



COMUNE DI CASSANO MAGNAGO
(Provincia di Varese)

**REGOLAMENTO PER LA CONCESSIONE DI BENI IMMOBILI COMUNALI A
TERZI**

Approvato con deliberazione di C.C. n. 55 del 29.11.2010

Art.1 **Oggetto e finalità**

1. Il presente regolamento disciplina le concessioni in uso a terzi, pubblici e privati, dei beni demaniali, patrimoniali indisponibili e patrimoniali disponibili appartenenti al Comune di Cassano Magnago, nel rispetto dei principi di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa, di valorizzazione e di proficuo utilizzo del patrimonio immobiliare comunale, ad esclusione di quelli indicati nel successivo art. 20.

Art.2 **Tipologia dei beni immobili concedibili a terzi**

1. Tutti i beni immobili appartenenti a qualsiasi titolo al Comune si suddividono, ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile, in:
 - a) **BENI DEL DEMANIO COMUNALE** destinati, per loro natura o per caratteristiche conferite dalle leggi, a soddisfare prevalenti interessi della collettività. Stante tale particolare destinazione, sono inalienabili e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano.
 - b) **BENI DEL PATRIMONIO INDISPONIBILE** destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici, non compresi nella categoria dei beni demaniali, ma con le loro stesse prerogative (inalienabili, ecc.). Appartengono al patrimonio indisponibile anche i beni acquisiti dall'Amministrazione comunale in forma coattiva ed in particolare, attraverso espropriazione per pubblico interesse.
 - c) **BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE**, vi rientrano per esclusione tutti i beni non compresi nel novero dei beni patrimoniali indisponibili; sono posseduti dal Comune in regime di diritto privato, hanno un valore prevalentemente economico e di essi il Comune si avvale in quanto producono un reddito.
2. Ciascun bene immobile appartenente ad una delle categorie sopradescritte può, con specifico e idoneo provvedimento di classificazione o cambio classificazione, essere trasferito da una categoria di appartenenza all'altra sulla base dell'effettiva destinazione d'uso.
3. 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 destinato è classificato ai sensi di legge.

Art.3 **Destinazione dei beni pubblici in base ai soggetti ammessi ad utilizzarli**

1. In base ai soggetti che utilizzano i beni pubblici, si possono distinguere i seguenti tipi di uso:
 - uso esclusivo (o diretto) da parte della Pubblica Amministrazione;
 - uso generale cioè da parte di qualsiasi soggetto pubblico o privato;
 - uso particolare da parte di determinati soggetti, pubblici o privati. L'uso particolare può derivare:
 - a) *dalla legge*;
 - b) *da un atto amministrativo di concessione o da una concessione-contratto*, cioè da un atto amministrativo di concessione integrato dalla stipula di un contratto di diritto privato tra Pubblica Amministrazione e concessionario del bene; tali ipotesi costituiscono la forma "generale" e più frequente per i beni demaniali e del patrimonio indisponibile;
 - c) *da un contratto di diritto privato*, anche se preceduto da una decisione amministrativa che autorizza l'utilizzazione del bene; tale ipotesi è, di norma, prevista per i beni del

patrimonio disponibile. La forma ed i contenuti di tali contratti corrispondono ai negozi giuridici previsti dal Codice Civile e più precisamente:

- comodato (artt. 1803 e segg.)
- contratto di locazione (artt. 1571 e segg.)

Art.4

Determinazione dei canoni

1. Il canone da corrispondere al Comune per l'utilizzo del bene, se non già previsto per legge, è determinato sulla base dei valori correnti di mercato per beni aventi caratteristiche analoghe con apposita perizia o valutazione di stima eseguita, nell'ordine:
 - a) da personale tecnico interno all'Ente, se provvisto di idonea qualifica e competenza professionale;
 - b) da un professionista esterno abilitato, incaricato dal Comune.
2. La perizia dovrà tenere conto dei seguenti criteri valutativi:
 - a) valore immobiliare del bene da concedere in uso;
 - b) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista nel rapporto di concessione ed alle caratteristiche dell'attività svolta, che sia essa commerciale, produttiva, residenziale, agricola, di servizi o altro;
 - c) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di straordinaria manutenzione, strutture fisse, costruzioni e ogni altra opera destinata ad accrescere stabilmente il valore dell'immobile;
 - d) ulteriori altri elementi da tenere in considerazione nel caso specifico.
3. Il canone determinato ai sensi dei commi precedenti è posto a base di gara nella procedura di scelta del concessionario/locatario, qualora prevista.

Art.5

Diverse finalità di assegnazione

1. I beni immobili oggetto del presente regolamento possono essere concessi in uso per le seguenti finalità:
 - a) per attività commerciali, artigianali, industriali, professionali, per magazzini, depositi, ecc. e, comunque, per fini di lucro;
 - b) per attività di interesse sociale, culturale, assistenziale, ricreativo e sportivo, di tutela dei beni ambientali e di protezione civile, ecc. e, comunque, per fini non di lucro;
2. L'uso dei beni deve essere compatibile con la natura, la destinazione e le caratteristiche strutturali degli stessi.
3. Qualora la concessione riguardi solo alcuni locali di un immobile già adibito ad altre attività o destinato ad altri scopi è necessario valutare la compatibilità dell'utilizzo per cui si intende concederli con l'utilizzo complessivo dell'immobile; ove necessario si dovrà richiedere anche il parere favorevole dell'eventuale responsabile terzo assegnatario dell'immobile (es. scuole).

Art.6

Immobili destinati ad uso commerciale, ecc. e, comunque, per attività a scopo di lucro

1. Gli immobili concessi per la destinazione di cui alla lett. a) dell'art.5 possono essere concessi a terzi solamente a titolo oneroso, di norma mediante procedura aperta, previa pubblicazione di un bando che indichi i requisiti necessari dei concorrenti, i criteri di assegnazione, il canone annuale a base di gara nonché le condizioni di utilizzo.

2. La gara si svolge con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il canone annuo per la concessione del bene, stimato dal competente servizio.
3. Nel caso di immobili di particolare rilevanza si può procedere all'individuazione del concessionario con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Gli elementi, i criteri ed i punteggi da assegnare devono anche tenere conto del perseguimento di eventuali interessi pubblici o quantomeno di pubblica utilità.
4. L'Amministrazione comunale, in rapporto a contingenti esigenze pubbliche o in riferimento all'importanza, natura ed ubicazione dell'immobile da assegnare, può riservare la partecipazione alla procedura a determinate categorie che esercitino un particolare tipo di attività o si trovino in condizioni giuridiche tali da suggerire e giustificare la suddetta riserva.
5. I bandi vengono resi noti mediante pubblicazione degli stessi all'albo pretorio informatico per almeno trenta giorni nonché mediante affissione da porre in opera sul o accanto al bene da concedere.
6. Per i beni da concedere con canone del valore stimato superiore a euro annui si dovrà procedere anche mediante affissione di manifesti nell'interno del territorio del Comune e alla pubblicazione di un estratto dell'avviso su uno o più quotidiani a diffusione locale.
7. 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, altrimenti si procede ad estrazione a sorte.
8. Si può attivare la procedura negoziata quando è andata deserta la procedura aperta, a condizione che non siano modificate le condizioni di gara; la procedura negoziata è condotta attraverso le seguenti fasi:
 - la prima che consente, con le forme di pubblicità o di informazione ritenute più adeguate, di risalire ai potenziali soggetti interessati alla concessione;
 - la seconda nella quale i soggetti interessati sono invitati a presentare la propria offerta.
9. Si può attivare la procedura negoziata diretta:
 - a) quando in ragione della tipologia e delle caratteristiche del bene immobile, il canone complessivo della concessione o della locazione non supera euro 5.000,00 annui;
 - b) quando un soggetto già concessionario o locatario di un bene immobile di proprietà comunale chiede l'affidamento in concessione o in locazione di un altro bene immobile costituente pertinenza del bene già locato o concesso ovvero confinante con quest'ultimo; la superficie del bene immobile confinante da concedere o da locare non può essere superiore al venti per cento della superficie totale originariamente concessa o locata;
 - c) qualora per motivi di natura tecnica od artistica ovvero per ragioni attinenti alla tutela di diritti esclusivi, la concessione di immobili può essere affidata unicamente ad un particolare soggetto;
 - d) per la concessione di immobili ad enti pubblici o a soggetti pubblici.

Art.7

Immobili concessi per finalità di interesse sociale, aggregativo, culturale, sportivo, ecc. e, comunque, non di lucro

1. Gli immobili concessi per la destinazione di cui alla lett. b) dell'art.5, di proprietà del Comune facenti parte del demanio comunale, del patrimonio indisponibile e del patrimonio disponibile, non utilizzati per fini istituzionali, possono essere dati in concessione per fini di promozione sociale, culturale, assistenziale, ricreativa e sportiva, di tutela dei beni ambientali e di protezione civile ai seguenti soggetti, operanti nel territorio comunale, per lo svolgimento delle loro attività:
 - associazioni iscritte nell'albo delle associazioni comunali;
 - organizzazioni di volontariato, come definite dalle disposizioni di legge in materia;

- cooperative sociali e associazioni non lucrative di utilità sociale, come definite dalle disposizioni di legge in materia;
 - in genere enti ed associazioni non ricompresi nei punti precedenti, senza scopo di lucro, la cui attività assume caratteristiche di interesse comunale.
2. I soggetti interessati ad ottenere la concessione degli immobili, dovranno presentare apposita domanda. La domanda dovrà essere corredata della documentazione necessaria a dimostrare il possesso dei requisiti per potersi qualificare nel novero dei soggetti indicati al comma 1 del presente articolo, nonché per fornire le informazioni utili alla valutazione prevista dal comma successivo;
 3. Nel caso di più domande di concessione relative agli stessi locali l'assegnazione dovrà privilegiare quella che, anche in base ai seguenti criteri, maggiormente risponde agli interessi generali o diffusi della comunità:
 - grado di utilità sociale dell'attività svolta dal soggetto richiedente, anche in relazione alle finalità ed ai principi sanciti dallo statuto comunale;
 - rapporti di collaborazione, già assicurata o prevista, del soggetto richiedente con il Comune nell'esercizio delle proprie attività istituzionali;
 - possibilità di fruizione in forma agevolata dei servizi offerti da parte del Comune o dei cittadini;
 - capacità di aggregazione, verificabile sulla base del numero degli aderenti iscritti in sede locale;
 - livello di radicamento dell'ente o dell'associazione sul territorio comunale;
 4. Se all'esame delle domande più soggetti richiedenti risultano parimenti meritevoli, la concessione viene rilasciata al soggetto che abbia presentato la domanda per primo, facendo fede il numero di protocollo del Comune.
 5. Il Comune si riserva, in caso di disponibilità di immobili o spazi da concedere per le finalità di cui al presente articolo, senza che siano state presentate domande di concessione degli stessi, di pubblicare sul sito istituzionale un avviso per la ricerca di soggetti in possesso dei requisiti di cui al comma 1 del presente articolo oppure di trattare direttamente con alcuno di essi, giudicato più meritevole in base ai criteri individuati nel precedente comma 3.
 6. Per motivi di economicità e di ottimizzazione dell'uso degli immobili comunali, è possibile che gli stessi locali possano essere concessi a più enti o associazioni, qualora non debbano essere utilizzati in modo continuativo.

Art.8

Organi competenti al rilascio della concessione

1. La Giunta comunale individua gli immobili o porzione degli stessi, non necessari alle attività istituzionali, che possono essere concessi in uso a terzi e, per ciascuno di essi, le finalità per le quali può essere concesso secondo la partizione stabilita dal precedente art.5.
2. L'individuazione dei concessionari dei beni immobili di cui al precedente art.6 compete ai responsabili di area cui sono affidati gli immobili nell'ambito delle attribuzioni loro conferite con il PEG.
3. L'individuazione dei concessionari dei beni immobili di cui al precedente art.7 compete alla Giunta comunale, previa istruttoria della procedura da parte dell'area competente.

Art.9
Concessione, contratto

1. Il procedimento si conclude con il rilascio di una concessione amministrativa e/o con la stipula di un contratto da parte del responsabile dell'area competente, in forma di scrittura privata con riserva di registrazione in caso d'uso, salvo i casi in cui la registrazione sia obbligatoria.
2. Il contenuto dell'atto di concessione o del contratto di concessione/locazione o del comodato d'uso deve essenzialmente prevedere:
 - l'oggetto, le finalità ed il canone della concessione;
 - l'ammontare dell'eventuale cauzione che dovrà versare il concessionario;
 - la durata e la possibilità, in qualsiasi momento, di revoca per ragioni di pubblico interesse;
 - il divieto di sub-concessione, salvo autorizzazione espressa dell'ente;
 - la facoltà di ispezione dei locali da parte degli uffici comunali competenti;
 - la previsione a carico del concessionario delle spese di utenza e consumi, da attivare o corrispondere direttamente, o da rimborsare al Comune qualora non sia possibile l'attivazione diretta, nonché delle spese per interventi di manutenzione ordinaria;
 - la dichiarazione di assunzione di responsabilità con riguardo all'uso del bene e ai danni eventualmente provocati al bene stesso e a terzi;
 - tutte le clausole e le deroghe comunque giudicate necessarie in relazione alle caratteristiche dell'immobile ed alla natura dell'atto.

Art.10
Manutenzione straordinaria

1. Rimangono a carico del Comune le spese di manutenzione straordinaria;
2. Possono essere poste a carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma, nonché eventuali modifiche alla struttura necessarie per la fruizione corretta del bene per l'uso concesso. In tal caso i lavori dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune.
3. In caso di concessione/contratto oneroso i costi sostenuti dal concessionario per le opere di cui al comma precedente potranno essere recuperati attraverso la riduzione del canone o la concessione gratuita del bene.
4. Le opere di miglioria, eseguite dal concessionario, divengono di proprietà del Comune al termine della concessione.
5. Il Comune potrà richiedere la rimessa in pristino della situazione iniziale ove venissero eseguiti lavori non autorizzati o, comunque non ritenuti opportuni; i relativi interventi saranno a carico del concessionario, cui nulla è dovuto né per gli interventi eseguiti, né per le opere di ripristino.
6. Nel caso in cui il concessionario non provveda nel termine assegnato, il Comune eseguirà d'ufficio il ripristino con recupero di ogni spesa a carico del concessionario.

Art.11
Responsabilità e garanzie

1. Il concessionario è responsabile civilmente e penalmente dei danni arrecati agli immobili in uso ed a terzi per l'attività ivi svolta, nel periodo di durata della concessione.

2. Il concessionario è responsabile in via esclusiva dell'attività esercitata entro i locali di cui ha ottenuto concessione all'utilizzo e della difformità d'uso, per la quale risponde al Comune, nel caso in cui all'ente derivi, in qualsiasi modo, danno.
3. Il concessionario ha l'obbligo di custodire i locali, di garantire l'igiene ed il decoro degli stessi e di riconsegnarli in buono stato di conservazione, salvo il normale deperimento d'uso.
4. Il Comune non risponde per eventuali furti o ammanchi di beni di qualsiasi genere e valore anche temporaneamente depositati dal concessionario nell'immobile concesso.
5. Il concessionario nel caso in cui, per l'attività di utilizzo del bene, impieghi personale dipendente è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro, restando esclusa ogni responsabilità del Comune per violazioni in materia.

Art.12 Vigilanza

1. Il Comune può effettuare indagini periodiche onde verificare lo stato degli immobili e il loro utilizzo. Il concessionario è tenuto ad accettare di sottostare a tali controlli, verifiche e sopralluoghi che potranno essere richiesti in qualunque momento.

Art.13 Garanzie

1. Al momento della stipula del contratto potrà essere richiesta una cauzione, stabilita dall'organo competente al rilascio della concessione, da effettuarsi sul conto corrente intestato alla tesoreria comunale, di importo proporzionale al canone, in relazione alla durata e al tipo di utilizzo previsto, a garanzia del corretto uso dei locali, da mantenere per tutta la durata della concessione.
2. Sulla cauzione il Comune si rivarrà per eventuali danni arrecati ai locali per fatto imputabile ai concessionari, fermo restando il diritto del Comune al risarcimento dei maggiori danni subiti ed impregiudicata l'azione civile e/o penale, qualora ne ricorrano i presupposti. In questo caso la cauzione deve essere reintegrata nell'importo originario.
3. Laddove prevista dal Codice civile o ritenuta opportuna in relazione all'utilizzo concesso, il concessionario deve altresì stipulare una polizza assicurativa che tenga indenne il Comune dai danni alle cose ed a terzi.

Art.14 Penalità

1. Le penali per le eventuali inadempienze verranno stabilite al momento del rilascio della concessione da parte dell'organo competente, in relazione alle migliori tutele dei pubblici interessi.

Art.15 Durata

1. La durata della concessione viene stabilita al momento del rilascio della stessa da parte dell'organo competente, in relazione al miglior utilizzo del bene, salvo i casi in cui la durata è prevista dalla legge.

Art.16 Revoca, risoluzione

1. Il contratto deve prevedere la revoca della concessione e la risoluzione del rapporto contrattuale, prima della scadenza, ed eventualmente anche immediatamente esecutiva, con l'obbligo da parte

del concessionario della restituzione immediata dell'immobile libero da persone e cose, nei seguenti casi:

- a) motivate ragioni di interesse pubblico;
- b) mancato pagamento, anche parziale, dell'eventuale canone o utenze (dopo 60 giorni dal termine previsto);
- c) reiterata violazione degli obblighi contrattuali;
- d) trascurata manutenzione ordinaria dei locali concessi in uso tale da pregiudicarne la corretta conservazione;
- e) esecuzione di opere non autorizzate;
- f) cessione degli immobili, anche in parte, a terzi senza il consenso del Comune;
- g) utilizzo e destinazione degli immobili per scopi diversi da quelli per i quali sono stati concessi, senza preventiva autorizzazione del Comune;
- h) mancato reintegro della cauzione ove richiesto;

per le concessioni ai soggetti di cui al precedente art.7 anche nei seguenti casi:

- i) cessazione o scioglimento dell'associazione, organizzazione, ecc.;
 - j) perdita dei requisiti;
 - k) non aver esercitato alcuna attività per almeno un anno sul territorio comunale;
2. Nei casi di cui alle lettere b), c), d), e), f), g), h) il concessionario viene diffidato per mezzo di raccomandata R/R ad adempiere ai propri obblighi entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento della comunicazione.
 3. Nel caso di cui alla lettera a) il Comune a suo insindacabile giudizio può richiedere di tornare in possesso degli immobili concessi in uso dandone comunicazione almeno tre mesi prima del termine stabilito, salvo i casi di estrema urgenza per i quali non è necessario alcun preavviso.
 4. Nei casi di cui alle lett. i), j) e k) il contratto decade automaticamente.
 5. La revoca della concessione è disposta dall'organo che l'ha originariamente rilasciata.

Art.17 **Condizioni agevolate**

1. Nell'ambito delle concessioni previste dal precedente art.7, con deliberazione di Giunta comunale congruamente motivata, i beni possono essere concessi a condizioni agevolate prevedendo una riduzione del canone, fino alla totale gratuità (comodato gratuito).
2. La percentuale di riduzione può essere applicata in relazione al grado di rilevanza sociale dell'attività, nonché delle capacità economico organizzative del concessionario individuato.
3. Il pagamento del canone potrà essere corrisposto anche nella forma di prestazioni di carattere socio assistenziali, artistiche, ecc. ove espressamente concordate e previste.

Art.18 **Spese contrattuali**

1. Tutte le spese inerenti la concessione ed il contratto e quelle a questi consequenziali, nessuna esclusa, (copia, bollo, registro e diritti di segreteria, se dovuti, ecc.) sono a carico del concessionario.
2. 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 conseguenza per eventuali inadempienze, a suo carico.

Art.19
Prelazione

1. Ai soggetti già titolari di concessione o contratti di locazione di immobili comunali o di singole porzioni degli stessi, ove previsto dal Codice civile, spetterà il diritto di prelazione, qualora partecipanti alla procedura di concessione del bene immobile, alle condizioni stabilite nella miglior offerta economica presentata dai concorrenti. Il suddetto diritto deve essere esercitato, a pena di decadenza, entro 30 giorni dall'avvenuta ricezione della comunicazione dell'offerta di prelazione.

Art.20
Sanzioni per occupazione abusiva di beni pubblici

1. Il Comune allo scopo di favorire l'uso dei beni pubblici nel rispetto dei criteri di trasparenza e imparzialità, nonché di trarne il massimo vantaggio non solo dal punto di vista economico, utilizzerà idonei strumenti per reprimere tutte quelle situazioni in cui si verificano occupazioni e/o possesso di beni pubblici senza titolo idoneo.
2. Nei casi specifici il Comune potrà agire in autotutela; in sede civile per ottenere risarcimento del danno e in sede penale ai sensi dell'art.633 c.p.

Art.21
Beni esclusi dall'applicazione

1. Sono esclusi dall'applicazione delle disposizioni previste dal presente regolamento i seguenti beni immobili:
 - beni immobili destinati ad uso esclusivo o generale, come definiti dal precedente art.3
 - beni immobili destinati a residenza abitativa;
 - beni immobili per i quali esista specifica disciplina regolamentare.

Art.22
Norme transitorie e finali

1. Le concessioni e le locazioni in corso all'entrata in vigore del presente regolamento continuano alle condizioni già previste e stabilite fino alla loro scadenza.
2. Le concessioni non formalizzate con regolare contratto verranno revocate ed ai nuovi contratti saranno applicati i criteri e le modalità previsti nel presente regolamento.
3. Le disposizioni del presente regolamento abrogano le norme disciplinanti la stessa materia eventualmente confliggenti e si applicano a tutti i contratti da porre in essere dopo la sua entrata in vigore.
4. Il Comune può dare in sub-concessione a terzi, con le stesse modalità di cui al presente regolamento, anche beni immobili di proprietà di terzi ricevuti in uso a vario titolo, ove consentito dal contratto.
5. Per quanto non espressamente previsto dal presente regolamento si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile.
6. Il presente regolamento entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione all'Albo pretorio.
7. E' fatto obbligo a chiunque spetti, di osservarlo e di farlo osservare.