

**C O M U N E DI PIAZZA AL SERCHIO**  
**PROVINCIA DI LUCCA**

**REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA**  
**DELL'USO DEI BENI IMMOBILI COMUNALI**

Approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n<sup>27</sup> del 21/9/2016  
Entrato in vigore il \_\_\_\_\_

## **INDICE**

- Art. 1 - Tipologia dei beni immobili assegnabili in uso a terzi
- Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni
- Art. 3 - Oneri di manutenzione
- Art. 4 - Divieto di mutamento di destinazione e di sub concessione
- Art. 5 – Rinuncia, decadenza e revoca
- Art. 6 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti che disciplinano l'uso degli immobili comunali
- Art. 7 – Comodato di beni immobili comunali
- Art. 8 – Disciplina dell'uso dei beni immobili
- Art. 9 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale
- Art. 10 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività di carattere sociale, sportivo, culturale e ricreativo
- Art. 11 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali per attività di carattere sociale, sportivo, culturale e ricreativo
- Art. 12 – Durata contrattuale
- Art. 13 - Obblighi dell'assegnatario
- Art. 14 - Concessione temporanea
- Art. 15 - Entrata in vigore
- Art. 16 - Norme transitorie

#### **Art. 1 - Tipologia dei beni immobili assegnabili in uso a terzi**

1. Il Comune di Piazza al Serchio è proprietario di un complesso di beni immobili classificabili in base alla vigente normativa in:

a) **BENI DEL PATRIMONIO DISPONIBILE**, posseduti dallo stesso in regime di diritto privato. Tali beni sono concessi 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 sono concessi in uso a terzi, in base all'art. 828 del Codice Civile, in applicazione delle norme particolari che ne regolano l'uso stesso. Normalmente l'utilizzazione, finché permane la loro destinazione a beni patrimoniali indisponibili, avviene mediante 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 la cui utilizzazione da parte di terzi è soggetto ad autorizzazione.

2. Il Comune di Piazza al Serchio può concedere a terzi l'utilizzo, con le stesse modalità dei beni di proprietà comunale di cui al presente Regolamento, anche dei beni immobili di proprietà di terzi, ricevuti in uso a vario titolo (quali locazione, affitto, comodato), ove ciò sia consentito dal relativo contratto.

#### **Art. 2 - Forme giuridiche di assegnazione dei beni**

1. L'utilizzo da parte di 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:

a) Contratto di locazione (artt. 1571 e segg. C.C.);

b) Contratto di affitto (artt. 1615 e segg. C.C.);

c) Comodato (artt. 1803 e segg. C.C.).

2. L'utilizzo temporaneo da parte di terzi di beni patrimoniali indisponibili e demaniali è di norma reso possibile attraverso apposita concessione amministrativa. Il concessionario deve essere individuato mediante procedimenti che assicurino il rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità.

#### **Art. 3 - Oneri di manutenzione**

1. L'ordinaria manutenzione del bene oggetto di affidamento è sempre a carico dell'assegnatario, sia in caso di beni del patrimonio disponibile, indisponibile, demaniale.

2. Fermo restando quanto previsto dalla vigente normativa in materia di Lavori Pubblici, potrà essere dedotta in contratto l'esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria, purché i lavori siano accessori rispetto alla prestazione principale (godimento del bene) ed il relativo importo non superi la somma del canone complessivamente dovuto. Ogni adempimento amministrativo propedeutico alla realizzazione degli interventi suddetti, ivi compresa l'acquisizione di atti di assenso comunque denominati dal Comune o da altri Enti, dovrà essere assolto a cura e spese dell'assegnatario. L'utilizzatore potrà comunque essere autorizzato dall'Amministrazione comunale a eseguire ulteriori lavori rispetto a quelli dedotti in contratto, fermo il rispetto delle prescrizioni del presente articolo.

3. In caso di esecuzione di interventi di cui al comma 2, il progetto dettagliato nei singoli interventi sarà sottoposto preventivamente all'istruttoria da parte dell'Ufficio tecnico comunale che valuterà, tra l'altro, la congruità tecnica-estimativa del progetto stesso.

#### **Art. 4 - Divieto di mutamento di destinazione e di sub concessione**

1. E' fatto assoluto divieto di modificare la destinazione d'uso o di sub assegnare o far gestire a terzi il bene oggetto della concessione senza esplicita autorizzazione comunale, a pena di decadenza.

#### **Art. 5 - Rinuncia, decadenza e revoca**

1. l'assegnatario può rinunciare al bene per gravi e comprovati motivi, dandone comunicazione all'Amministrazione Comunale in forma scritta. Tale rinuncia esclude il diritto alla restituzione di eventuali costi già sostenuti dal soggetto assegnatario, il quale, inoltre, è sempre tenuto a restituire i beni nello stato della loro originaria consistenza, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

2. Costituisce grave inadempimento, che darà luogo alla decadenza della concessione, l'inosservanza di uno o più obblighi dettati dal presente Regolamento e/o dal disciplinare che definisce l'affidamento del bene pubblico a terzi. Costituiscono, altresì, motivo di decadenza, l'eventuale realizzazione di interventi senza preventiva autorizzazione e/o la mancata rimozione degli interventi eventualmente realizzati senza autorizzazione dell'Ente.

3. I contratti di diritto privato riguardanti i beni del patrimonio disponibile dovranno prevedere clausole coerenti con i principi del presente articolo se ed in quanto compatibili con le disposizioni del Codice Civile.

4. L'Amministrazione comunale può disporre la revoca della concessione laddove intervengano motivate ragioni di pubblico interesse che impongono la risoluzione del rapporto per una diversa e migliore modalità di gestione del bene.

**Art. 6 - Determinazione dei corrispettivi dei contratti o atti che disciplinano l'uso degli immobili comunali**

1. Nella stipula dei contratti per la concessione/locazione di beni immobili, il canone da corrisponderci al Comune per l'utilizzo dell'immobile comunale è determinato in base ai seguenti elementi essenziali di valutazione:

- a) valore immobiliare del bene da assegnare in uso;
- b) spese gestionali sostenute dal Comune (costi amministrativi generali, spese di pulizia, custodia, etc.);
- c) parametri di redditività del bene commisurati alla destinazione d'uso prevista;
- d) eventuale impegno da parte dell'utilizzatore alla esecuzione di lavori di cui all'art. 3, comma 2.

2. La Giunta comunale, con apposita deliberazione, una volta verificate le finalità istituzionali e lo scopo per le quali viene richiesta la gestione di un immobile comunale o comunque nella disponibilità dell'Amministrazione, può disporre una riduzione del canone locativo o concessorio, previamente determinato secondo le modalità suddette, nella percentuale massima del 50%.

**Art. 7 – Comodato dei beni immobili comunali**

1. Il conferimento in comodato d'uso avviene tassativamente a seguito di apposita delibera di giunta comunale adeguatamente motivata.

**Art. 8 – Disciplina dell'uso dei beni immobili**

1. In relazione alle finalità d'uso dei beni immobili comunali vengono individuate le seguenti due partizioni:

- a) beni concessi per finalità commerciali;
- b) beni concessi per attività di carattere sociale.

**Art. 9 - Criteri e procedimento di assegnazione dei locali ad uso commerciale**

1. Gli assegnatari dei locali ad uso commerciale, produttivo, direzionale privato sono scelti, previa deliberazione della Giunta comunale di individuazione dei criteri generali, mediante procedura ad evidenza pubblica, con pubblicazione di un avviso o di un invito che indichi requisiti, criteri e punteggi corrispondenti, che tengano conto del perseguimento di interessi pubblici o quantomeno di pubblica utilità.

**Art. 10 - Requisiti per l'assegnazione dei locali per attività di carattere sociale, sportivo, culturale e ricreativo**

1. Possono, in particolare, essere assegnatari di beni immobili comunali per attività diverse da quelle commerciali, e cioè per attività di carattere sociale, sportivo, ricreativo e culturale, anche nell'ambito di più ampi rapporti convenzionali con il Comune:

- a) associazioni culturali, sportive ed ambientaliste;
- b) associazioni di volontariato, di promozione sociale, teatrali, orchestre e cori;
- c) comitati di cittadini costituiti in associazioni per la salvaguardia di interessi collettivi il cui statuto sia stato preventivamente presentato all'amministrazione comunale;
- d) organismi ed istituzioni scolastiche locali;
- e) associazioni di categoria, ex combattenti, invalidi civili e del lavoro;
- f) enti pubblici che ne facciano richiesta per promuovere ed organizzare iniziative di interesse per la collettività comunale;

2. L'affidamento in gestione di beni immobili comunali sarà revocato in caso di riscontrata inoperatività nei sei mesi successivi all'assegnazione.

**Art. 11 - Criteri e procedimento di assegnazione dei beni immobili per attività di carattere sociale, sportivo, culturale e ricreativo**

1. I beni immobili sono concessi ai soggetti di cui all'art. 10 che presentino richiesta, a fronte di specifico avviso pubblico, di ottenere spazi, in base ad una istruttoria svolta in relazione ai seguenti fattori, elencati in ordine di importanza:

- a) riconoscimento della funzione svolta, nel tempo e nel Comune, come rilevante per fini pubblici o per l'interesse collettivo dalle vigenti leggi, dallo Statuto Comunale o dai Regolamenti;
- b) corrispondenza delle finalità prevalenti perseguite dal soggetto con l'attività per l'esercizio della quale viene richiesta l'assegnazione del bene immobile comunale;
- c) struttura e dimensione organizzativa del soggetto richiedente.

2. L'istruttoria delle richieste presentate per la concessione degli immobili a disposizione, dovrà privilegiare, ove possibile, l'uso plurimo degli spazi da parte di più soggetti interessati.

3. Più specificatamente, per quanto riguarda gli impianti sportivi, le forme di utilizzo e gestione di impianti e strutture sportive e relative pertinenze di proprietà dell'Ente, o acquisiti in uso da terzi, devono essere volte alla promozione e diffusione dell'attività sportiva e ludico-motoria-ricreativa e a valorizzare l'uso pubblico degli impianti per il soddisfacimento degli interessi generali della collettività. Inoltre, l'uso degli impianti sportivi in esercizio da parte del Comune di Piazza al Serchio è aperto a tutti i cittadini e deve essere garantito, sulla base di criteri obiettivi, a tutte le società e associazioni sportive.

4. Per quanto riguarda i criteri per stabilire le modalità di affidamento degli impianti sportivi comunali si fa riferimento a quanto stabilito dalla legge della regione Toscana n. 21 del 27 febbraio 2015, facendo salva la possibilità di prevedere, nel caso in cui l'impianto sportivo sia privo di rilevanza economica, di affidare lo stesso gratuitamente mediante contratto di comodato ai sensi degli articoli 1803 e ss del c.c.

#### **Art. 12 – Durata contrattuale**

1. La durata massima della concessione degli immobili comunali, a prescindere dalla forma giuridica utilizzata, di norma, non può superare anni 5 (cinque), non tacitamente rinnovabile.
2. Nel caso sia esplicitamente previsto alla data di pubblicazione del relativo avviso, l'affidamento potrà avere una durata maggiore, comunque non superiore ad anni 9, rapportata all'impegno economico finanziario che il gestore dovrà sostenere in modo da consentire il recupero delle spese sostenute per l'esecuzione di lavori di cui all'art. 3, comma 2.
3. Alla scadenza della concessione, previo sopralluogo di un componente dell'Ufficio tecnico comunale, il soggetto gestore dovrà riconsegnare l'immobile.
4. Il Comune si riserva la facoltà di utilizzare gli immobili per manifestazioni di interesse collettivo ed istituzionale, dandone tempestivo preavviso.
5. Alla scadenza della concessione le opere realizzate saranno acquisite gratuitamente al Patrimonio Comunale.

#### **Art. 13 - Obblighi dell'assegnatario**

1. Gli atti di assegnazione in uso a terzi dei beni comunali devono prevedere a carico dell'assegnatario:
  - a) l'obbligo di pagamento del canone per l'utilizzo;
  - b) l'onere delle spese inerenti la manutenzione ordinaria;
  - c) il pagamento delle utenze e delle Tasse/Tariffe relative allo smaltimento dei rifiuti;
  - d) il pagamento delle spese di gestione sostenute dall'Amministrazione comunale per costi amministrativi generali, pulizie, custodia o altro;
  - e) la stipulazione di idonea assicurazione contro i danni a cose e persone;
  - f) la restituzione dei locali nella loro integrità, salvo il normale deperimento d'uso;
  - g) l'obbligo di prestare adeguata forma di garanzia che esoneri il Comune da responsabilità derivanti dall'utilizzo e dalla gestione del bene.
2. Il mancato rispetto di uno o più degli obblighi di cui al comma precedente comporta la risoluzione/decadenza del rapporto, previa diffida ad adempiere con assegnazione di un congruo termine.

#### **Art. – 14 Concessione temporanea**

1. Tenuto conto che alcuni beni di proprietà del Comune di Piazza al Serchio, quale ad esempio il Teatrino comunale, sono utilizzati frequentemente per la realizzazione di feste e altri eventi socio ricreativi, si ritiene opportuno stabilire in questa sede dei criteri di utilizzazione degli stessi in modo tale da favorire la più ampia accessibilità da parte di tutte le componenti sociali ed economiche presenti sul territorio.
2. Le istanze di utilizzo dei locali dovranno essere eseguite su moduli predisposti dal Comune e dovranno contenere:
  - la denominazione della Società, Associazione, Ente o Gruppo, o del singolo richiedente;
  - l'indicazione del Presidente del gruppo o dell'Associazione che si assume la responsabilità della concessione, il suo indirizzo, numero telefonico;
  - il nominativo del responsabile effettivo della custodia delle chiavi dell'immobile;
  - l'attività sociale che si intende svolgere, (indicare se di volontariato o altro) corredata dalla documentazione richiesta (programma, etc.);
  - l'indicazione del giorno, dell'orario e dei locali richiesti.
3. Durante i seguenti periodi la concessione del teatrino comunale in favore dello stesso soggetto/ente non potrà superare la durata consecutiva di seguito indicata:
  - mese di dicembre e per i primi dieci giorni di gennaio: tre giorni;
  - nei sette giorni antecedenti la Pasqua e sino al lunedì successivo: due giorni;
  - nel periodo di Carnevale: tre giorni;
  - nei mesi di luglio e agosto: cinque giorni;
  - negli altri periodi dell'anno potranno essere affidati allo stesso soggetto/ente per un periodo massimo di sette giorni consecutivi, con possibilità di rinnovo.
  - in caso di presentazione di una sola domanda l'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di concedere l'uso degli spazi per una durata pari a sette giorni consecutivi anche nei periodi precedentemente elencati.
4. Per ottenere la concessione in uso dei locali dovrà essere presentata apposita cauzione, da restituirsì previa verifica dello stato delle strutture assegnate temporaneamente a terzi.
5. Le tariffe da applicarsi per la concessione temporanea delle strutture e le relative cauzioni saranno stabilite con apposita deliberazione della Giunta comunale.

#### **Art. 15 – Entrata in vigore**

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla data in cui la deliberazione di sua approvazione sarà divenuta esecutiva.

**Art. 16 - Norme transitorie**

1. Per quanto riguarda gli immobili già assegnati a terzi alla data di entrata in vigore del presente regolamento continua a valere quanto contenuto negli specifici impegni convenzionali e nelle norme comunitarie, nazionali e regionali che regolamentano la materia.
2. Negli altri casi si procederà a stipulare la convenzione per la disciplina della concessione del bene secondo quanto stabilito dal presente regolamento. “