



## **COMUNE DI GALLICANO**

Provincia di Lucca

# **REGOLAMENTO PER L'USO DA PARTE DI TERZI DI BENI IMMOBILI NELLA DISPONIBILITÀ DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

**Approvato con Deliberazione di C.C. n. 11 / 2008**



# INDICE

Titolo I - Principi generali .....	3
Articolo 1 - Ambito di applicazione .....	3
Articolo 2 - Ambito oggettivo .....	3
Articolo 3 - Ambito soggettivo .....	4
Titolo II - Modalità di concessione .....	4
Articolo 4 - Delibera di autorizzazione.....	4
Articolo 5 - Modalità di affidamento .....	5
Articolo 6 - Trattativa Privata .....	6
Articolo 7 - Atto di concessione.....	6
Articolo 8 - Decadenza.....	7
Articolo 9 - Durata .....	8
Articolo 10 - Canone .....	8
Titolo IV - Concessione temporanea .....	8
Articolo 11 - Finalità .....	8
Articolo 12 - Autorizzazione .....	9
Articolo 13 - Revoca.....	9
Articolo 15 - Allestimenti.....	10
Articolo 16 - Beni di proprietà del richiedente.....	10
Articolo 17 - Tariffe.....	11
Articolo 18 - Vigilanza .....	11
Articolo 19 - Revoca per motivi di pubblico interesse.....	12
Articolo 20 - Norme transitorie e finali.....	12



## **Titolo I - Principi generali**

### **Articolo 1 - Ambito di applicazione**

1. Il presente regolamento disciplina la fruizione da parte di terzi di beni immobili di proprietà ed in uso all'Amministrazione Comunale in regime di concessione, di locazione, di sublocazione, ove consentita dal contratto, di comodato o subcomodato.
2. Il presente regolamento ha lo scopo di assicurare la migliore fruibilità dei beni da parte dei cittadini, la trasparenza e l'imparzialità dell'azione amministrativa, la valorizzazione ed il più proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale.
3. Sono escluse dall'ambito di applicazione del presente regolamento le locazioni di unità immobiliari, destinate ad abitazione, in quanto regolate da disposizioni speciali in materia.

### **Articolo 2 - Ambito oggettivo**

1. I beni immobili di proprietà, classificati come demaniali o patrimoniali indisponibili, possono essere concessi a terzi, secondo i criteri e le modalità fissati dal presente regolamento, nel rispetto della normativa vigente.
2. I beni immobili di proprietà, classificati come patrimoniali disponibili, possono essere dati in locazione a terzi alle seguenti principali condizioni:
  - a) il patrimonio disponibile "non abitativo" può essere locato a terzi esclusivamente a valore di mercato;
  - b) il patrimonio disponibile classificato come "abitativo" e soggetto al regime della legge regionale n.96 del 30.12.'96. e successive modificazioni, dovrà essere concesso in locazione secondo le prescrizioni della legge regionale, ivi compresi gli alloggi di servizio;
  - c) gli alloggi, esonerati dall'applicazione di tale regime, dovranno essere concessi in locazione ai valori di mercato;
  - d) i beni immobili adibiti a centri di aggregazione sociale possono essere concessi a terzi secondo i criteri e le modalità indicati nel presente regolamento, nel rispetto della normativa vigente. Per centri di aggregazione sociale si intendono spazi polivalenti dove possono essere esercitate attività di interesse collettivo.
3. I beni immobili, ad eccezione degli alloggi per abitazione, in uso all'amministrazione comunale, quale locatario, possono essere oggetto di sublocazione, ove consentita dal contratto di locazione, a favore di terzi, alle condizioni di cui al successivo art.4.



4. I beni immobili, di proprietà o in uso all'amministrazione comunale, possono essere concessi in uso temporaneo a tutti i soggetti di cui al successivo art. 3, secondo quanto stabilito dal presente regolamento.
5. Ove sussista il pubblico interesse, la giunta comunale, con deliberazione motivata, può concedere i beni di proprietà comunale o in uso all' amministrazione comunale comodato o subcomodato ad enti, associazioni, fondazioni e comitati che, non avendo scopo di lucro, promuovano e tutelino interessi generali della comunità e a condizione che i richiedenti non perseguano attività economiche, non siano enti economici, sia pubblici che privati, associazioni di categoria o di interessi specifici e che gli utenti di tali beni non partecipino attraverso quote azionarie, rette, tariffe ecc., ad esclusione delle quote di adesione di irrilevante consistenza economica.
6. L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali e di agibilità dello specifico bene.

### **Articolo 3 - Ambito soggettivo**

1. I beni immobili di proprietà e in uso all'amministrazione comunale possono essere affidati in concessione o in locazione, in sublocazione, comodato o subcomodato a soggetti pubblici o privati, costituiti ed operanti, nel rispetto dell'ordinamento vigente e previa istruttoria del/i settore/i competente/i.
2. Per l'organizzazione di iniziative pubbliche o sociali, i beni immobili possono essere concessi in uso gratuito, temporaneamente e per il periodo strettamente necessario all'iniziativa, ai soggetti di cui all'art. 2 ed alle condizioni fissate dall'atto di autorizzazione di cui al successivo articolo 13.
3. L'Amministrazione Comunale assicura parità di trattamento fra tutti i soggetti richiedenti.

## **Titolo II - Modalità di concessione**

### **Articolo 4 - Delibera di autorizzazione**

1. I beni immobili di proprietà o in uso all' amministrazione comunale sono affidati a terzi in concessione d'uso, in concessione d'uso temporaneo, in comodato temporaneo, con delibera della giunta comunale.
2. I beni immobili di proprietà o in uso all' amministrazione comunale sono affidati a terzi in locazione o sublocazione, in comodato o subcomodato, con delibera della giunta comunale.
3. L'uso di beni pubblici tramite concessione o locazione può essere consentito solo previa corresponsione di un canone determinato sulla base dei valori di mercato. La sublocazione e' consentita esclusivamente con il recupero di tutte le spese sostenute dal Comune (canoni, spese condominiali, utenze, spese comunali indirette pro quota).
4. In caso di concessione in comodato o subcomodato sono a carico del comodatario o subcomodatario le spese accessorie inerenti il bene, nonché le spese di manutenzione ordinaria, le utenze ed i consumi energetici da attivare o corrispondere direttamente,



o da rimborsare all'Amministrazione pro quota, qualora non sia possibile l'attivazione diretta.

5. Possono essere poste a carico del comodatario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma, nonché eventuali modifiche alla struttura necessarie per la regolare fruizione del bene per l'uso concesso. In tal caso i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dall'amministrazione, regolandoli con apposito disciplinare, se ritenuto opportuno o necessario.
6. Le opere di miglioria realizzate su beni di proprietà comunale vengono acquisiti, ad insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale al patrimonio della medesima, senza diritto alcuno al risarcimento o al rimborso spese.
7. L'amministrazione comunale può disporre la propria compartecipazione alla spesa per l'esecuzione delle opere di cui al precedente comma, in relazione alla natura dell'intervento progettuale e con la facoltà insindacabile di eseguire direttamente i lavori, controllarne l'esecuzione, procedere ad ispezioni, direttive, collaudi.
8. Nei casi contemplati dal precedente comma, l'erogazione a saldo dei fondi eventualmente stanziati potrà essere disposta a completa esecuzione delle opere e ad avvenuta presentazione dei collaudi, dei certificati di regolare esecuzione e delle dichiarazioni di conformità degli interventi realizzati.
9. Qualora l'amministrazione comunale richieda la rimessa in pristino dei beni a fine del rapporto o per motivi sopravvenuti, i relativi interventi sono a carico del comodatario, cui nulla è dovuto per le migliorie apportate e per le eventuali opere di ripristino.
10. Con la delibera di concessione di cui ai precedenti commi deve essere nominato il responsabile del procedimento.

### **Articolo 5 - Modalità di affidamento**

1. La concessione e la locazione di beni immobili avviene, di norma, mediante pubblico incanto o privata licitazione. E' ammesso l'affidamento mediante trattativa privata, purché congruamente motivato, a termini del successivo art. 6.
2. Nel caso di licitazione privata l'affidamento deve avvenire con uno dei seguenti criteri:
  - prezzo più alto rispetto a quello fissato a base d'asta;
  - offerta economicamente più vantaggiosa, qualora sia opportuno optare, in sede di affidamento, tra soluzioni tecniche o caratteristiche estetiche e funzionali diverse.
3. Qualora l'affidamento avvenga a licitazione privata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, devono essere in ogni caso essere presi in considerazione i seguenti elementi che devono essere indicati nel bando di gara in ordine di importanza:
  - prezzo;
  - modalità di gestione;
  - caratteristiche estetiche e funzionali;
  - destinazione del bene.



4. Qualora l'aggiudicazione avvenga con le modalità di cui al precedente comma, la valutazione e' affidata ad una commissione giudicatrice nominata dal responsabile del procedimento.
5. Alle procedure di evidenza pubblica indicate nel presente articolo dovrà essere data congrua pubblicità e diffusione, in conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente nazionale e comunitaria per l'appalto di lavori pubblici.

### **Articolo 6 - Trattativa Privata**

1. Per l'individuazione del contraente, nell'ambito della normativa nazionale e comunitaria vigente, e' possibile ricorrere a trattativa privata, previa gara ufficiosa.
2. L'affidamento a trattativa diretta con un unico soggetto e' ammesso nei seguenti casi:
  - qualora, a seguito di pubblico incanto o licitazione privata, non siano state presentate offerte o le stesse non siano state ritenute ammissibili;
  - per la concessione, la locazione, la sublocazione, il comodato o subcomodato di spazi dello stesso immobile, non compresi nel rapporto contrattuale in essere, ma divenuti necessari per l'espletamento dell'attività, fino al limite non superiore del 50% della superficie originariamente affidata;
  - qualora, a causa di motivi di natura tecnica od artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi, la locazione e concessione di spazi, possa venir affidata unicamente ad un particolare soggetto;
  - per la locazione, sublocazione o concessione di immobili ad enti pubblici o ai soggetti di cui all'art. 3 nel rispetto del valore di mercato o con recupero delle spese sostenute dall'amministrazione comunale;
  - per comodato o subcomodato di immobili ad Enti Pubblici o ai soggetti di cui all'art.3, con gli oneri descritti all'art.4;
  - qualora il canone annuo non superi la somma di € 10.000, IVA esclusa.

### **Titolo III - Gestione del bene**

#### **Articolo 7 - Atto di concessione**

1. L'atto di concessione contiene in particolare:
  - a- la specifica individuazione delle aree e/o dei locali destinati all'espletamento delle attività, integrata dal rilievo dello stato dei luoghi e planimetrie relative, ove necessari;
  - b- esatta e dettagliata indicazione delle eventuali opere e dei lavori da eseguire, nonché dei tempi di esecuzione. Qualora i relativi oneri siano posti a carico del concessionario, allo stesso spetta ogni spesa al riguardo;



- c- gli oneri e le modalità di utilizzo del bene e le eventuali prescrizioni relative ad iniziative, manifestazioni ordinarie e straordinarie;
  - d- il canone o corrispettivo, i termini di pagamento, l'adeguamento annuale automatico senza necessità di preavviso da parte del concedente, in base agli indici ISTAT;
  - e- la data di decorrenza del rapporto e il termine di scadenza, con l'eventuale clausola che la cessazione del medesimo avviene senza necessità di disdetta;
  - f- l'obbligo esclusivo per il concessionario di pagare tutte le spese per le utenze necessarie alla gestione del servizio o dei locali nonché di stipulare polizze di assicurazione per danni a persone, a cose o a terzi;
  - g- l'obbligo del concessionario della manutenzione ordinaria dei locali, degli impianti e dei servizi relativi per la porzione delle quote in uso;
  - h- la facoltà dell'amministrazione comunale di effettuare, tramite i propri tecnici ed in contraddittorio con il concessionario, controlli circa lo stato di conservazione del bene;
  - i- l'impegno del concessionario di osservare e far osservare la necessaria diligenza nell'utilizzo del bene e degli impianti, in modo da evitare qualsiasi danno anche a terzi e restituire il bene nelle condizioni in cui è stato consegnato;
  - j- il divieto di effettuare qualsiasi modifica ai beni senza la preventiva autorizzazione dell'amministrazione comunale;
  - k- l'obbligo del concessionario di utilizzare l'immobile conformemente alle modalità prescritte dall'atto di concessione;
  - l- l'esclusione della facoltà di concedere a terzi i beni per la gestione di altra attività nonché il divieto di sublocazione, comodato o cessione di contratto anche parziale e/o gratuito, per atto tra vivi o mortis causa, senza atto di assenso dell'amministrazione comunale, pena la risoluzione, ipso iure, della concessione;
  - m- gli oneri inerenti la manutenzione straordinaria e messa a norma.
2. Sarà cura del contraente ottenere certificati, permessi, nulla osta, e ogni altro atto di assenso necessario per l'utilizzo dei locali.

### **Articolo 8 - Decadenza**

1. Comportano la decadenza dalla concessione:

- a) la mancata costituzione della cauzione nei termini assegnati, ove stabilita;
- b) il mancato pagamento di una trimestralità del canone o degli oneri a proprio carico, qualora siano inutilmente decorsi trenta giorni dal termine di scadenza;
- c) la violazione delle clausole di tutela o di conservazione del bene;



2. Il responsabile del procedimento, accertata la sussistenza di una delle predette cause di decadenza, inoltra le contestazioni al concessionario con raccomandata A/R assegnando un termine di trenta giorni per rimuovere la causa o fornire giustificazioni.
3. Decorso infruttuosamente il termine predetto, ovvero nel caso che le giustificazioni non siano ritenute idonee, la decadenza della concessione e' disposta con provvedimento del responsabile del procedimento, fatto salvo per l'amministrazione comunale il diritto al risarcimento degli eventuali danni.

### **Articolo 9 - Durata**

1. La concessione di beni per uso non commerciale ha durata, di norma, di 6 anni, rinnovabile per altri 6, e cessa definitivamente alla scadenza del primo rinnovo, senza necessità di disdetta.
2. La concessione o locazione di beni ad uso commerciale ha durata di 6 anni; il settore competente, almeno un anno prima della scadenza, valuta, con apposita determinazione, l'interesse dell'amministrazione comunale a disporre il rinnovo per ulteriori 6 anni o la disdetta del rapporto.

### **Articolo 10 - Canone**

1. La misura del canone da porre a base della gara e' fissata dall'amministrazione comunale dopo aver acquisito il parere del responsabile della competente area tecnica.
2. Il canone deve essere corrisposto a rate trimestrali anticipate da pagarsi entro il 1° giorno del trimestre a cui si riferisce.

## **Titolo IV - Concessione temporanea**

### **Articolo 11 - Finalità**

1. I beni immobili di proprietà e in uso all' amministrazione comunale possono essere concessi in uso temporaneo ad Associazioni, Fondazioni, Comitati, ed altre persone fisiche o giuridiche che ne facciano richiesta per attività culturali, formative, ricreative, sportive ed amatoriali e per convegni, congressi, riunioni e mostre.
2. Ove sussista il pubblico interesse, con motivata deliberazione della giunta comunale i beni di proprietà o in uso all'amministrazione comunale possono essere concessi in uso temporaneo gratuito ai soggetti di cui all'art. 3.
3. Le modalità generali di concessione per uso temporaneo sono stabilite dal presente regolamento.
4. La concessione in uso temporaneo dei beni viene sottoscritta dal responsabile del settore competente compatibilmente con la programmazione dell'uso degli spazi, stabilita annualmente e delle generali necessità dell'amministrazione comunale, nel rispetto delle disposizioni che seguono e tenendo conto, di norma, della successione cronologica delle richieste.





## **Articolo 12 - Autorizzazione**

1. La procedura per la concessione in uso temporaneo di immobili o loro porzione è avviata con la presentazione al responsabile del competente settore della richiesta da parte del legale rappresentante dell'Associazione, o Società, od Ente o del singolo cittadino.
2. Nella richiesta di cui al comma 1 sono definiti i particolari tecnici ed organizzativi della concessione stessa e devono essere indicati i responsabili dell'iniziativa.
3. Le richieste dovranno pervenire al Comune almeno 10 giorni prima della data di programmazione dell'iniziativa.
4. L'autorizzazione e' rilasciata dal responsabile del settore competente; contestualmente al rilascio della concessione viene sottoscritto, dal richiedente e dal responsabile medesimo un foglio di patti e condizioni nel quale vengono stabiliti i rispettivi diritti ed oneri.
5. Nell'autorizzazione sono indicate le fasce orarie di utilizzo del bene; eventuali deroghe devono essere richieste in anticipo ed espressamente autorizzate dal competente responsabile.

## **Articolo 13 - Revoca**

1. Il responsabile di settore che ha rilasciato l'autorizzazione ha facoltà di revocare, sospendere temporaneamente o modificare le date di assegnazione nei casi in cui ciò si rendesse necessario per lo svolgimento di particolari manifestazioni o per ragioni di carattere contingente, tecnico o manutentivo degli spazi.
2. Le limitazioni di cui al precedente comma devono essere previste nel foglio di patti e condizioni di cui al precedente art. 14 con la clausola espressa che il concedente rinuncia a rivalersi nei confronti dell' amministrazione comunale per qualsiasi danno possa derivarne.

## **Articolo 14 - Oneri a carico del richiedente/concessionario**

1. In tutti gli spazi, locali ed immobili concessi in uso sono vietate le pubblicità con qualsiasi mezzo, se non autorizzate preventivamente dal Comune.
2. I cartelloni pubblicitari devono essere installati in zone sicure e devono essere di materiale non contundente e comunque tali da non recare danno a cose e persone.
3. I richiedenti devono utilizzare gli spazi direttamente ed esclusivamente per le finalità per le quali la concessione e' stata accordata.
4. I richiedenti sono obbligati ad osservare ed a fare osservare la maggiore diligenza nell'utilizzazione dei locali, degli attrezzi, dei servizi, ecc., al fine di evitare qualsiasi danno a terzi, alle attrezzature e quant'altro di proprietà o in uso al Comune e restituire i beni nelle condizioni in cui gli stessi sono stati consegnati.



5. In caso di mancata segnalazione sarà ritenuto responsabile l'ultimo concessionario che ha utilizzato il bene.
6. I concessionari rispondono, in via diretta ed esclusiva, di danni a persone o cose, assumono ogni responsabilità civile, penale ed economica derivante dall'operato, anche omissivo, del personale da loro designato, comunque di terzi impegnati a qualsiasi titolo dai concessionari.
7. Il concessionario deve essere in possesso di polizza RCT a copertura di eventuali danni che l'esercizio dell'attività, per la quale il bene è stato concesso, potrebbe arrecare a persone o cose.
8. I concessionari rispondono inoltre nei confronti del Comune per qualsiasi danno dovesse verificarsi a persone e cose di proprietà dello stesso da parte del pubblico che intervenga a qualsiasi manifestazione.
9. Sarà cura del concessionario ottenere permessi, nulla osta, e ogni altro atto di assenso e/o autorizzazioni necessari per lo svolgimento della manifestazione; il concessionario rimane responsabile dell'agibilità dell'immobile senza rischi per l'amministrazione comunale;
10. Le modalità di pagamento della tariffa, di cui al successivo art. 19, se non sussista atto autorizzativo all'uso gratuito del bene, deve comunque essere espressamente richiamato.

### **Articolo 15 - Allestimenti**

1. Per le manifestazioni che richiedano l'installazione di attrezzature o impianti di cui i locali non sono dotati, i concessionari devono provvedere a propria cura e spesa all'acquisizione, sistemazione, smontaggio e asporto.
2. Le operazioni di smontaggio ed asporto devono essere eseguite entro i termini fissati nell'atto di autorizzazione di cui al precedente articolo, al fine di non pregiudicare la disponibilità del bene per altre attività.
3. Le operazioni di montaggio e smontaggio di cui ai precedenti commi devono essere eseguite, ove necessario, sotto il controllo del personale comunale, al fine di evitare danni alle strutture fisse e mobili degli beni, che, in ogni caso saranno posti ad esclusivo carico del concessionario.

### **Articolo 16 - Beni di proprietà del richiedente**

1. Il Comune non assume alcuna responsabilità relativamente ai beni di proprietà o in uso al concessionario depositati presso i locali comunali; pertanto il Comune stesso non risponde di eventuali ammanchi o furti che dovessero essere lamentati dagli utenti dei locali stessi.