



COMUNE DI CALUSO
Città Metropolitana di Torino

**REGOLAMENTO PER
L'ASSEGNAZIONE IN USO A TERZI
DEI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE.**

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Ambito di applicazione e finalità

Art. 2 – Tipologia dei beni immobili

TITOLO II - BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE

Art. 3 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni patrimoniali disponibili

Art. 4 – Assegnatari dei beni immobili

Art. 5 – Criteri e procedimento d'assegnazione per attività economiche di interesse privato

Art. 6 – Criteri e procedimento di assegnazione per attività di interesse generale.

Art. 7 – Requisiti per l'assegnazione ad attività di interesse generale.

Art. 8 – Determinazione dei canoni dei contratti di assegnazione degli immobili comunali.

Art. 9 – Criteri di riduzione del canone per attività rilevanti ai fini di interesse generale.

Art. 10 – Durata.

Art. 11 – Obblighi dell'affidatario.

Art. 12 – Risoluzione e recesso per i contratti di assegnazione ed accertamenti del Comune.

Art. 13 – Lavori di manutenzione e oneri

Art. 14 – Cessazione del rapporto.

TITOLO III - BENI DEL DEMANIO COMUNALE E DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

Art. 15 – Demanio e patrimonio indisponibile

Art. 16 – Concessioni di valorizzazione

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 17 – Disciplina dei rapporti in corso.

Art. 18 – Norma finale.

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Ambito d'applicazione e finalità

1. Il presente Regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi dei beni immobili di proprietà al Comune di Caluso al fine di perseguire la valorizzazione economica della dotazione immobiliare medesima.

Art. 2 – Tipologia dei beni immobili

1. Sono oggetto del presente regolamento i seguenti beni comunali classificabili in base alla vigente normativa in:

- beni del demanio comunale
- beni del patrimonio indisponibile
- beni del patrimonio disponibile.

2. Le disposizioni del presente regolamento riguardano, principalmente, l'assegnazione in uso a terzi dei beni immobili del patrimonio disponibile.

Per l'uso a terzi dei beni immobili facenti parte del demanio comunale e del patrimonio indisponibile, nonché per i beni patrimoniali soggetti a legislazioni speciali, si applicano le pertinenti norme di legge e di regolamento nonché le disposizioni di cui ai successivi artt. 15 e 16.

3. Sono esclusi dall'applicazione del presente regolamento i locali individuati e disciplinati nel "Regolamento disciplinante la concessione in uso di locali comunali" approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 25 del 13.04.2017 e gli impianti sportivi.

TITOLO II BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE

Art. 3 – Forme giuridiche di assegnazione dei beni patrimoniali disponibili

1. L'assegnazione in uso a terzi di beni del patrimonio disponibile è, di norma, effettuata nella forma e con i contenuti dei negozi contrattuali tipici previsti dal Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. e norme di legge correlate);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg.);
- Contratto di Comodato (artt. 1803 e segg.)
- Atti costitutivi di diritti reali di godimento

2. Il Comune può in ogni caso individuare forme di valorizzazione alternative, nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi, ai sensi dell'art. 58 del Decreto Legge 25.06.2008, n. 112⁽¹⁾

3. Il Comune può altresì conferire i propri beni immobili a fondi comuni di investimento immobiliare, ovvero promuoverne la costituzione secondo le disposizioni degli articoli 4 e seguenti del D.L. 25.09.2001, n. 351⁽²⁾ e degli artt. 33 e 33 bis del D.L. 6.07.2011, n. 98⁽³⁾

4. I beni immobili suscettibili di valorizzazione sono individuati con deliberazione del Consiglio Comunale ed inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al medesimo atto consiliare.

Art. 4 – Assegnatari dei beni immobili

1. I beni immobili del patrimonio disponibile possono essere assegnati in uso a soggetti terzi dotati di capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione per attività economiche di interesse privato o per attività di interesse generale.

2. L'assegnazione in uso dei beni di cui al comma 1 interessati dalle tutele del D. Lgs 22.01.2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ⁽⁴⁾, è subordinata alle disposizioni di cui al medesimo Codice

Art. 5 – Criteri e procedimento d'assegnazione per attività economiche di interesse privato

1. Gli assegnatari degli immobili per attività economiche di interesse privato sono individuati di norma con procedure ad evidenza pubblica, previa determinazione del Settore competente in conformità agli indirizzi dettati dalla Giunta Comunale, mediante pubblicazione di un avviso.

I criteri di aggiudicazione potranno incentrarsi su una valutazione meramente economica ovvero, motivatamente, anche su profili qualitativi inerenti in particolare gli interventi previsti sul bene interessato e le sue condizioni di gestione.

L'avviso è pubblicato per almeno venti (20) giorni consecutivi all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e, ove ritenuto necessario, con altro mezzo idoneo.

2. Fermi restando i criteri, i requisiti e le disposizioni contenute nell'avviso di gara, qualora più soggetti presentino offerte di pari importo si procede all'assegnazione dei beni mediante ulteriore gara al rialzo limitata ai predetti soggetti.

3. Si può procedere a trattativa privata diretta per ogni singolo immobile:

- a) quando sia risultata infruttuosa la procedura ad evidenza pubblica ed un soggetto presenti idonea manifestazione di interesse conforme ai requisiti previsti dalla procedura stessa;
- b) quando venga inoltrata al Comune una richiesta di utilizzo da parte di Società o Consorzio a partecipazione del Comune o di società strumentali od affidatarie di servizi pubblici;
- c) quando un soggetto già assegnatario di un bene immobile di proprietà del Comune chieda l'affidamento di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già in uso, ovvero confinante con quest'ultimo; la superficie del bene immobile confinante da assegnare non può essere superiore al cento per cento della superficie totale originariamente assegnata e tale ipotesi potrà avere luogo una sola volta;
- d) quando un soggetto già assegnatario di un bene immobile di proprietà del Comune chieda il rinnovo dell'affidamento del bene immobile costituente l'oggetto dell'assegnazione originaria.

Art. 6 – Criteri e procedimento di assegnazione per attività di interesse generale

1. Per attività di interesse generale, i beni immobili del patrimonio disponibile sono assegnati in uso, di norma, con procedura ad evidenza pubblica, ai soggetti di cui al successivo art. 7 previa determinazione del Settore competente in conformità agli indirizzi dettati dalla Giunta Comunale. L'avviso è pubblicato per almeno venti (20) giorni consecutivi all'Albo Pretorio, sul sito internet del Comune e, ove ritenuto necessario, con altro mezzo idoneo.

2. Con delibera della Giunta Comunale ed a seguito di specifica e motivata richiesta, una parte di beni immobili potrà essere assegnata in comodato gratuito esclusivamente agli operatori pubblici comunque denominati per lo svolgimento di fini istituzionali e agli operatori privati operanti senza scopo di lucro qualora affidatari di progetti e/o attività sostenuti da risorse statali, regionali, provinciali o dei Comuni.

3. Si procederà a trattativa privata diretta e previa valutazione preliminare della Giunta Comunale quando un soggetto che svolge attività di interesse generale già assegnatario di un bene immobile di proprietà del Comune chieda il rinnovo dell'affidamento del bene immobile al fine di continuare a svolgere attività avente le stesse caratteristiche.

Art. 7 – Requisiti per l'assegnazione ad attività di interesse generale

1. Possono essere assegnatari dell'uso di beni immobili comunali ai sensi del precedente art. 6:

- a) le amministrazioni pubbliche inserite nel conto economico consolidato individuati ai sensi dell'art. 1 comma 5 della Legge n. 311 del 30/12/2004

- b) gli enti pubblici non economici, gli organismi di diritto pubblico e le società a partecipazione del Comune, strumentali od affidatarie di servizi pubblici secondo legge;
- c) le organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale e le cooperative sociali iscritte nel Registro unico nazionale del Terzo settore;
- d) in genere, gli enti e le associazioni formalmente costituite e registrate aventi finalità aggregative, ambientali assistenziali, culturali, educative, formative, ricreative, sanitarie, sociale, sportive o turistiche, per scopi rigorosamente strumentali al raggiungimento dei propri fini statuari.

Art. 8 – Determinazione dei canoni dei contratti di assegnazione degli immobili comunali

1. Nella stipulazione dei contratti per la concessione di beni del patrimonio disponibile, il canone da corrispondersi al Comune per l'utilizzo dell'immobile è determinato, sulla base dei valori correnti di mercato per beni aventi caratteristiche analoghe, con apposita perizia estimativa.
2. Per gli immobili concessi in affitto o locazione ai sensi dei precedenti articoli 6 e 7, la suddetta stima tecnica sarà corretta applicando le percentuali di riduzione indicate al successivo art. 9.
3. I canoni sono adeguati annualmente in misura corrispondente alla variazione, se positiva, accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai ed impiegati verificatasi nell'anno precedente.
4. In sede di stipula del contratto o durante la vigenza dello stesso, il Comune potrà accordarsi con la parte assegnataria per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria dell'immobile o l'esecuzione di lavori di manutenzione ordinaria di aree pubbliche adiacenti. A tal fine, previa approvazione del progetto e del relativo costo da parte del Comune e la stipula di idonea convenzione, potrà essere prevista la possibilità di finanziare l'opera con l'anticipo di canoni da parte dell'assegnatario a favore dell'amministrazione oppure, nel rispetto delle vigenti norme, di far effettuare l'intervento e l'esecuzione dei lavori di manutenzione a cura dell'assegnatario stesso con scomputo delle somme investite e dell'importo dei lavori effettuati in conto canoni futuri.

Art. 9 – Criteri di riduzione del canone per attività rilevanti ai fini di interesse generale

1. A seguito delle procedure di cui al precedente art. 6, i soggetti di cui al precedente art. 7, qualora operanti senza fini di lucro, con gli scopi statuari elencati nella successiva tabella ed in possesso dei requisiti di cui al successivo comma 2 nonché, titolari di uno specifico rapporto convenzionale con l'Amministrazione Comunale per lo svolgimento di attività di riconosciuto pubblico interesse a favore dei cittadini residenti nel Comune, possono essere assegnatari, previa determinazione del Settore competente e con le forme giuridiche di cui all'art.3, di beni immobili di proprietà comunale, con una riduzione del canone, precedentemente determinato con le modalità indicate all'art. 7, nella misura indicata dal seguente prospetto:

Scopo statuario soggetto beneficiario	Riduzione percentuale
Assistenziale, sanitario, protezione civile	40%
Sociale	30%
Aggregativo, ambientale, culturale, educativo, formativo, ricreativo, sportivo, turistico	20%

2. Ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 241 del 7 agosto 1990, e nelle more dell'adozione di uno specifico regolamento, i soggetti di cui al precedente comma 1 oltre ai requisiti indicati nel comma stesso, devono rispettare le seguenti disposizioni:

- a) la sede legale del soggetto deve essere nel Comune di Caluso e/o il soggetto deve svolgere sul territorio comunale in modo prevalente l'attività per la quale richiede l'uso dell'immobile di proprietà comunale;
- b) non potranno essere concessi immobili a canone agevolato a partiti politici o loro articolazioni o soggetti ad essi comunque collegati, organizzazioni sindacali e mezzi di informazione e comunicazione;
- c) le richieste per l'utilizzo degli immobili a canone ridotto dovranno contenere:
 - c.1) una relazione di presentazione del soggetto richiedente a cura del legale rappresentante, la documentazione relativa all'atto costitutivo, allo statuto, al regime fiscale, agli associati, ecc.
 - c.2) una dettagliata descrizione dell'attività che si intende svolgere nell'immobile di proprietà comunale;
 - c.3) lo schema di bilancio preventivo del soggetto per l'anno in corso al momento della domanda e la copia dei bilanci definitivi e approvati dall'organo competente degli ultimi tre anni.
In caso di costituzione più recente dovrà essere allegato il bilancio dell'anno precedente a quello della richiesta.
 - c.4) entro il 31 maggio di ogni anno, pena la decadenza dalla riduzione applicata, con effetto dal 1° gennaio dell'anno in corso, dovranno essere inviati al competente Settore comunale, il bilancio dell'anno precedente ed una relazione sull'attività svolta sottoscritti dal legale rappresentante che dimostrino la permanenza di tutti i requisiti sopra indicati.

Art. 10 – Durata

1. La durata delle assegnazioni è ordinariamente stabilita in anni sei (6).
2. Nel caso di motivate esigenze del Comune può essere stabilito un termine di durata inferiore, ferme le norme di legge.
Può essere altresì stabilito un termine superiore ai sei (6) anni, commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario delle opere quando l'assegnatario si obblighi ad eseguire col consenso del Comune, in tempi prestabiliti, consistenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento, restauro o ristrutturazione ed ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile, pena la risoluzione del contratto di assegnazione. Il periodo di assegnazione non può, in qualunque caso, essere superiore ad anni cinquanta (50).
3. In tal caso può anche essere disposto, nel rispetto della normativa contabile, uno scomputo parziale e/o totale del canone da corrispondere al Comune, restando contrattualmente pattuito che nessun indennizzo sarà corrisposto dal Comune stesso, nemmeno al momento dell'eventuale rilascio da parte dell'assegnatario.

Art. 11 – Obblighi dell'assegnatario

1. I contratti per la concessione dei beni immobili comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere, a carico del terzo contraente:
 - a) l'obbligo di pagamento del canone per l'utilizzo pattuito (esclusi ovviamente i comodati), oltre agli oneri di manutenzione ordinaria, di gestione (comprese spese condominiali ed utenze di servizi pubblici), relativi ad autorizzazioni, dichiarazioni e quant'altro previsto dalla normativa vigente finalizzato all'attività svolta
 - b) gli oneri di copertura assicurativa in relazione all'attività svolta;
 - c) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso.
2. Le assegnazioni sono subordinati ad un utilizzo che non arrechi danni agli immobili ed alle loro pertinenze, che non sia di disturbo a terzi e che non contrasti con le vigenti norme in materia di sicurezza e di ordine pubblico.
3. L'utilizzo è rigidamente vincolato, a pena di responsabilità diretta e personale dell'affidatario, al rispetto delle norme di sicurezza.

4. Nel caso di manifestazioni/iniziative che richiedano l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati, gli affidatari devono provvedere a propria cura e spesa all'acquisizione, sistemazione, smontaggio e asporto. Queste ultime operazioni devono avvenire nel più breve tempo possibile e comunque entro i termini fissati nel documento autorizzativo al fine di non pregiudicare la disponibilità dello spazio per altre attività.

Le operazioni di montaggio e smontaggio di cui al precedente periodo devono svolgersi con le necessarie precauzioni onde evitare danni alle strutture fisse e mobili degli spazi, danni che saranno in ogni caso posti ad esclusivo carico degli assegnatari medesimi.

Sono inoltre a carico degli affidatari la responsabilità dell'organizzazione, gli aspetti assicurativi, l'acquisizione di permessi, concessioni, autorizzazioni, dichiarazioni e quant'altro previsto dalla normativa vigente e necessario allo svolgimento della manifestazione/iniziativa e per le attrezzature ed impianti ivi installati

5. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui ai commi 1, 2, 3 e 4 del presente articolo comportano automaticamente la decadenza dell'affidamento, salvo il diritto del Comune di procedere giudizialmente nei confronti della parte inadempiente.

Art. 12 – Risoluzione e recesso per i contratti di assegnazione ed accertamenti del Comune

1. L'inadempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto di assegnazione e l'inosservanza delle prescrizioni stabilite in ordine alle modalità di utilizzazione del bene costituiscono causa di risoluzione.

2. Il Comune dispone accertamenti periodici in ordine all'esatto adempimento degli obblighi assunti dall'affidatario nonché all'osservanza delle prescrizioni concernenti le modalità di utilizzazione del bene.

3. Il contratto di assegnazione deve in ogni caso prevedere la clausola risolutiva espressa di cui all'articolo 1456 del codice civile, con indicazione degli obblighi il cui inadempimento giustifichi la risoluzione del contratto.

4. Il Comune può procedere, con il rispetto del termine di preavviso di sei (6) mesi, al recesso dal contratto di assegnazione in caso di sopravvenienza di esigenze di carattere pubblico.

Art. 13 – Lavori di manutenzione e oneri

1. Sono a carico degli affidatari gli oneri della manutenzione ordinaria, nonché gli oneri di qualsiasi natura gravanti sull'immobile e in particolare tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono ed eventuali tasse e tariffe, oltre gli oneri amministrativi derivanti dall'attività svolta

2. Sono altresì a carico degli affidatari le spese per la manutenzione straordinaria derivanti dalla mancata esecuzione di lavori di ordinaria manutenzione.

Art. 14 – Cessazione del rapporto

1. Alla cessazione delle assegnazioni le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà del Comune.

TITOLO III

BENI DEL DEMANIO COMUNALE E DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE

Art. 15 – Demanio e patrimonio indisponibile

1. La disponibilità dei beni del demanio comunale e dei beni del patrimonio indisponibile, attesa la loro destinazione alla diretta realizzazione di interessi pubblici, può essere attribuita ad un soggetto diverso dal Comune solo mediante concessione amministrativa, la cui struttura risulta dalla convergenza di un negozio unilaterale ed autoritativo della P.A. (provvedimento di concessione) e di

una convenzione attuativa di diritto privato, che pone diritti ed obblighi in capo all'ente concedente ed al concessionario.

2. Per la concessione a terzi dei beni di cui al comma 1 valgono le disposizioni della presente Regolamento in quanto applicabili e non in contrasto con altre norme di legge.

3. Qualora, nell'ambito della concessione, il Comune conceda l'uso dell'area demaniale, o patrimoniale indisponibile, con facoltà per il concessionario di procedere alla costruzione di un manufatto, il diritto del concessionario si atteggia quale diritto di superficie.

In particolare, ai sensi dell'art. 952 Codice Civile, il diritto di proprietà del soggetto che costruisce sull'area (superficiario), si configura diritto di consistenza reale ma temporaneo, in quanto ha la stessa (limitata) durata della concessione del bene demaniale (o patrimoniale indisponibile) e si estingue, a norma dell'art. 953 Codice Civile, con la revoca della concessione o per la scadenza del termine di durata della stessa, con incremento per accessione della proprietà del "dominus soli".

Gli effetti dell'accessione automatica non possono essere derogati dall'autonomia negoziale delle parti.

4. La durata dei rapporti di concessione viene fissata di norma in 6 (sei) anni; tale durata può variare secondo necessità od opportunità da valutarsi di volta in volta da parte dell'Amministrazione comunale.

Art. 16 – Concessioni di valorizzazione

1. Ai sensi dell'art. 3 bis del Decreto Legge 25/09/2001 n. 351 ⁽²⁾ e dall'art. 58 del Decreto Legge 25.06.2008, n. 112⁽¹⁾ i beni immobili di cui al presente regolamento possono essere concessi a privati, a titolo oneroso, per un periodo non superiore ad anni cinquanta (50), ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per i cittadini.

2. Le concessioni di cui al primo comma sono assegnate con procedure ad evidenza pubblica, per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa. Al termine della concessione tutte le opere realizzate saranno acquisite al patrimonio comunale senza diritto a rimborsi o indennizzo alcuno.

3. L'accertamento del possesso dei requisiti da parte dei partecipanti alla procedura di pubblica evidenza deve essere realizzato dall'Amministrazione tenendo conto:

- a) per la capacità a contrarre, del rispetto delle normative vigenti regolanti il possesso di specifici requisiti da parte di soggetti che vogliano instaurare rapporti di natura contrattuale con l'Amministrazione;
- b) per la solidità della situazione economica, di elementi illustrativi del bilancio e delle potenzialità di investimento, analizzabili anche mediante referenze bancarie;
- c) per la capacità tecnica, delle esperienze pregresse maturate nella gestione di attività, valutabili anche in termini di analogia rispetto alle attività da esercitarsi nell'immobile richiesto in uso;
- d) per l'affidabilità organizzativa, dell'assetto complessivo del soggetto in relazione alle attività da realizzare.

4. Tutti gli oneri derivanti dal recupero, restauro, risanamento, ristrutturazione (edilizia e urbanistica), nuova costruzione e ampliamento inclusi: la progettazione preliminare, definitiva, esecutiva e di dettaglio; gli oneri urbanistici derivanti dal cambio di destinazione urbanistica e contributi di costruzione e gli oneri di adeguamento catastale, rimangono a totale ed esclusivo onere del concessionario. Fatte salve le autorizzazioni di legge, il progetto esecutivo dell'opera dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione.

5. Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs 18/04/2016 n. 50 e successive modificazioni ed integrazioni né le norme sulla locazione.

6. L'Amministrazione potrà richiedere ai soggetti partecipanti alla procedura per l'affidamento in gestione dell'immobile la formalizzazione di specifiche garanzie in relazione all'esecuzione dei lavori di riqualificazione e riconversione.

TITOLO IV DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 17– Disciplina dei rapporti in corso

1. Le disposizioni del presente regolamento si applicano ai contratti di cui all'art. 3 perfezionati la cui istruttoria sia iniziata successivamente all'entrata in vigore del regolamento stesso.

I rapporti in corso, fatte salve eventuali necessità di modifica e/o integrazione ritenute necessarie dall'amministrazione, conservano validità fino alla loro scadenza.

Art. 18 – Norma finale

1. Per quanto non espressamente disciplinato nel presente Regolamento si rimanda alla normativa vigente per legge.

⁽¹⁾ Decreto Legge 25.06.2008, n. 112 convertito, con modificazioni, dalla Legge 6.08.2008, n. 133

⁽²⁾ Decreto Legge 25.09.2001, n. 351 convertito, con modificazioni, dalla Legge 23.11.2001, n. 410

⁽³⁾ Decreto Legge 6.07.2011, n. 98 convertito, con modificazioni, dalla Legge 15.07.2011, n. 111