

COMUNE DI SACROFANO
Regolamento per la disciplina dell'uso dei beni immobili comunali

APPROVATO CON DELIBERA DI C.C n 29 del 30.9.21

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto

1. Il presente Regolamento determina i criteri generali, gli obiettivi e le modalità di gestione dei beni immobili di proprietà comunale o comunque nella disponibilità del Comune facenti parte del patrimonio disponibile o indisponibile.
2. Le finalità che l'Amministrazione intende perseguire con il presente Regolamento sono le seguenti:
 - 2.1. la gestione del patrimonio comunale;
 - 2.2. semplificare i procedimenti di concessione del patrimonio dell'Ente, nel rispetto dei principi di trasparenza e pubblicità e di valorizzazione del patrimonio comunale;
 - 2.3. rafforzare l'attività di programmazione delle concessioni.
3. Il presente Regolamento non si applica agli immobili ricompresi nei programmi di Edilizia Residenziale Pubblica per i quali valgono le specifiche discipline di settore.

Art. 2 – Soggetti destinatari del presente Regolamento

1. Tutti i beni immobili indicati all'art. 1 potranno essere concessi in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, ente, associazione o altra organizzazione che persegue propri fini, anche di interesse pubblico.
2. Il presente Regolamento si applica altresì, ove possibile e in quanto compatibile, a tutti coloro che hanno, a qualsiasi titolo, a disposizione beni del patrimonio immobiliare comunale. In fase di prima applicazione del presente Regolamento, la Giunta Comunale provvederà all'individuazione di tali beni.

Art. 3 – Finalità di utilizzo

1. I soggetti di cui al precedente articolo potranno utilizzare gli immobili di proprietà comunale per lo svolgimento di attività rientranti nelle seguenti tipologie:
 - 1.1. attività di assistenza sociale e socio-sanitaria;
 - 1.2. attività di educazione e formazione;
 - 1.3. attività culturali e scientifiche;
 - 1.4. attività nel campo dello sport e del tempo libero;
 - 1.5. attività di interesse pubblico
2. L'uso degli immobili comunali dovrà escludere ogni tipo di discriminazione e dovrà favorire l'accesso delle fasce sociali più deboli.
3. L'atto di assegnazione del bene immobile di proprietà comunale dovrà prevedere l'eventuale obbligazione a mantenere a disposizione di tutti i cittadini le aree verdi, anche attrezzate, nonché i parcheggi ed i relativi percorsi integrati con il tessuto urbano circostante connessi all'immobile ottenuto in concessione ovvero in locazione ai sensi del presente Regolamento.
4. Negli immobili di proprietà comunale sono ammesse attività di tipo commerciale purché riconducibili a quelle indicate al precedente comma 3.1.
5. Negli immobili facenti parte del patrimonio indisponibile, appositamente individuati nell'inventario di cui al successivo art. 5, sono ammesse attività, eventi, manifestazioni non aventi caratteristiche di pubblico interesse, purché episodiche, quali matrimoni, feste private, convegni privati, convention e similari.

COMUNE DI SACROFANO

Regolamento per la disciplina dell'uso dei beni immobili comunali

6. E' a carico dell'assegnatario l'onere di munirsi di tutte le autorizzazioni necessarie per lo svolgimento delle attività indicate nei comma precedenti, ivi comprese quelle relative alla conformità degli impianti nel caso di organizzazione di manifestazioni, anche a carattere temporaneo.
7. L'Amministrazione Comunale, anche nel caso in cui abbia assegnato a terzi l'utilizzo di un immobile, potrà prioritariamente utilizzarlo gratuitamente, previo avviso agli assegnatari, per lo svolgimento di attività connesse a finalità proprie ovvero per porre in essere iniziative e servizi aventi carattere di necessità e/o urgenza.

TITOLO II: GESTIONE DEL PATRIMONIO

Art. 4 - Classificazione

1. I beni immobili comunali si classificano, secondo le norme del Codice Civile, in:
 - 1.1. beni demaniali;
 - 1.2. beni patrimoniali indisponibili;
 - 1.3. beni patrimoniali disponibili.
2. Sui beni demaniali è riconosciuto un uso comune generale a favore di tutta la comunità e può esserne riconosciuto un uso speciale a favore di determinate categorie di cittadini mediante il rilascio di apposita autorizzazione o licenza, o un uso eccezionale a favore di privati.
3. I beni demaniali e i beni patrimoniali indisponibili possono essere dati in concessione a terzi, in via eccezionale, in godimento temporaneo, revocabile in ogni momento per sopravvenuta incompatibilità con l'interesse pubblico, e sempre che non venga meno del tutto la destinazione all'uso pubblico del bene.
4. La destinazione urbanistica del bene e la sua classificazione catastale costituiscono elementi sufficienti per affermare la sussistenza dell'interesse pubblico previsto al comma precedente.
5. Su proposta del Responsabile del Settore competente, la Giunta Comunale, con propria deliberazione, approva annualmente l'elenco e la classificazione dei beni immobili demaniali, patrimoniali indisponibili e disponibili. Tale atto deve effettuarsi entro il 31 maggio di ogni anno e, comunque, prima dell'approvazione del bilancio di previsione e di ciò si dà conto nella delibera di approvazione del bilancio di previsione.
6. Ciascun bene immobile può, sempre con deliberazione del Consiglio Comunale, su proposta del Responsabile del Settore competente, essere trasferito dalla categoria di appartenenza ad altra sulla base della effettiva destinazione d'uso e nel rispetto della prevista destinazione urbanistica.
7. I beni demaniali o indisponibili, che cessano dalla loro destinazione, vengono dichiarati patrimoniali disponibili. Il provvedimento di declassificazione è approvato dal Consiglio Comunale.
8. La scadenza del termine di concessione del bene demaniale o patrimoniale indisponibile comporta automaticamente la cessazione del rapporto e l'immediato riacquisto del possesso del bene in capo all'Amministrazione Comunale.
9. L'Amministrazione Comunale può altresì dare in subconcessione o sublocazione a terzi, con il consenso del proprietario, i beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo.

Art. 5 – Inventario

1. I beni immobili comunali, con le loro destinazioni attuali, sono inventariati in appositi elenchi a cura del Settore competente.

COMUNE DI SACROFANO

Regolamento per la disciplina dell'uso dei beni immobili comunali

2. L'inventario dei beni immobili contiene la descrizione dei beni, desunta da rispettivi catasti, elenchi e registri.
3. Tutti gli acquisti e le alienazioni di beni immobili, nonché gli altri atti o provvedimenti comportanti variazioni nella consistenza e nel godimento del demanio e del patrimonio, sono comunicati al Settore competente, per la registrazione nell'inventario.
4. Al fine di garantire il tempestivo aggiornamento dell'inventario immobiliare, ogni Settore che, con la propria attività tecnica o amministrativa, intervenga sulla consistenza o natura di un bene immobile, deve obbligatoriamente e immediatamente trasmettere adeguata nota informativa al Settore competente, allegando la copia del fascicolo contenente l'originale dell'atto o la copia del provvedimento che ha effetto sulla consistenza o natura di un bene immobile.
5. I soggetti di cui all'art. 2, che modificano, previa autorizzazione, la consistenza di immobili di proprietà comunale debbono concordare di volta in volta con il Settore competente la consegna degli elaborati grafici e di tutta la documentazione necessaria per la corretta tenuta dell'inventario dei beni immobili Comunali.

Art. 6 - Trasferimento di opere di urbanizzazione

1. Al fine di consentire il corretto passaggio e registrazione a favore dell'Ente delle aree cedute in esecuzione di convenzioni stipulate in occasione di piani attuativi urbanistici o con permesso di costruire convenzionato, i soggetti attuatori delle citate convenzioni devono provvedere al frazionamento delle aree secondo i criteri di cui al successivo comma 6.2.
2. In sede di frazionamento per l'individuazione delle aree da cedersi al Comune, ai soggetti attuatori dell'intervento è richiesta una perimetrazione catastale delle aree di cessione riferita alla categoria patrimoniale cui le aree cedute verranno ad appartenere ad avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione. Tale perimetrazione dovrà essere preventivamente concordata con il Settore competente e risultare pienamente coerente con quanto previsto negli atti convenzionali.
3. La consegna degli elaborati di cui ai precedenti commi dovrà avvenire: a) prima della formale stipula della convenzione o altro atto equivalente, qualora la cessione delle aree avvenga contestualmente alla stipula della convenzione; b) prima dell'atto di trasferimento di aree ed opere di urbanizzazione all'Amministrazione Comunale, qualora non sia avvenuta la cessione contestualmente alla stipula della convenzione.

TITOLO III: CONCESSIONE ED USO DEL PATRIMONIO

Art. 7 – Disposizioni preliminari

1. Il presente titolo del Regolamento disciplina le concessioni in uso a terzi, pubblici e privati, di beni demaniali e patrimoniali indisponibili appartenenti al Comune di Sacrofano o nella disponibilità dello stesso, nel rispetto dei principi di economicità della gestione, di efficienza, di produttività, di redditività, e di razionalizzazione dell'uso delle risorse, fermo restando le finalità sociali da valutarsi per alcuni beni.
2. I beni oggetto di concessione saranno quelli individuati dalla Giunta, tra quelli classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili nell'inventario del Comune, nonché quelli classificati come tali ai sensi degli artt. 822 e segg. del Codice Civile, ancorché non risultanti dall'inventario del Comune di Sacrofano, nonché quelli nella disponibilità del Comune in forza di contratti stipulati con altri Enti.

Art. 8 - Tutela dei diritti demaniali e patrimoniali

COMUNE DI SACROFANO

Regolamento per la disciplina dell'uso dei beni immobili comunali

1. La concessione in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali e non, dei beni di cui all'art. 7 non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.
2. La concessione è un atto amministrativo potestativo unilaterale, revocabile per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno. L'Amministrazione Comunale può disporre la revoca dell'atto di assegnazione anche laddove intervengano motivate ragioni che impongano la risoluzione del rapporto per una diversa e migliore modalità di gestione del bene, rimborsando quota parte dei corrispettivi eventualmente già incassati, per il periodo di mancato utilizzo.
3. Le concessioni di cui sopra si intendono di norma onerose ed il relativo canone o indennizzo sono determinati nel rispetto delle legge vigenti e delle disposizioni del presente Regolamento.

Art. 9 - Modalità di rilascio delle concessioni

1. La concessione dell'utilizzo del bene demaniale o patrimoniale indisponibile non può in alcun caso confliggere con il perseguimento dell'interesse pubblico primario per cui il bene è classificato ai sensi di legge. L'atto di concessione prevede:
 - 1.1. la durata della concessione;
 - 1.2. l'ammontare del canone concessorio;
 - 1.3. l'uso per il quale il bene viene concesso;
 - 1.4. le condizioni per la conservazione in buono stato del bene concesso e per l'esercizio delle attività cui è destinato;
 - 1.5. la ripartizione degli oneri manutentivi nel rispetto delle disposizioni contenute nel successivo art. 15;
 - 1.6. l'ammontare della penale e della eventuale cauzione che dovrà versare il concessionario;
 - 1.7. il trattamento fiscale dell'atto ed eventuale trascrizione dello stesso.
2. L'Amministrazione Comunale procede alla concessione dei beni demaniali e del patrimonio indisponibile nel rispetto dei principi di trasparenza, pubblicità, non discriminazione, parità di trattamento e proporzionalità previa gara preceduta da avviso pubblico finalizzato alla manifestazione di interesse alla partecipazione alla procedura, pubblicato per almeno 15 giorni. L'Amministrazione Comunale, in ogni caso, si riserva la possibilità di attivare procedure che, con riferimento al caso concreto, consentano e garantiscano la più ampia partecipazione possibile.
3. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il canone annuo di mercato per la concessione del bene stimato, di norma, dal Settore competente. Tale canone è determinato con apposita perizia estimativa sulla base dei valori correnti di mercato, per beni di caratteristiche analoghe, nonché dei seguenti elementi essenziali di valutazione:
 - 3.1. valore immobiliare del bene da concedere in uso;
 - 3.2. parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto concessorio;
 - 3.3. eventuale impegno da parte dell'utilizzatore all'esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni o ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile.Al canone si applica la rivalutazione ISTAT indice FOI.
4. Il termine di presentazione delle offerte dall'invio delle lettere d'invito non può essere inferiore a 7 giorni, naturali e consecutivi. Tutte le modalità di presentazione dell'offerta sono indicate negli atti della procedura di assegnazione.

COMUNE DI SACROFANO

Regolamento per la disciplina dell'uso dei beni immobili comunali

5. Non si tiene conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine stabilito per la presentazione.
6. L'apertura delle offerte viene effettuata in seduta pubblica. L'aggiudicazione è fatta al migliore offerente secondo i criteri stabiliti dal bando, dalla lettera d'invito o dai manuali operativi di cui al successivo art. 24. In caso di offerte di pari importo, si procede a richiedere formalmente ai soggetti che hanno presentato tali offerte, se tutti presenti alla seduta di gara, un'offerta migliorativa in busta chiusa. Nel caso in cui i soggetti che hanno presentato offerte uguali non siano presenti o nessuno di essi voglia migliorare l'offerta, si procede ad estrazione a sorte. Sulla base delle risultanze delle operazioni di gara, si procede all'aggiudicazione con determinazione dirigenziale, fermo restando che la sottoscrizione della concessione è condizionata alla verifica della documentazione e delle dichiarazioni rese in sede di gara. L'offerta non è mai vincolante per l'Amministrazione Comunale che, a sua discrezione, può comunque sospendere o non effettuare la gara, ovvero, dopo l'effettuazione della stessa, revocare la procedura o non procedere alla stipulazione del contratto.
7. La procedura di affidamento prevista dal presente articolo non si applica alle concessioni temporanee, stagionali e/o occasionali, così come definite al successivo articolo 11.4. Per l'affidamento di tali concessioni dovrà essere utilizzata la procedura prevista dai commi successivi.
8. I soggetti interessati ad ottenere le concessioni cd occasionali di un immobile comunale devono presentare apposita istanza al Settore competente di norma almeno 30 giorni prima della data dell'utilizzo richiesto. Il Responsabile del Settore competente, verificata anche la disponibilità degli spazi richiesti, provvede al rilascio della concessione temporanea.
9. Per le concessioni cd stagionali o temporanee, il Responsabile del Settore competente pubblica apposito avviso con eventuali criteri di assegnazione e/o precedenza.
10. Per gli utilizzi temporanei, stagionali e/o occasionali, così come definiti al successivo articolo 11.4, vengono applicate le tariffe d'uso stabilite annualmente dalla Giunta Comunale non soggette alle riduzioni di cui al successivo art. 10.

Art. 10 -Canoni ridotti e gratuiti

1. Fatto salvo quanto previsto dal successivo articolo 16 e fatta altresì salva la valutazione dell'utilizzo del bene che deve corrispondere ad attività istituzionali previste negli statuti dei soggetti sotto elencati, ed in ossequio al principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione, potranno essere riconosciute agevolazioni di canoni ridotti, fino ad un massimo dell'ottanta (80) per cento, per le seguenti categorie di soggetti, rimandando alle singole procedure anche concorsuali di affidamento le valutazioni caso per caso:
 - 1.1. Enti Pubblici;
 - 1.2. Associazioni, Fondazioni, Organizzazioni non lucrative di utilità sociale e le altre Istituzioni di carattere pubblico o privato con personalità giuridica ai sensi dell'art. 12 del Codice Civile, senza fini di lucro;
 - 1.3. 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, desumere l'assenza totale di finalità lucrative;
 - 1.4. altri enti o organismi non ricompresi nei punti precedenti la cui attività assume le caratteristiche di interesse comunale o sociale;
2. Parimenti le Associazioni regolarmente costituite, gli Enti, le Cooperative e le Organizzazioni di Volontariato operanti nell'ambito comunale e iscritte nel Registro Comunale delle Associazioni e degli

COMUNE DI SACROFANO

Regolamento per la disciplina dell'uso dei beni immobili comunali

Enti che svolgono attività di pubblico interesse, potranno beneficiare di una riduzione del canone dovuto per l'utilizzo degli immobili comunali o comunque beneficiare con priorità delle assegnazioni secondo le previsioni che saranno contenute volta per volta nelle procedure e negli atti concessori.

Art. 11 – Durata delle concessioni e modalità di utilizzo dei beni

1. La durata della concessione, di norma, non è superiore a sei anni. Qualora l'Amministrazione ne ravvisi, con deliberazione motivata, l'opportunità, in considerazione di particolari finalità perseguite dal richiedente, la concessione può avere durata superiore ai sei anni, comunque non eccedente i venticinque anni.
2. Può essere stabilito un termine superiore a sei anni anche nell'ipotesi in cui si imponga al concessionario l'obbligo, nel rispetto delle disposizioni in materia di contratti pubblici, così come previsto dal successivo articolo 15, di eseguire opere di ripristino, restauro o ristrutturazione particolarmente onerose, con contestuale indicazione del termine entro il quale tali opere devono essere ultimate.
3. Gli immobili comunali che, all'atto di entrata in vigore del presente Regolamento, risultano essere già concessi in uso, continuano ad essere regolati dai precedenti atti di assegnazione fino alla loro naturale scadenza. Alla scadenza delle predette assegnazioni, gli immobili sono concessi in uso secondo le modalità previste dal presente Regolamento.
4. Sono escluse dal presente articolo le concessioni temporanee, stagionali e/o occasionali. In particolare, devono essere considerate come temporanee o stagionali le concessioni in uso di immobili di proprietà comunale che, nell'arco dell'anno solare, hanno una durata massima di 10 mesi continuativi. Devono essere invece considerate occasionali le concessioni aventi ad oggetto l'utilizzo giornaliero di un immobile ovvero di norma per un massimo di 20 giorni.
5. L'Amministrazione Comunale, per una migliore utilizzazione del proprio patrimonio e per garantire la massima partecipazione, può disporre l'uso plurimo degli immobili di cui all'art. 7 e pertanto concederne l'uso a favore di più soggetti, articolando i relativi periodi di fruizione; nei predetti casi gli obblighi dei concessionari saranno rapportati al periodo di uso assegnato.
6. All'atto di concessione dell'immobile, verrà redatto apposito verbale di consegna sottoscritto dai concessionari. Tale verbale, completato dalla documentazione fotografica, dovrà descrivere lo stato dell'immobile oggetto di concessione e contenere l'elenco degli arredi presenti all'interno del bene concesso così come risultanti dall'inventario comunale.
7. I concessionari potranno introdurre, negli spazi concessi in uso, attrezzature mobili solo previo consenso dell'Amministrazione Comunale. Tali attrezzature, al termine della concessione, dovranno essere tempestivamente rimosse.
8. Le attrezzature indicate al comma precedente potranno essere rimosse dall'Amministrazione Comunale, salvo preavviso e con oneri a carico del concessionario, se dalla loro presenza dovesse sorgere qualche possibile pregiudizio alla fruizione del bene da parte degli altri soggetti autorizzati all'uso dello stesso immobile.
9. All'atto della scadenza della concessione dell'immobile, verrà redatto apposito verbale di riconsegna sottoscritto dai concessionari. Tale verbale, completato dalla documentazione fotografica, dovrà descrivere lo stato dell'immobile e contenere l'elenco degli arredi presenti all'interno del bene concesso così come risultanti dall'inventario, in modo che possa essere verificata la loro rispondenza al verbale previsto dal precedente articolo 11.6.

COMUNE DI SACROFANO

Regolamento per la disciplina dell'uso dei beni immobili comunali

10. La funzione di controllo delle modalità di utilizzo e di conservazione dei beni assegnati è in capo all'Amministrazione Comunale, che eseguirà i controlli attraverso il personale dei servizi comunali competenti.

Art. 12 – Clausola di decadenza

- 1.** Il contratto di concessione deve prevedere clausola di decadenza, con l'obbligo da parte del concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, correlata a:
 - 1.1. mancato pagamento del canone e relativi interessi oltre 3 mesi dalla scadenza;
 - 1.2. riscontro di inerzia grave nell'attuazione degli obblighi concessori cui non si è ottemperato entro 3 mesi dalla data di comunicazione di diffida da parte del dirigente competente;
 - 1.3. mancato rilascio della garanzia/cauzione prevista dal successivo art. 13;
 - 1.4. mancato reintegro della cauzione ove richiesto;
 - 1.5. mancato rispetto del divieto di subconcessione di cui all'art. 14 comma 5;
 - 1.6. mutamento non autorizzato del tipo di utilizzo convenuto nel contratto;
 - 1.7. mancata produzione della polizza R.C. verso terzi di cui al successivo art. 13;
 - 1.8. modifiche della struttura o dell'area a verde non preventivamente autorizzate.
- 2.** E' fatta salva la revoca della concessione in presenza di motivi di interesse pubblico di cui all'art. 8.2.

Art. 13 - Garanzie cauzionali

- 1.** Il contratto di concessione deve prevedere, a garanzia del suo puntuale rispetto da parte del concessionario, una cauzione che verrà stabilita in sede di avvio del procedimento di selezione del concessionario. La cauzione deve essere prestata contestualmente alla sottoscrizione del contratto di concessione.
- 2.** La fideiussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.
- 3.** Nel caso in cui l'utilizzo del bene concesso comporti, ai sensi dell'art. 2051 c.c., una ipotesi di R.C. verso terzi e verso l'Amministrazione Comunale connessa all'attività del concessionario, questo è tenuto a produrre alla stipula del contratto, relativa polizza R.C. al Comune di Sacrofano

Art. 14 - Altri obblighi del concessionario

- 1.** Il concessionario è tenuto ad adottare ogni misura preventiva atta a garantire la salvaguardia del bene oggetto di concessione da qualunque manomissione da parte di terzi tali da alterarne la qualità e consistenza, anche economica e la funzionalità pubblica che lo caratterizza.
- 2.** Il concessionario, nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente, è tenuto al rispetto delle norme a tutela dei diritti dei lavoratori dipendenti e della sicurezza sul lavoro nonché le norme in materia restando esclusa ogni responsabilità dell'Ente concedente per violazioni in materia.

COMUNE DI SACROFANO

Regolamento per la disciplina dell'uso dei beni immobili comunali

3. Il concessionario è tenuto a non compromettere e, possibilmente, a favorire l'utilizzo pubblico del bene ove prevista contrattualmente la sua coesistenza e compatibilità con l'uso concesso.
4. Il concessionario è tenuto ad accettare eccezionali sospensioni temporanee della concessione per ragioni di ordine pubblico, di sicurezza, di igiene e sanità o per manifestazioni di particolare rilievo pubblico programmate dall'Amministrazione concedente che coinvolgano il bene concesso, salvo il diritto alla proporzionale riduzione del canone se trattasi di canone di mercato. Nessuna riduzione del medesimo sarà dovuta in caso di canone agevolato di cui al precedente art. 10.
5. Al concessionario è vietata la subconcessione senza il consenso scritto dell'Amministrazione concedente pena l'immediata decadenza dalla concessione e l'incameramento della cauzione, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente. Al concessionario è fatto altresì assoluto divieto di modificare la destinazione d'uso del bene oggetto di concessione.
6. Il concessionario è comunque obbligato a pagare il canone e/o la tariffa d'uso e a depositare, dove previsto, la cauzione nei termini e nei modi previsti dal presente regolamento o dalla concessione. Il concessionario è altresì obbligato ad utilizzare il bene secondo le prescrizioni indicate nella concessione.
7. Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi dell'Amministrazione Comunale. Tali richieste potranno essere avanzate dall'Amministrazione Comunale in qualunque momento.
8. Il concessionario è obbligato ad esonerare espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti ed indiretti che potessero derivargli dal fatto, od omissione dei dipendenti, degli associati, o di terzi, anche se resi possibili o facilitati dall'assenza od inavvertenza della ditta stessa nella custodia dell'area. Il concessionario si rende perciò completamente responsabile sia verso il Comune che verso terzi, anche per eventuali danni ambientali nonché per ogni responsabilità derivante dal mancato rispetto delle disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 152/2006 provocate dall'attività del concessionario stesso o di terzi nella e sull'area e/o nell'immobile.
9. Il concessionario è altresì responsabile per gli oggetti, il materiale e le attrezzature depositate all'interno dell'immobile concesso in uso, che dovranno pertanto essere tempestivamente rimossi al termine della concessione.
10. Il concessionario è tenuto al rimborso delle imposte e tasse relative alla conduzione e all'utilizzo del bene concesso previste dalle normative vigenti, restando ogni eventuale rischio relativo a suo carico.
11. Il concessionario è tenuto al pagamento diretto, ovvero al rimborso delle utenze. Sono escluse dal presente comma le concessioni occasionali, temporanee e/o stagionali così come definite dall'art. 11.4 per cui è prevista una tariffa d'uso a copertura dei costi di gestione dell'immobile.
12. Il concessionario è tenuto a rispettare in ogni sua parte il presente Regolamento. Costituisce grave inadempimento l'inosservanza di uno o più obblighi dettati dal presente Regolamento, che verrà valutato in base alle norme del presente Regolamento e alle singole disposizioni previste nei singoli atti concessori e di assegnazione.

Art. 15 – Oneri di manutenzione e interventi migliorativi

1. Gli oneri manutentivi relativi agli immobili concessi in uso con le modalità previste al precedente articolo 9, saranno così ripartiti:
 - 1.1. l'ordinaria manutenzione del bene oggetto di affidamento è sempre a carico del concessionario, ad eccezione dei beni immobili che vengono concessi in uso temporaneo, stagionale e/o occasionale, così come definito al precedente art. 11.4.

COMUNE DI SACROFANO

Regolamento per la disciplina dell'uso dei beni immobili comunali

- 1.2. fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in materia di contrattualistica pubblica, potrà essere dedotta in contratto l'esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, purché i lavori siano accessori rispetto all'oggetto principale (godimento del bene) ed il relativo importo non superi l'importo del canone.
2. Il concessionario potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale ad eseguire ulteriori lavori rispetto a quelli dedotti nella concessione, fermo restando il rispetto delle prescrizioni del presente articolo ed, in particolare:
 - 2.1. in caso di esecuzione di interventi di cui all'articolo 15.1, lettera b) che precede, il progetto dettagliato dei singoli interventi sarà sottoposto preventivamente all'Ufficio Tecnico Comunale che valuterà, tra l'altro, la congruità tecnica-estimativa del progetto stesso anche in riferimento alla congruità del progetto rispetto alle disposizioni vigenti in materia di contrattualistica pubblica;
 - 2.2. le eventuali opere e migliorie di cui all'articolo 15.1, lettera b) che precede, autorizzati anche sotto l'aspetto edilizio e sanitario e realizzati per una migliore funzionalità della gestione del bene, resteranno di proprietà del Comune a seguito di positivo collaudo a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, senza diritto di rimborso delle spese sostenute dall'assegnatario per la loro esecuzione, quantificati con computo metrico dall'Ufficio Tecnico comunale, con soli effetti sulla durata dell'affidamento e/o sull'entità del canone di utilizzo;
 - 2.3. dovranno essere rispettate tutte le disposizioni previste dal D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.
3. La natura migliorativa dell'intervento è rimessa per tale qualificazione alla valutazione insindacabile dell'amministrazione comunale la quale può partecipare alle spese dell'intervento con eventuale contributo.
4. Le spese migliorative, relative ad interventi preventivamente autorizzati, sostenute e realizzate dal concessionario, non danno diritto a rimborsi o indennizzi alla scadenza della concessione. Le eventuali opere costruite sul bene e relative pertinenze sono acquisite al patrimonio comunale alla scadenza della concessione.
5. Nel caso di revoca anticipata della concessione per cause non imputabili al concessionario si provvederà al riconoscimento dei costi sostenuti per interventi migliorativi autorizzati e non ancora ammortizzati.
6. Ogni adempimento amministrativo propedeutico alla realizzazione degli interventi soprarichiamati, ivi compresa l'acquisizione di atti di assenso, rilasciati dal Comune o da altri Enti, dovrà essere assolto a cura e spese del concessionario.

Art. 16 - Concessione gratuita o Comodato

1. Il Comune può concedere in concessione gratuita il proprio patrimonio indisponibile, descritto al presente titolo, ovvero in comodato per il patrimonio disponibile descritto al successivo titolo, agli Enti Pubblici, alle associazioni di promozione sociale, culturale e sportiva, alle organizzazioni di volontariato, per lo svolgimento delle loro attività.
2. La valutazione delle attività svolte, il rilievo sociale delle medesime unitamente alla valutazione dell'opportunità di concedere in concessione gratuita od in comodato una porzione del patrimonio dovranno essere valutate e approvate con singoli provvedimenti di Giunta che ne approva anche il relativo schema di contratto.
3. La concessione gratuita od il comodato non potranno comunque avere durata superiore ad anni 1 (uno) e non sono comunque rinnovabili tacitamente.

COMUNE DI SACROFANO

Regolamento per la disciplina dell'uso dei beni immobili comunali

4. La concessione gratuita od il comodato in uso a terzi, ancorché Enti Pubblici territoriali, non comporta la cessione o rinuncia del concedente dei propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché di ogni altra tutela giurisdizionale.
5. La concessione gratuita od il comodato in uso a terzi si intendono revocabili per esigenze di interesse pubblico in qualunque momento, senza diritto ad indennizzo alcuno e senza necessità di congruo preavviso.
6. Il concessionario ed il comodatario sono tenuti al pagamento diretto ovvero al rimborso delle utenze, salvo delibera motivata di Giunta comunale che ne stabilisce la totale gratuità, sotto forma di cosiddetto contributo indiretto, per motivi di pubblico interesse.
7. La concessione gratuita od il comodato in uso a terzi sono atti stipulati sotto forma di scrittura privata con la sottoscrizione, per conto dell'amministrazione, del Responsabile del Settore competente.

Art. 17 - Spese a carico del concessionario

1. Tutte le spese inerenti la concessione ed il contratto di concessione e quelle a questi consequenziali, nessuna esclusa, sono a carico del concessionario, insieme a quelle di copia, di bollo, di registro, di istruttoria e per diritti di segreteria, se dovuti.

Art. 18 – Rinuncia, decadenza e revoca della concessione

1. I concessionari degli immobili comunali possono rinunciare all'assegnazione per gravi e comprovati motivi, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale in forma scritta. Tale rinuncia esclude il diritto alla restituzione di eventuali costi già sostenuti dal concessionario, che è sempre tenuto a restituire i beni nello stato della loro originaria consistenza, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.
2. Oltre alle differenti previsioni contenute nel presente Regolamento, costituiscono, altresì, motivo di decadenza della concessione l'eventuale realizzazione di interventi edilizi sui beni concessi in uso senza preventiva autorizzazione e/o la mancata rimozione degli interventi realizzati senza autorizzazione dell'Ente. Le concessioni dei beni immobili comunali dovranno espressamente prevedere la comminazione di penali in capo ai concessionari in caso di violazione degli obblighi contenuti nell'atto di concessione.
3. L'Ente può rientrare in possesso del bene concesso in uso, senza che questo comporti oneri o aggravii di alcun genere nei confronti del concessionario, in caso di negligenza o di inadempimento di quest'ultimo. In caso di inadempimento agli obblighi contenuti nella concessione, l'Amministrazione Comunale avvia un procedimento di contestazione attraverso formale comunicazione di avvio del procedimento, con la quale vengono concessi al concessionario termini non inferiori a 30 giorni per controdedurre alle contestazioni comunali. Ove le osservazioni presentate dal concessionario non valgano a superare le contestazioni avanzate dall'Amministrazione Comunale, quest'ultima emette formale provvedimento di messa in mora con il quale diffida il concessionario all'adempimento degli obblighi contenuti nella concessione. In caso di mancato adempimento entro il termine di 60 giorni dalla diffida, il Comune, previa dichiarazione di decadenza della concessione, potrà rientrare in possesso del bene concesso in uso.
4. L'uso dei beni per lo svolgimento di iniziative, manifestazioni e attività promosse dall'Amministrazione Comunale prevale su ogni altra utilizzazione ai sensi dell'art. 14.4 che precede. In tal caso si procede ai sensi del comma precedente.

COMUNE DI SACROFANO

Regolamento per la disciplina dell'uso dei beni immobili comunali

5. E' altresì possibile la revoca della concessione anche in caso di interventi manutentivi sul bene, programmati o ritenuti non prorogabili dai competenti servizi comunali. Nel caso in cui l'immobile oggetto di concessione debba essere fatto oggetto di lavori di manutenzione straordinaria che, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, non possano essere differiti ad epoca successiva alla scadenza della concessione, l'Amministrazione Comunale potrà sospendere la concessione in essere per il tempo necessario alla realizzazione dei predetti lavori senza che il concessionario possa vantare indennizzi ovvero risarcimenti per il mancato utilizzo dell'immobile. Il concessionario non sarà tenuto al pagamento della parte di canone concessorio relativo al periodo di mancato utilizzo dell'immobile.
6. La concessione può essere revocata in ogni momento dall' Amministrazione Comunale in caso di morosità, di inosservanza degli impegni assunti dall'assegnatario, ovvero qualora questo ponga in essere atti e/o comportamenti che costituiscano violazioni di leggi o regolamenti, ferma ogni tutela per il recupero degli importi maturati secondo le modalità che verranno definite in sede di affidamento della concessione.

Art. 19 - Applicazione del Titolo III

1. Il presente titolo del Regolamento non trova applicazione per le concessioni già formalmente sottoscritte o prorogate, sino alla naturale scadenza delle medesime.

TITOLO IV: LOCAZIONE

Art. 20 - Locazione di beni patrimoniali disponibili

1. La cessione in uso a terzi di beni patrimoniali disponibili è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dalla vigente legislazione, in particolare mediante contratti di locazione e di affitto, approvati in schema dalla Giunta comunale.
2. Di norma i beni appartenenti al patrimonio disponibile, suscettibili di essere utilizzati per il reperimento di risorse economiche, in quanto non destinati ad uso pubblico, sono dati in locazione a terzi ad un valore non inferiore a quello di mercato. Resta ferma la possibilità di procedere alla locazione degli immobili appartenenti al patrimonio disponibile secondo le disposizioni previste dal Regolamento Comunale per l'assegnazione degli alloggi comunali non rientranti nel patrimonio ERP approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 41 del 30 giugno 2003 e successive modifiche ed integrazioni.
3. Le disposizioni contenute nell'art. 10 del presente Regolamento trovano applicazione anche nel caso di locazioni di beni appartenenti al patrimonio disponibile del Comune.

Art. 21 - Locazioni commerciali

1. Al fine di garantire l'economicità della gestione dei beni immobili di natura commerciale del patrimonio disponibile, gli stessi possono essere locati a terzi alle condizioni previste dalla Legge n. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni solo se espressamente richiamata nei patti e condizioni regolanti il rapporto.

Art. 22 - Procedimento

1. Per garantire l'imparzialità e la trasparenza dell'azione amministrativa le unità immobiliari vuote o che vengono restituite dal precedente conduttore sono date in locazione con gara informale previo avviso pubblico.

COMUNE DI SACROFANO

Regolamento per la disciplina dell'uso dei beni immobili comunali

2. La scelta del conduttore deve avvenire sulla base della migliore offerta economica.
3. L'Amministrazione può procedere a trattativa diretta nei seguenti casi nel caso in cui nessun soggetto abbia risposto all'avviso pubblico per la locazione di locali;
 - 3.1. per le locazioni di beni patrimoniali ad Enti, istituzioni, consorzi, associazioni, per le quali si valuta, oltre l'aspetto economico, le finalità da questi perseguite;
 - 3.2. alla scadenza delle locazioni commerciali, privilegiando la stipula di un nuovo contratto con il precedente conduttore, al fine di evitare le conseguenze derivanti dall'art. 34 della Legge n. 392/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, ossia pagamento dell'indennità di avviamento;
 - 3.3. nel caso di locazioni aventi ad oggetto locali già occupati, destinati allo svolgimento di attività commerciali, per stipulare un nuovo contratto con precedente concessionario.

Art. 23 – Determinazione dei corrispettivi delle locazioni

1. Nella stipula dei contratti di locazione secondo le procedure previste dall'art. 21 che precede, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni di caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa effettuata a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale, che si atterrà, tra l'altro, ai seguenti elementi essenziali di valutazione:
 - 1.1. valore immobiliare del bene da concedere in locazione;
 - 1.2. spese gestionali già sostenute dal Comune (costi amministrativi generali, spese di pulizia, custodia, utenze, ecc.);
 - 1.3. parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista.
2. Il canone è soggetto a revisione annuale sulla base delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT dei prezzi al consumo.

TITOLO V: NORME FINALI

Art. 24 – Norme di rinvio

1. Per tutto ciò che non è espressamente previsto dal presente regolamento si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia nonché ai singoli manuali operativi di gestione. Tali manuali dovranno contenere le modalità di utilizzo e gestione di ogni singolo bene e ciascuno avrà per oggetto una categoria di beni immobili a seconda della destinazione d'uso prevalente del bene e dunque, a titolo esemplificativo:
 - 1.1. immobili con destinazione prevalentemente culturale; immobili con destinazione prevalentemente ludico-sportiva;
 - 1.2. immobili con destinazione prevalentemente socio-assistenziale;
 - 1.3. immobili con destinazione vincolata per legge

così come individuati nell'inventario ai sensi del precedente art. 5. I singoli manuali verranno redatti dai Responsabili dei servizi comunali competenti, nella gestione delle attività relative alla destinazione prevalente del bene.

Art. 25 – Entrata in vigore

1. Il presente regolamento entra in vigore con la delibera di approvazione. Sono abrogati tutti gli atti aventi natura regolamentare che risultino in contrasto con quanto disposto dal presente regolamento.