



COMUNE DI ERCHIE

Provincia di BRINDISI
Via Santa Croce, 2

REGOLAMENTO PER LA CESSIONE IN USO A TERZI DI IMMOBILI COMUNALI

Approvato con deliberazione di C.C. n. 21 del 30/11/2020

INDICE

Art. 1 - Beni immobili concedibili in uso a terzi

Art. 2 - Assegnazione dei beni

Art. 3 - Tipologia di cessione in uso

Art. 4 - Cessionari dei beni immobili

Art. 5 - Priorità nell'utilizzo dei locali

Art. 6 - Assegnazioni occasionali

Art. 7 - Affitto/locazione continuative di locali per finalità profit

Art. 8 - Affitto/locazione continuative di locali per finalità non profit/canoni

Art. 9 - Obblighi dell'assegnatario

Art. 10 - Violazione degli obblighi e sanzioni

Art. 11 - Autorizzazioni

Art. 12 - Rinnovi - trasferimenti

Art. 13 - Rinvii

Art. 1 - Beni immobili concedibili in uso a terzi

Il presente Regolamento disciplina la cessione a terzi, in affitto o in locazione dei beni immobili di proprietà comunale non destinati ai fini istituzionali del Comune e appartenenti ai beni del Patrimonio Disponibile dell'ente, che possono essere concessi a terzi nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti in materia. Non rientrano pertanto nella disciplina del presente Regolamento i beni del Demanio comunale (destinati a soddisfare prevalenti interessi della collettività) e i beni del Patrimonio indisponibile (destinati ai fini istituzionali del Comune e al soddisfacimento di interessi pubblici e non rientranti nei beni del Demanio comunale)

Art. 2 - Assegnazione dei beni

Modalità e criteri per la concessione a terzi di beni del Patrimonio disponibile.

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 dal titolo III del libro IV del Codice Civile e più precisamente:

- Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);
- Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);

Art. 3 - Tipologia di cessione in uso

Le concessioni di cui al presente Regolamento possono essere:

- **occasionalì:**
- **continuative.**

Sono **occasionalì** le cessioni in uso a terzi che non superano i dieci giorni e che consentono di svolgere riunioni, seminari o manifestazioni varie: culturali, ricreative o di tempo libero.

La richiesta di concessione di tipo occasionale deve essere presentata con almeno 10 giorni di anticipo. Eventuali richieste pervenute oltre i termini previsti non saranno valutate dall'AREA competente.

Sono **continuative** le cessioni che consentono di utilizzare i locali in forma continuativa per usi di interesse sociale e comunque di notevole e generale interesse per la collettività. Dette cessioni sono rilasciabili di norma per un periodo di tempo non superiore a **5** anni.

Nei casi in cui l'assegnatario necessiti di eseguire, per proprie necessità funzionali, opere di manutenzione interna, le stesse dovranno essere eseguite nel rispetto dei regolamenti comunali e previa autorizzazione dell'ente, con contestuale determinazione dei costi, risultanti da computo

metrico vidimato dagli uffici comunali e previo verbale di sopralluogo dei tecnici comunali prima e dopo l'intervento. Le predette opere non potranno essere eseguite a scomputo.

Art. 4 - Cessionari dei beni immobili

L'Amministrazione Comunale può concedere in uso a soggetti terzi i beni immobili di proprietà comunale, appartenenti al Patrimonio disponibile.

A tal fine per soggetti terzi si intende ogni persona fisica o giuridica, Ente, Associazione, o altra organizzazione che persegua propri fini, ancorché di interesse pubblico, 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.

In particolare, vengono individuate le seguenti due categorie:

- beni concessi per **finalità profit**;
- beni concessi per **finalità non profit**.

Art. 5 - Priorità nell'utilizzo dei locali

L'Amministrazione si riserva di stabilire l'utilizzo dei beni di proprietà dell'Ente, in relazione alle seguenti priorità:

- a) Attività istituzionali proprie dell'Ente o Attività patrocinate dall'Ente;
- b) Attività con finalità ritenute apprezzabili dall'Amministrazione Comunale.

Art. 6 - Assegnazioni occasionali

Procedura per l'assegnazione dei locali. La domanda delle cessioni di qualsiasi tipo deve essere inoltrata al Settore competente per la gestione del patrimonio comunale in via informatica o cartacea sulla base di apposito modulo.

La richiesta deve contenere:

- gli elementi identificativi del soggetto richiedente (l'esatta denominazione, sede o recapito nel territorio comunale) che si assume le responsabilità civili e penali dell'utilizzo dell'immobile;
- le generalità e il recapito del legale rappresentante e di un suo sostituto;
- l'eventuale iscrizione all'"Albo delle Libere Forme Associative";
- il giorno, periodo di tempo e immobile (o porzione di esso) per il quale si fa richiesta, indicando la disponibilità per eventuali alternative;
- una dichiarazione del/i richiedente/i circa lo scopo della riunione o dell'utilizzo della sala;

- l'impegno di:

- a) utilizzare gli spazi concessi per le finalità ed i tempi richiesti;
- b) l'impegno di restituire le chiavi dei locali entro il giorno lavorativo immediatamente successivo al loro utilizzo
- c) osservare i regolamenti, le disposizioni di legge, nonché tutte le norme attinenti alle attività che discendono dalla concessione e munirsi, ove previsto, a sua cura e spese, di licenze ed autorizzazioni;
- d) garantire la conservazione ed il buon uso dei locali, delle cose e delle attrezzature in esso contenute, assumendosi l'onere di eventuali danni;
- e) restituire tutto ciò che ha formato oggetto della concessione in uso, alla scadenza della medesima, allo stato originale e libero da persone e cose;
- f) garantire la riconsegna nello stato di conservazione in cui l'ambiente è stato concesso;
- g) esonerare espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni diretti od indiretti che potessero derivargli da fatto doloso o colposo di terzi in genere;
- h) assumersi la responsabilità di qualunque comportamento, evento o fatto che, durante lo svolgimento della propria attività, provochi danni a persone e/o a cose, che accada all'interno dei locali e delle loro pertinenze durante il periodo oggetto della concessione, o dei locali e dei percorsi che dalla pubblica via conducono ai locali interessati alle attività oggetto della concessione;
- i) assumersi, qualora ricorrano le condizioni, ogni onere e responsabilità legata alla figura del datore di lavoro ai sensi e per gli effetti del D. Lgs 81/2006 e s. m. i;

I locali verranno assegnati in ordine cronologico di presentazione delle domande, fatte salve le necessità dell'Ente o delle attività patrocinate.

Il canone d'uso è definito dalla Giunta Comunale e sarà comprensivo di spese di gestione, riscaldamento, elettricità, acqua, pulizia ed IVA, se ed in quanto dovuta.

E' autorizzato l'utilizzo delle sale è a titolo gratuito per:

- lo svolgimento delle attività istituzionali, promosse dai gruppi consiliari o dai singoli consiglieri comunali;
- riunioni dei dipendenti comunali per motivi sindacali;
- riunioni di organi consultivi istituzionali;
- partiti e movimenti politici o referendari che richiederanno la sala per lo svolgimento di assemblee, conferenze e dibattiti esclusivamente durante le competizioni elettorali o referendarie.

Nel caso di danni accidentali ai beni comunali in uso, essi dovranno essere immediatamente segnalati (entro le 24 ore) e non comporteranno alcuna sanzione, fatto salvo il rimborso del danno.

In presenza di danni provocati da vandalismo, incuria, etc. comunque riconducibili all'onere di sorveglianza dei locali affidati, si applicheranno le norme previste ai precedenti commi fermo restando l'obbligo del risarcimento dei danni.

In caso di occupazione occasionale, laddove il concessionario non abbia rispettato gli impegni assunti, lo stesso sarà escluso da ulteriori concessioni per un periodo di 6 mesi ed in caso di recidiva, permanentemente.

Art. 7 - Affitto/locazione continuative di locali per finalità profit

Gli assegnatari dei locali concessi per finalità profit verranno selezionati mediante procedura selettiva di evidenza pubblica, mediante pubblicazione di un Avviso nella sezione di Amministrazione Trasparente ed all'Albo Pretorio dell'ente, da parte dell'Area competente alla gestione del Patrimonio del comune, cui è demandata, d'intesa con l'assessore di afferenza, la determinazione delle modalità di assegnazione, sulla base dei seguenti criteri di selezione:

Tipologia Organizzativa

Ambito di attività;

Anzianità di iscrizione delle organizzazioni richiedenti negli appositi Albi, nazionali e regionali, se ed in quanto esistenti;

Numero degli associati in ambito comunale;

Tipologia prevalente delle attività svolte

Numero delle iniziative attivate negli anni precedenti;

Qualità e ricadute sul territorio delle iniziative/progetti proposti;

Collaborazione con altre organizzazioni sul territorio;

Collaborazione con i servizi sociali del comune;

Attività svolte a favore di soggetti fragili o svantaggiati.

Art. 8 - Affitto/locazione continuative di locali per finalità non profit/canoni

La Giunta Comunale, per il perseguimento di fini di carattere istituzionale o comunque di interesse pubblico, si riserva la facoltà di assegnare direttamente e senza alcuna procedura di evidenza pubblica, locali e spazi comunali.

La cessione in uso, per affitto o locazione dei locali, da parte di soggetti non profit è autorizzata come di seguito.

Gli uffici, su indirizzo annuale della Giunta Comunale, provvedono a pubblicare annualmente sul sito del Comune un apposito Avviso, contenente l'indicazione dei locali che si sono resi liberi o comunque disponibili e pertanto oggetto di assegnazione, unitamente alle modalità di partecipazione. L'Avviso sarà improntato al massimo sfruttamento delle risorse disponibili prevedendo, ove possibile pertanto, la condivisione di spazi e locali tra più associazioni compatibili tra di loro e l'utilizzo di apposite sale riunioni da usufruire a rotazione e si dovrà tenere conto anche dell'eventuale disponibilità da parte del concessionario ad eseguire dei lavori volti alla valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale, alle condizioni di cui all'art.3.

A tal fine ed allo scopo di soddisfare un maggior numero di richieste è possibile concedere in modo continuativo lo stesso locale a più soggetti.

In ogni caso nell'Avviso saranno determinate le condizioni affinché nell'assegnazione sia assicurata la preferenza nell'ordine per le Associazioni di Volontariato, le ASP e comunque tutte le organizzazioni di cui al Codice del Terzo Settore.

I locali non potranno essere utilizzati per scopi diversi da quelli dichiarati nell'atto di assegnazione e l'assegnatario non potrà trasferire ad altri la titolarità dell'istessa, così come è espressamente vietata, pena la decadenza, la sub locazione o la sub concessione dei locali assegnati.

La cessione in uso continuativa è infine vietata ai partiti e movimenti politici per le proprie attività, ancorché aperte al pubblico e alle Istituzioni confessionali per uso di culto.

Nella stipula dei contratti per la cessione in uso di beni immobili, il canone da corrispondersi per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato, di norma sulla base dei valori medi di mercato per beni di caratteristiche analoghe siti nel Comune e comunque desunti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, disponibile al momento della cessione, ed è stabilito con apposita relazione tecnica effettuata dall'ufficio comunale competente.

Canoni

In caso di cessione in uso degli immobili, facenti parte del patrimonio disponibile ad associazioni di volontariato, enti del Terzo settore o di estrazione religiosa, che svolgono attività per progetti di particolare rilevanza sociale, senza finalità di lucro, finalizzati alla prestazione di servizi d'interesse pubblico e / o di carattere istituzionale, da svolgere con l'eventuale coinvolgimento della struttura comunale preposta e che operano in raccordo ed in collaborazione con le altre organizzazioni sul territorio, per finalità socio assistenziali e nei settori, ricreativo, culturale, sportivo, ambientale e

aggregativo ed a favore di soggetti svantaggiati,(handicap, emarginazione, tossicodipendenze, terza età) è prevista la riduzione del canone fino ad un massimo del 50%, a condizione che nessun ulteriore onere ricada sul comune per l'uso degli immobili assegnati. E' comunque previsto l'esonero totale del pagamento per quelle organizzazioni che svolgono attività di elevatissima valenza socio sanitaria e per la salvaguardia del diritto alla vita.

Art. 9 - Obblighi dell'assegnatario

I contratti di cessione in uso a terzi dei beni comunali, per qualsiasi attività, così come sopra definiti, devono prevedere a carico del concessionario:

- a) l'obbligo di pagamento del canone o del corrispettivo per l'utilizzo;
- b) l'onere delle spese inerenti alla manutenzione ordinaria;
- c) il pagamento di tutte utenze compresa la tassa sui rifiuti;
- d) il pagamento delle spese digestione;
- e) la stipulazione dell'assicurazione contro i danni;
- f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
- g) l'obbligo di accettare e sottostare, in qualsiasi momento, ad eventuali controlli, verifiche e sopralluoghi da parte dei tecnici o funzionari dell'Amministrazione Comunale;
- h) l'obbligo di rispettare le clausole della assegnazione;
- i) all'assegnatario è vietato il trasferimento del bene in gestione senza il consenso scritto dell'Amministrazione concedente pena l'immediata decadenza della concessione fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione concedente;
- l) il divieto tassativo di effettuare all'interno dei locali dati in uso attività connesse al gioco d'azzardo o alle scommesse ancorché legalizzate (slot machine, video poker, ecc.);

L'assegnatario, nel caso in cui per l'attività d'utilizzo del bene impieghi personale dipendente, è tenuto al rispetto del contratto collettivo nazionale di lavoro restando esclusa ogni responsabilità per il Comune per violazioni in materia.

I soggetti ai quali vengono assegnati i locali devono impegnarsi a sollevare l'Amministrazione Comunale da qualsiasi responsabilità derivante da danni occorsi a cose e persone nel periodo di assegnazione dell'immobile.

In caso di cessione continuativa l'ente proprietario, successivamente alla presa in possesso dell'immobile, dovrà provvedere, dove tecnicamente possibile, ad effettuare la voltura a proprio nome di tutte le utenze (luce, gas, acqua, ecc). Qualora non fosse tecnicamente possibile l'assegnatario

dovrà annualmente rimborsare il Comune di un importo pro-quota calcolato sulla base dei millesimi di proprietà.

Art. 10 - Violazione degli obblighi e sanzioni

Al fine della valutazione di danni e sottrazioni relativi ai beni mobili ed immobili comunali, l'Area competente per la gestione del patrimonio comunale predispone un verbale contenente l'indicazione dei beni affidati all'assegnatario che dovrà essere dal medesimo sottoscritto, e che costituirà la base per eventuali risarcimenti di danni.

L'uso dei locali, sia a carattere gratuito che oneroso, deve essere improntato al massimo rispetto dei beni pubblici.

Il mancato rispetto anche di uno solo degli obblighi comportano, previa contestazione dell'addebito, la decadenza dalla assegnazione o la comminazione di una sanzione pecuniaria, previa notifica di idonea contestazione ai sensi di legge.

Il mancato pagamento della sanzione di cui al comma precedente, entro il termine assegnato comporta l'automatica decadenza dalla assegnazione.

Art. 11 - Autorizzazioni

L'assegnatario dovrà dotarsi di tutte le autorizzazioni di P.S., comunali, sanitarie, collaudi e le altre eventualmente necessarie e, se del caso, essere in regola con la disciplina fiscale.

Il Comune non assume responsabilità alcuna per qualsiasi inadempienza del soggetto che ha in uso il bene.

Art. 12 - Rinnovi - trasferimenti

Gli assegnatari di immobili comunali possono chiedere, prima della scadenza del contratto, una riassegnazione degli stessi, mediante richiesta specifica, nei termini indicati nel contratto stesso. In tal caso la GIUNTA valutata l'utilità sociale dell'attività svolta dall'assegnatario, il radicamento sul territorio, i risultati da questa ottenuti nell'ultimo quinquennio e le prospettive di sviluppo dell'attività, potrà autorizzare il rinnovo del contratto o inserire a proprio insindacabile giudizio il locale in questione tra quelli da mettere a bando secondo le procedure del presente Regolamento.

Nel caso in cui, per sopravvenute esigenze dell'Amministrazione Comunale si debba trasferire un assegnatario in altra sede, le norme del precedente contratto, per quanto applicabili ai nuovi locali

valgono fino alla scadenza del contratto in essere ed il canone, che non può essere superiore a quello precedente, viene rapportato all'effettiva superficie dei nuovi locali.

Art. 13 - Rinvii

Per quanto non previsto nel presente Regolamento si rimanda allo Statuto del Comune, ad altri regolamenti comunali ed alla normativa vigente in materia di fruizione del patrimonio pubblico.

Eventuali norme, contenute in preesistenti regolamenti/discipline del Comune di Erchie, in contrasto con quanto stabilito dal presente atto sono automaticamente abrogate, modificate o sostituite con le disposizioni sopra elencate.