



**Comune di
Costa Masnaga**

REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'AFFIDAMENTO DI BENI IMMOBILI A TERZI

Approvato con deliberazione consiliare n. 36 del 27.11.2024



REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DELL'AFFIDAMENTO DI BENI IMMOBILI A TERZI

TITOLO I - PRINCIPI GENERALI

ART. 1 - TIPOLOGIA DEI BENI IMMOBILI ASSEGNAVABILI IN USO A TERZI

1. Il Comune di Costa Masnaga 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 possono essere assegnati 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 possono essere dati in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso, tramite 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 non sono commerciabili 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 dell'affidatario e a stabilire garanzie essenziali per l'eventuale ripristino delle finalità pubbliche a cui il bene è deputato.

2. Il Comune di Costa Masnaga potrà altresì dare 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 (affitto o comodato o locazione ecc.), ove tale facoltà sia prevista nel relativo atto.

3. Tutti i beni immobili di cui alle categorie suddette risultano, con le loro destinazioni attuali, dagli appositi elenchi inventariali predisposti dalla Amministrazione Comunale.

4. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con specifico provvedimento, trasferirsi da una categoria di appartenenza all'altra sulla base della effettiva destinazione d'uso.

ART. 2 - FORME GIURIDICHE DI ASSEGNAZIONE DEI BENI

1. La concessione in uso temporaneo a terzi dei **BENI DEMANIALI O PATRIMONIALI INDISPONIBILI** è effettuata attraverso la concessione amministrativa. Il rapporto concessorio è sottoposto a regole di diritto pubblico e, pertanto, le condizioni per la concessione dell'immobile sono disposte unilateralmente dall'Amministrazione comunale.

2. La concessione amministrativa è sempre revocabile per esigenze di interesse pubblico, in qualunque momento, salvo indennizzo ai sensi dell'art.21-quinquies della L.241/1990.
3. La concessione si intende sempre temporanea e tendenzialmente onerosa ed il relativo canone è determinato nel rispetto delle leggi vigenti e delle disposizioni del presente regolamento.
4. La concessione a terzi, non comporta la cessione o la rinuncia del concedente ai propri diritti di supremazia, di polizia, di autotutela esecutiva, di esecuzione coattiva e sanzionatoria, nonché ad ogni altra tutela giurisdizionale.
5. La sub-concessione del bene deve essere autorizzata dall'Amministrazione comunale. Qualora il concessionario sub-conceda il bene ad un altro soggetto senza richiedere l'autorizzazione all'Amministrazione comunale, determina la facoltà dell'Amministrazione comunale di dichiarare la decadenza della concessione.
6. Nel provvedimento di concessione relativo a beni demaniali vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 sono indicate le misure per la tutela dei beni prescritte dal Ministero competente per i beni e le attività culturali ai fini del rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.57-bis del sopracitato D.Lgs.42/2004. Deve inoltre essere previsto l'obbligo di ottenere l'autorizzazione per le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione di cui all'art.21 comma 4 del D.Lgs.42/2004.

7. Il contenuto dell'atto di concessione deve essenzialmente prevedere:

- l'oggetto, le finalità e il corrispettivo della concessione;
- la durata della concessione, la possibilità di revoca per ragioni di pubblico interesse e di eventuale rinnovo, nonché il termine per il rilascio dell'immobile;

8. L'assegnazione in uso a terzi di beni patrimoniali **DISPONIBILI** è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione;
- Comodato;
- Diritto di superficie

ART. 3 - AFFIDATARI DEI BENI IMMOBILI E ATTIVITÀ AD ESSI CONNESSE

1. L'Amministrazione si riserva prioritariamente di definire sulla base di propri progetti, l'utilizzo degli spazi a disposizione, tutti i beni immobili di proprietà o comunque nella disponibilità comunale, di cui agli inventari appositi. Detti immobili possono essere affidati in uso a soggetti terzi, intendendosi per terzi ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra Organizzazione che persegua propri fini, distinti da quelli propri del Comune, salvo che l'Amministrazione Comunale o la legge non li assimilino espressamente, per le loro particolari caratteristiche, alle finalità istituzionali dell'Ente locale.
2. I beni del patrimonio comunale possono essere affidati per attività imprenditoriali con finalità lucrative o sociali senza scopo di lucro per attività nel campo del volontariato, dell'associazionismo o della cooperazione sociale.

ART. 4 - DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI PER L'USO DEGLI IMMOBILI COMUNALI.

Di regola, i contratti stipulati per l'uso degli immobili comunali sono da intendersi onerosi, dunque con la previsione di un canone per l'utilizzo.

Tuttavia il principio della valorizzazione economica dell'immobile andrà costantemente temperato dalla funzione sociale della proprietà, e dunque sarà possibile prevedere riduzioni del canone o completo abbattimento dello stesso, ove la finalità sociale perseguita dal soggetto terzo affidatario sia meritevole di tutela e si sposi con quelle perseguitate dall'Amministrazione comunale come da successivo art. 10.

Ove dovuto, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato sulla base dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio e saranno quindi proporzionati ai valori correnti di mercato, considerando altresì, per le attività lucrative, la remuneratività del bene per l'attività da svolgere.

Per la determinazione del canone verrà redatta apposita perizia estimativa a cura degli uffici competenti che terrà conto dei necessari coefficienti di differenziazione in funzione di età, stato di conservazione ed altri indicatori correntemente in uso, oltre che dei parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista;

A decorrere dall'inizio del secondo anno il canone così come determinato verrà aggiornato annualmente di norma, sulla base dell'indice ISTAT nel modo seguente:

- per le concessioni: 100% della variazione dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'ISTAT e verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

- per le locazioni: 75% della variazione dell'indice generale FOI dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, accertata dall'ISTAT e verificatasi nell'anno precedente con riferimento al mese precedente a quello di decorrenza del contratto.

ART. 5 - OBBLIGHI DELL'AFFIDATARIO

1. I contratti in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico dell'affidatario:

- a. Ove dovuto, l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- b. l'onere relativo agli interventi manutenzione ordinaria e, per quanto concerne la manutenzione straordinaria nei limiti di quanto previsto dal successivo art 11;
- c. il pagamento delle utenze, salvo diversi accordi;
- e. versamento all'atto della stipula di un deposito cauzionale pari a tre mensilità del canone determinato
- f. la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

TITOLO II – IMMOBILI DESTINATI AD ATTIVITA' LUCRATIVE

ART. 6 - PROCEDURA PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CONCESSIONARIO/CONDUTTORE

1. L'Amministrazione comunale provvederà ad effettuare una procedura negoziata previa pubblicazione di apposito avviso pubblico di manifestazione di interesse qualora il canone dell'immobile da concedere sia pari o inferiore a 10.000,00 euro annui.

2. Qualora a seguito della pubblicazione dell'avviso pervenga più di una manifestazione di interesse, si procederà ad una gara ristretta invitando tutti i soggetti che abbiano manifestato interesse ad ottenere la concessione in uso o la locazione entro il termine indicato nell'avviso pubblicato. Nei casi in cui pervenga invece solo una manifestazione di interesse si procederà a trattativa privata diretta con l'unico richiedente. Qualora l'importo del canone annuo dell'immobile ecceda il limite dei 10.000,00 euro annui, si procede alla concessione in uso o in locazione di beni immobili destinati a finalità economiche individuando il concessionario o conduttore mediante procedura ad evidenza pubblica, aperta con asta pubblica.

2. I soggetti che partecipano alla procedura di gara devono essere dotati di idonei requisiti economici-finanziari e tecnico-organizzativi e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

3. La procedura di assegnazione del bene è, di norma, resa nota con un avviso pubblicato, per almeno 15 giorni, sul sito internet dell'Amministrazione comunale e all'Albo pretorio on line del Comune. L'avviso potrà essere pubblicato anche in ogni altra forma ritenuta idonea.

5. I criteri per l'attribuzione dei punteggi potranno tenere conto alternativamente:

a) del solo elemento economico, inteso come il maggior canone offerto, in rialzo rispetto a quello posto a base di gara;

b) dell'elemento economico e del progetto per l'utilizzo dell'immobile nonchè della valorizzazione del bene.

In tal caso sarà attribuita adeguata ponderazione alla componente economica e alla componente tecnica .

6. L'Amministrazione comunale può derogare all'applicazione della procedura ad evidenza pubblica potendo ricorrere a una trattativa privata diretta, assegnando ad unico soggetto richiedente il bene immobile nei seguenti casi:

b) qualora il canone dell'immobile da concedere sia pari o inferiore a 2.500 euro annui.

c) qualora la concessione avvenga a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, di Province, di Comuni o di altri Enti Pubblici in genere (Università, Azienda Sanitaria, Aziende regionali) o a favore di soggetti erogatori di servizi pubblici locali anche con finalità sociali e socio-sanitarie qualunque ne sia il valore;

d) qualora la concessione avvenga a favore di soggetti a prevalente partecipazione pubblica in relazione alla gestione di servizi pubblici o di pubblico interesse.

e) quando la concessione avviene a favore delle Amministrazioni dello Stato, della Regione, delle Province o di altri Comuni od altri enti pubblici in genere, o a favore di enti/soggetti erogatori di servizi destinati alla collettività, se la concessione dell'immobile a tali soggetti sia rivolto a soddisfare esigenze o fini di pubblica utilità, qualunque ne sia il valore .

ART. 7 - FACOLTÀ DI RIDUZIONE DEL CANONE

Con riferimento agli immobili destinati ad attività imprenditoriali con finalità lucrative, la Giunta Comunale si riserva la facoltà di ridurre il canone come sopra determinato, fino ad un massimo del 50%, quando ciò sia reso necessario e opportuno da esigenze di promozione e sviluppo di una determinata zona o di attività volte a favorire il progresso economico della comunità ovvero bisognose di tutela, ovvero di valorizzazione del bene, così come definite da atti dell'Amministrazione.

TITOLO III – IMMOBILI AD ENTI DEL TERZO SETTORE PER ATTIVITA’ SENZA SCOPO DI LUCRO NEL CAMPO SOCIALE, DEL VOLONTARIATO, DELL’ASSOCIAZIONISMO E DELLA COOPERAZIONE SOCIALE

ART. 8 – SOGGETTI AFFIDATARI DI IMMOBILI

1. L'Amministrazione Comunale riconosce il valore sociale e le attività offerte dai soggetti del terzo settore ritenendoli indispensabili per il corretto sviluppo sociale nel rispetto del principio di sussidiarietà previsto dal titolo V della costituzione.

2. Gli Enti del terzo settore cui possono essere affidati gli immobili per attività senza scopo di lucro nel campo del volontariato, dell'associazionismo e della cooperazione sociale sono quelli di cui all'art. 4 Dlgs. 117/2017e cioè:

- le organizzazioni di volontariato
- le associazioni di promozione sociale
- gli enti filantropici
- le imprese sociali, incluse le cooperative sociali
- le reti associative
- le società di mutuo soccorso
- le associazioni, riconosciute o non riconosciute
- le fondazioni
- gli altri enti di carattere privato diversi dalle società costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale in forma di azione volontaria o di erogazione gratuita di denaro, beni o servizi, o di mutualità o di produzione o scambio di beni o servizi, ed iscritti nel registro unico nazionale del Terzo settore.

ART. 9 - CRITERI E PROCEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE.

1. l'Amministrazione, sulla base dei riscontri effettuati, provvede, ove disponibili, a rendere noto quali immobili sono messi a disposizione per l'utilizzo da parte dei soggetti di cui al precedente art. 8, mediante avviso ad essi destinato, da pubblicarsi sul sito istituzionale del Comune di Costa Masnaga.
2. L'affidamento degli immobili e la determinazione del canone, avverranno a seguito di un'istruttoria condotta dai competenti uffici, sulla scorta degli indirizzi formulati dalla Giunta Comunale circa le finalità che si intendono perseguire, in relazione ai seguenti fattori elencati in ordine di importanza:

- riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nella città, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse generale dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
- finalità prevalente perseguita dal soggetto attraverso l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale in linea con i programmi e gli obiettivi dell'amministrazione comunale;
- La capacità e l'impegno del soggetto terzo affidatario di avvalersi del lavoro di persone svantaggiate segnalate dai competenti uffici dei servizi sociali comunali

Le richieste di utilizzo devono contenere:

- statuto
- ultimo bilancio approvato
- elementi utili all'individuazione dell'attività svolta (ambiti di intervento, esperienza ed attività svolte anche in collaborazione con altri gruppi di volontariato o con enti pubblici istituzionalmente operanti negli ambiti di intervento);
- l'indicazione delle attività che il richiedente intende svolgere negli immobili che saranno eventualmente affidati (programma di attività, con dettagliata descrizione degli obiettivi, dei contenuti, delle caratteristiche, dei tempi, delle fasi di realizzazione e della previsione dei cittadini coinvolti);
- l'indicazione delle motivazioni per le quali si reputi necessario l'intervento dell'Amministrazione Comunale per dotare il richiedente di locali o terreni di proprietà comunale);
- l'indicazione dell'entità finanziaria annuale disponibile per l'eventuale canone di concessione dei beni immobili e l'eventuale riduzione richiesta.
- ogni altro elemento utile a qualificare l'attività svolta e da svolgere.

ART. 10 - CRITERI DI RIDUZIONE DEL CANONE

1. Ai canoni per l'utilizzo degli immobili comunali relativi alle attività di cui al presente articolo possono essere applicate le seguenti riduzioni:

- 100 % :
 - per i soggetti senza scopo di lucro convenzionati con il comune per progetti di particolare rilevanza sociale, finalizzati alla prestazione di servizi d'interesse pubblico e / o di carattere istituzionale, da svolgere con l'eventuale coinvolgimento della struttura comunale preposta (art. 55 e 56 Dlgs 117/2017);
 - per i soggetti senza scopo di lucro operanti nell'ambito dei seguenti settori di attività: assistenziale, inclusione lavorativa, ambito socio sanitario e sanitario, tutela dei portatori di disabilità, contrasto all'emarginazione, contrasto alle tossicodipendenze, supporto ai soggetti affetti da patologie gravi, o supporto alla terza età.
- dal 30 % al 60 % per i soggetti operanti nei settori ricreativo, culturale, ambientale ;

2. La verifica del permanere delle condizioni atte a garantire la riduzione del canone sarà condotta annualmente da parte dei competenti uffici. A tale scopo i soggetti affidatari di cui all'art. 8 sono tenuti a trasmettere entro ogni anno di compimento del contratto la documentazione necessaria volta a dimostrare la persistenza delle condizioni che consentono il mantenimento del rapporto e la conseguente riduzione del canone in funzione dell'attività svolta.

3. La mancata presentazione della documentazione suddetta, o la verifica a cura dei Settori cui si ricollega l'attività svolta circa l'insussistenza delle condizioni previste, potranno comportare lo scioglimento del rapporto o l'applicazione del canone per intero.

4. La Giunta Comunale, sulla scorta di una specifica istruttoria a seguito di richiesta, potrà autorizzare agevolazioni straordinarie quando ciò sia ritenuto utile per il sostegno e la promozione di iniziative aventi un particolare valore sociale coerente con i fini dell'Amministrazione.

ART. 11 - INTERVENTI DA ESEGUIRSI SUGLI IMMOBILI

1. Nell'eventualità in cui l'immobile oggetto di affidamento richieda interventi di straordinaria manutenzione che coinvolgano l'intero edificio ove è ubicata la relativa sede di questi dovrà farsi carico l'Amministrazione Comunale.

2. Nel caso di interventi di straordinaria manutenzione che riguardino le singole unità immobiliari assegnate in uso si rimanda ad una intesa tra le parti nell'ambito della quale potrà anche essere valutato lo scomputo totale o parziale dell'onere sostenuto dal canone ove dovuto.

3. Ogni intervento dovrà essere preventivamente autorizzato da parte dei competenti uffici comunali che procederanno altresì alla verifica della corretta realizzazione delle opere.

4. Al termine della concessione/locazione tutte le opere realizzate dal concessionario/conduttore saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennità.

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 12 – ENTRATA IN VIGORE

1. Il presente Regolamento entra in vigore dalla data di esecutività dell'atto deliberativo della sua adozione o dalla data di sua dichiarazione di immediata eseguibilità.

ART. 13 – ABROGAZIONE DI NORME

1. Con effetto dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono le norme dei regolamenti comunali ed degli altri atti aventi natura regolamentare incompatibili con il presente provvedimento.

ART. 14 - NORMATIVA TRANSITORIA

Le concessioni e altri contratti in corso alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento continuano alle condizioni originarie sino alla loro naturale scadenza.