello stato di conservazione in cui l'ambiente è stato concesso,
  - esonerare espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di terzi in genere;
  - assumersi la responsabilità di qualunque comportamento, evento o fatto che, durante lo svolgimento della propria attività, provochi danni a persone e/o a cose, che accada all'interno dei locali e delle loro pertinenze durante il periodo oggetto della concessione, o dei locali e dei percorsi che dalla pubblica via conducono ai locali interessati alle attività oggetto della concessione.
  - assumersi, qualora ricorrano le condizioni, ogni onere e responsabilità legata alla figura del datore di lavoro ai sensi e per gli effetti del d.lgs. 81/2008 e s.m.i;
  - con la domanda il/i richiedenti, danno atto chela mancata presentazione di tale dichiarazione preclude l'accoglimento della richiesta e dichiara/no inoltre di riconoscersi

nei principi costituzionali democratici;

2. I locali verranno assegnati in ordine cronologico di presentazione della domanda fatte salve le necessità dell'Ente, o delle attività patrocinate, previo pagamento della tariffa determinata dalla Giunta Comunale.
3. Per le attività patrocinate dall'Ente non è previsto il pagamento della tariffa.

#### *Articolo 9 Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso diverso da quello commerciale*

1. Possono essere concessionari di beni immobili comunali per attività diverse da quelle commerciali, aziendali, private, ecc.:

- Enti pubblici;
- Enti del terzo settore di cui al D.Lgs 117/2017;
- Altri Enti, Associazioni o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse comunale, sociale, culturale, sportivo e di aggregazione, senza finalità di lucro;

2. Gli immobili nella piena disponibilità dell'ente verranno concessi per attività diverse dall'uso commerciale a soggetti che ne facciano espressa richiesta e verranno assegnati in base ad una istruttoria svolta dal Settore competente dell'Ente, in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel territorio, come rilevante 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 viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;

c) - condizione di non morosità nei confronti dell'Ente;

d) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente;

e) accertare nello specifico caso la sussistenza o meno dello scopo di lucro, inteso come attitudine a conseguire un potenziale profitto d'impresa, verificando non solo lo scopo e le finalità perseguite dall'operatore, ma anche e soprattutto le modalità concrete con le quali viene svolta l'attività che coinvolge l'utilizzo del bene pubblico messo a disposizione.

3. Le associazioni che ottengono in concessione d'uso o in locazione immobili comunali a canone agevolato non godranno in linea di principio contributi comunali. La concessione a canone agevolato dell'immobile dovrà essere considerata come attribuzione di contributo di importo pari alla differenza tra il valore corrente di mercato ed il canone di concessione o locazione applicato per il godimento dell'immobile. E' fatta riserva alla Giunta Comunale, in presenza di particolari situazioni o iniziative di interesse pubblico, la facoltà di deroga ai principi sopra dettati.

4. Le istanze dei soggetti indicati ai commi precedenti devono essere corredate di: atto costitutivo e statuto, rendiconto economico delle entrate e delle spese effettuate nell'ultimo anno finanziario, relazione sulle attività svolte nell'anno precedente. La predetta documentazione, contabile e di gestione, non è richiesta alle associazioni che, alla data dell'istanza, non siano state costituite da almeno un anno.

5. Non possono concedersi beni immobili del patrimonio in modo gratuito, seppure non utilizzati ai fini istituzionali, se non nei casi espressamente previsti dalla legge o per attività patrocinate dall'ente.

6. La Giunta, previa istruttoria redatta dal competente ufficio, provvederà per la concessione degli immobili disponibili, privilegiando, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

7. In linea di principio gli immobili comunali non possono essere né sub-concessi né sublocati dai concessionari o dai conduttori locatari. E' fatta riserva alla Giunta Comunale, in presenza di particolari situazioni ritenute rilevante interesse pubblico la facoltà di deroga a tale divieto.

8. L'Amministrazione comunale verifica periodicamente 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 aprile di ogni anno: a) rendiconto approvato e bilancio preventivo; b) relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.

#### *Articolo 10 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, fatte salve le attività patrocinate dall'Ente;

b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;

c) l'onere delle spese della manutenzione ordinaria e di quella straordinaria in caso di utilizzo gratuito del bene;

d) il pagamento delle utenze;

e) il pagamento delle spese di gestione,

f) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni;

g) la restituzione dei locali nella loro integrità;

2. Il concessionario deve altresì garantire una utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della legge in materia di sicurezza, dando tempestiva comunicazione al Comune delle eventuali disfunzioni.

3. Qualora i locali o aree dell'immobile siano da attribuire a più soggetti utilizzatori, le spese relative alle utenze a servizio della struttura, intestate al Comune di Montorio al Vomano (quali ad es: luce, acqua, gas, riscaldamento, condizionamento) verranno ripartite ed addebitate sulla base dei consumi effettivi di ogni singolo utente utilizzatore. Nei casi in cui non sia possibile la rilevazione dei consumi attraverso la presenza o l'installazione di appositi misuratori tali spese relative ai consumi verranno ripartite sulla base dei millesimi, in proporzione alla superficie in uso. A garanzia dei pagamenti che il Comune effettuerà per la gestione degli spazi oggetto di concessione in uso, dovrà essere prevista, a carico dei soggetti utilizzatori, un garanzia fidejussoria.

4. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1, 2, 3 comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale.

#### *Articolo 11 Normativa transitoria e finale*

Gli atti contrattuali stipulati o rinnovati in data anteriore all'entrata in vigore del presente Regolamento continuano ad essere disciplinati, dai provvedimenti relativi fino alla loro naturale scadenza.

Con riferimento agli atti contrattuali non più validi o disdettati di fatto ed ai nuovi contratti, saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente Regolamento.