

COMUNE DI VALCHIUSA

Città Metropolitana di Torino

REGOLAMENTO PER LA LOCAZIONE E LA CONCESSIONE IN USO DI LOCALI E IMMOBILI COMUNALI

approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 35. del 30 dicembre 2023

ART. 1 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE

Il presente regolamento disciplina l'uso dei beni immobili di proprietà del Comune di Valchiusa e le modalità della loro concessione, locazione e comodato d'uso a terzi nel rispetto dei principi di economicità di gestione, di efficienza, di produttività, di redditività e di razionalizzazione delle risorse.

ART. 2 TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI CONCEDIBILI IN USO A TERZI

Il Comune 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 e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche cui il bene è deputato. Essi sono, ai sensi dell'art. 825 c.c., inalienabili, non suscettibili di usucapione da parte di terzi, imprescrittibili e non suscettibili di espropriazione forzata. Rientrano tra i beni del demanio comunale le infrastrutture e i servizi pubblici che comprendono la viabilità comunale, i parcheggi pubblici, la rete dell'acquedotto, la rete fognaria e gli impianti di depurazione, le aree mercatali e i cimiteri;
- 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 artt. 822 e 823 c.c.. Rientrano nel patrimonio indisponibile le sedi degli uffici comunali, le scuole, le biblioteche, gli impianti sportivi, i parchi gioco, le cave e i boschi di proprietà comunale. Essi sono vincolati a 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 c.c., con l'applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente il loro utilizzo, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante atti di diritto pubblico e, in particolare, con concessione amministrativa;
- c) **beni del patrimonio disponibile**, non destinati ai fini istituzionali del Comune, pertanto, posseduti dallo stesso "*iure privatorum*", cioè in regime di diritto privato. 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.

ART. 3

FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI

L'assegnazione in uso a terzi dei beni patrimoniali disponibili è effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali previsti dal titolo III del libro IV del Codice Civile e, più precisamente, con:

- 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.).

La concessione in uso temporaneo a terzi dei beni patrimoniali indisponibili e demaniali è effettuata nella forma della concessione amministrativa. Il contenuto dell'atto di concessione deve prevedere almeno:

- a) l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- b) la durata della concessione e la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse.

ART. 4

DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI DELL'ASSEGNAZIONE DEI BENI

Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo degli immobili comunali è determinato, dall'ufficio competente, sulla base dei valori correnti di mercato per beni con 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 del bene;
- c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione e di ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.

Per gli immobili concessi in uso per attività di volontariato e di associazionismo ad Enti e Associazioni, il canone da corrispondere al Comune come sopra determinato verrà ridotto applicando le percentuali di seguito indicate:

- 100 % (comodato) per i soggetti operanti nei settori previsti dalle leggi speciali vigenti in materia di tossicodipendenze e di pubblica assistenza;
- 100% (comodato) per i soggetti operanti nell'ambito dei settori di attività e di impegno delle politiche sociali, dei servizi in campo assistenziale e sanitario, nel campo delle politiche a sostegno delle famiglie, delle problematiche femminili, del disagio giovanile e della terza età, degli omosessuali e degli immigrati;
- 100% (comodato) per le Pro Loco che organizzano e gestiscono manifestazioni di promozione sociale, culturale e turistica del territorio comunale e, ai sensi dell'art. 32 l. 383/2000, alle associazioni di promozione sociale e alle organizzazioni di volontariato che operano sul territorio comunale, iscritte nel relativo registro regionale, aventi requisiti stabiliti dalla normativa vigente per lo svolgimento delle loro attività istituzionali;
- 50% per i soggetti che operano sul territorio comunale, senza fine di lucro, nei settori culturale, ambientale, turistico, aggregativo e sociale.

La concessione del bene in comodato sarà deliberata con ogni onere accessorio da porsi a carico del comodatario (luce, acqua, gas, telefono, etc.).

ARTICOLO 5

PROCEDURE PER L'ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI

L'assegnazione degli immobili avviene mediante idonea procedura a evidenza pubblica consistente in una gara a seguito di pubblicazione di un avviso pubblico.

ART. 6

ASSEGNAZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni immobili di proprietà comunale possono essere assegnatari a:

- persone fisiche;
- società;
- enti pubblici;
- associazioni e organizzazioni di volontariato previste dal decreto legislativo 3 luglio 2017, n. 117, recante *"Codice del Terzo Settore a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106"*;
- altri enti, associazioni e organismi senza finalità di lucro, non ricompresi nei punti precedenti, la cui attività ha caratteristiche di interesse comunale sotto il profilo sociale, culturale, sportivo e di promozione turistica.

Le domande presentate da soggetti che rientrano nei criteri di riduzione del canone di locazione, affitto e comodato, previsti nel precedente art. 4, devono essere corredate da copia dell'atto costitutivo e dallo statuto.

Gli immobili verranno assegnati, in locazione, affitto e comodato, a seguito di apposita istruttoria svolta dall'ufficio competente in base ai seguenti fattori, elencati per ordine di importanza:

- a) offerta economica;
- b) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e sul territorio comunale, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle leggi vigenti, dallo statuto comunale e dai regolamenti;
- c) finalità prevalenti perseguite dal soggetto in rapporto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
- d) condizione di non morosità nei confronti del Comune.

Gli immobili comunali non possono essere né subconcessi né sublocati dagli assegnatari.

L'amministrazione comunale verifica annualmente lo stato delle assegnazioni effettuate in comodato o a canone ridotto. A tale scopo gli assegnatari sono tenuti ad inviare al Comune entro il 31 marzo di ogni anno:

- il rendiconto approvato e il bilancio preventivo;
- una relazione sulle attività svolte e su quelle programmate.

ART. 7

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

I provvedimenti di concessione 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;

- b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
 - c) il pagamento delle utenze;
 - d) il pagamento delle spese di gestione;
 - e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni;
 - f) la restituzione dei locali nella loro integrità salvo il normale deperimento d'uso.
- Il concessionario deve altresì garantire un'utilizzazione dei beni compatibile con le disposizioni della legge 5 marzo 1990, n. 46 (*Norme per la sicurezza degli impianti*) e del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 (*Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro*). Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1 e 2 comporta lo scioglimento del rapporto contrattuale o concessorio.

ART. 8

NORMATIVA TRANSITORIA E FINALE

Nei periodi in cui sono in corso le procedure per la locazione, l'affitto e per il comodato d'uso dei beni patrimoniali disponibili, gli immobili potranno essere dati in locazione per periodi della durata massima di 3 mesi, con l'osservanza delle disposizioni previste nel presente regolamento.